

Te betalen registratierechten		
X	Federaal recht	vrijgesteld
X	Federaal recht bijlagen € 100,00 (provisie aan Fod. Fin.)	vrijgesteld

Rep.	Dossier 2180259 CT	ROG € 50,00
Datum 12/06/2018	Basisakte bestaand gebouw Vestiging opstalrecht	Bijlagen totaal: # Over te schrijven: #

In het jaar **tweeduizend achttien**.

Op **twalf juni**.

Voor mij, **Christophe BLINDEMAN**, notaris met standplaats te Gent, eerste kanton, die zijn ambt uitoefent in de burgerlijke vennootschap met de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE GROO, BLINDEMAN, VAN BELLE, PARMENTIER & VAN OOST, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN", met zetel te 9000 Gent, Kouter 27.

Zijn verschenen:

1. De **STAD GENT**, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad genomen in zitting van #, waarvan een kopie aan deze akte zal gehecht blijven. Dit besluit werd overgemaakt via het digitaal loket aan de Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen op #.

Hier vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, voor wie hier handelen:

1. Mevrouw DE REGGE Martine Bertina, schepen van personeelsbeleid, facility management en administratieve vereenvoudiging (voor de burgemeester bij delegatiebesluit van 21 februari 2017), geboren te Gent op 17 februari 1957, gedomicilieerd en verblijvende te 9000 Gent, Meulesteedsesteenweg 149;

2. De heer VAN CAMPENHOUT Danny Joseph, adjunct-stadssecretaris, geboren te Vilvoorde op 21 juni 1958, gedomicilieerd en verblijvende te 1800 Vilvoorde, Strombeeksesteenweg 157.

Hierna ook genoemd "**de opstalgever**" of "**de eigenaar**".

2. Het **OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN GENT**, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, met ondernemingsnummer 0212.214.125.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 183 § 1 van het decreet betreffende de organisatie van de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn van 19 december 2008, door:

#

Optredend in hun voormelde hoedanigheid voor het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn te Gent, geregeld door het decreet betreffende de organisatie van de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn van 19 december 2008 en in uitvoering van het besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn de dato #, welke beslissing uitvoerbaar is aangezien het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent en de heer Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen deze beslissing niet

geschorst hebben.

Een eensluitend afschrift van dit besluit wordt, na ondertekening “ne varietur” door de partijen en de notaris, aan deze akte gehecht en wordt ermee aangeboden ter registratie, doch niet mee overgeschreven.

Hierna ook genoemd “**de opstalhouder**”.

De opstalgever en de opstalhouder hierna samen ook genoemd “**de partijen**”.

Identificatieverplichting (art. 11 OWN en art. 4 RNK)

De notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens van de personen die deze akte zullen ondertekenen hem bekend zijn of hem werden aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Identificatie van partij(en) (art. 12 OWN & art. 2bis W.Reg.)

Het identificatienummer uit het rijksregister/bisregister of het ondernemingsnummer van elke partij bij de akte wordt hierna vermeld.

Nummer(s) identiteitsbewijs en identificatienummer(s)

Naam	Identiteitsbewijs	Identificatienummer
STADSBESTUUR GENT		
De Regge Martine	592-2110412-64	
Van Campenhout Danny	592-2139196-39	
OCMW GENT		
#		#
#		#

Rechtsbekwaamheid van partij(en)

De vertegenwoordiger(s) van de rechtsperso(o)n(en) verklaart/verklaren vertegenwoordigingsbevoegdheid te hebben en dat de rechtsperso(o)n(en) niet in staat van faillissement of kennelijk onvermogen verkeert/verkeren en niet valt/vallen onder toepassing van de wet op de continuïteit van ondernemingen.

Waarmerking identiteit (art. 139 & 140 Hyp.W.)

De vermelding van de rechtsperso(o)n(en) gebeurt conform artikel 140 hypotheekwet.

Toelichting - voorlezing

De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien minstens één van hen er om verzoekt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen en dat zij hiervan kennis hebben genomen. Zij verklaren geen integrale voorlezing van de akte te wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Voorafgaande uiteenzetting

Deze akte strekt er zich toe een zakelijk recht toe te kennen voor een deel van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Franklin Rooseveltlaan 1 (E-gebouw), aan het OCMW Gent met het oog op de uitbating van het personeelsrestaurant door IKook.

Eenzijds wenst de Stad in één van haar administratieve gebouwen, namelijk het E-gebouw, als service voor haar medewerkers, een personeelsrestaurant te voorzien dat voldoet aan de wettelijke voorschriften van het FAVV en de geldende ARAB-, veiligheids- en hygiënevoorschriften.

Anderzijds is 'IKook' op zoek naar ruimtes om een sociaal/personeelsrestaurant en cateringafdeling in uit te baten. IKook is een Leerwerkplek van het OCMW met twee belangrijke doelstellingen:

- aanbieden van een kwaliteitsvolle dienstverlening onder de vorm van de uitbating van 2 sociale restaurants, 2 personeelsrestaurants en een cateringafdeling;
- aanbieden van opleiding en werkervaring aan doelgroepmedewerkers in diverse stadia van een activeringstraject.

Om beide doelstellingen te verenigen is een professioneel uitgeruste infrastructuur noodzakelijk. Teneinde een dergelijk professionele uitgeruste infrastructuur te kunnen voorzien en uitbaten in het E-gebouw van de Stad, wordt overgegaan tot het opstellen van een statuutakte met uitsluiting van het toepassingsgebied van de gedwongen mede-eigendom teneinde de horizontale splitsing tot stand te brengen en vervolgens tot het vestigen van een opstalrecht op een van de nieuw gecreëerde privatieve kavels.

Beschrijving van het eigendom

De Stad Gent verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

Stad GENT - vierde afdeling

Het **kantoorgebouw** gelegen aan de **Franklin Rooseveltlaan 1**, gekadastraerd volgens titel sectie D, nummer 2543B5 en thans volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie D, nummer 2543B5 P0000, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van zesentwintig are vijfenvijftig centiare (26a 55ca).

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt honderdzeventigduizend zeshonderdnegenenvijftig euro (€ 170.659,00).

Hierna genoemd: “**het goed**”.

Oorsprong van eigendom

Op heden behoort voorschreven goed toe aan de stad Gent om het te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap Electrabel ingevolge akte verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Gent (Destelbergen) met tussenkomst van notaris Damien Hissette te Brussel op 6 januari 2015 overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op # daarna onder formaliteit #.

Voorschreven goed behoorde de NV Electrabel toe als volgt:

- Wat betreft voormalig perceelnummer 2543V4 om het verkregen te hebben ingevolge fusie van Ebes met de Centrales Electriques des Flandres et du Brabant, ingevolge akte verleden voor notaris Antoine Cols te Antwerpen met tussenkomst van notaris Huber Schuyven te Brussel op 12 juli 1956 overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 2 augustus daarna boek 1255 nummer 1.
- Wat betreft voormalig perceelnummer 2543K3 om het te hebben aangekocht van 1/ mevrouw Andrée Van Der Noot, 2/ mevrouw Eveline Caron en 3/ mevrouw Colette Caron ingevolge akte verleden voor notaris Freddy Vandercruyssen te Gent op 25 augustus 1989 overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 22 september daarna boek 3481 nummer 2.
Het goed behoorde oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar voor heden toe aan voornoemde consoorten Van Der Noot – Caron.
- Wat betreft voormalig perceelnummer 2543X4 om het te hebben verkregen ingevolge fusie met Immo Muinkkaai ingevolge akte verleden voor notaris Jean-Luc Indekeu te Brussel op 22 december 1995 overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 14 februari 1996 boek 5152 nummer 19.
Immo Muinkkaai is er eigenaar van geworden ingevolge inbreng door de naamloze vennootschap in vereffening CARIOCA’S, ingevolge akte verleden voor notaris Eric De Wulf te Gent (Oostakker) op 12 juni 1991 overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 27 juni daarna boek 3894 nummer 10.
De NV CARIOCA’S was sedert meer dan dertig jaar voor heden eigenaar van het goed.
- Wat betreft voormalig perceelnummer 2543W3 om het te hebben aangekocht van mevrouw Josette Muyshondt ingevolge akte verleden voor notaris Jean-Philippe Lagae te Brussel met tussenkomst van notaris Eric De Wulf te

Gent (Oostakker) op 4 juni 1993 overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 27 juni daarna boek 4470 nummer 30.

Mevrouw Josette Muyshondt was sedert meer dan dertig jaar voor heden eigenaar van het goed.

- Wat betreft voormalig perceelnummer 2543S4 om het te hebben aangekocht van mevrouw Gabrielle Adrienne Marie Josèphe Ghislaine Iweins d'Eeckhoutte en consoorten de Kerchhove d'Exaerde, te weten 1/ Godelieve Albertine Madeleine Marie, 2/ Albert Henri Marie François Ghislain, 3/ Thérèse Antoinette Ernestine Marie Ghilsaine, 4/ Colette Marie Henriette Adrienne Ghislaine, 5/ Michel Pierre Marguerite Marie Ghislain, 6/ Philippe Fernarnd Gabriel Marie Ghislain, 7/ Marc Guibert Jacques Denis Marie Ghislain en 8/ Jean Pierre François Joseph Marie Ghislain ingevolge akte verleden voor notaris Van der Auwermeulen te Zomergem op 27 april 1990 overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 18 mei daarna boek 3641 nummer 5. Voormelde consoorten Iweins d'Eeckhoutte – de Kerchhove d'Exaerde waren sedert meer dan dertig jaar voor heden eigenaar van het goed.

Met welke vaststelling van eigendom de partijen zich zullen moeten vergenoegen zonder een andere titel te mogen eisen dan een afschrift van onderhavige akte.

De Stad Gent verklaart dat het beperkt aantal kavels in het gebouw de onderwerping ervan aan de Appartementswet niet vereist en het beheer van het gebouw geen behoefte heeft aan zware structuren zoals een vereniging van mede-eigenaars zou teweegbrengen en verzoekt ondergetekende notaris de hiernavolgende basisakte op te maken met het oog op de geplande vestiging van het opstalrecht.

DEEL I BASISAKTE EN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

1. HET BRENGEN VAN HET KANTORENCOMPLEX ONDER HET REGIME VAN DE MEDE-EIGENDOM EN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

Ondergetekende notaris geeft aan de eigenaar kennis van artikel 577-3 uit het Burgerlijk Wetboek:

“Artikel 577-3

De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in artikel 577-2 § 9, en de bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Voornoemde beginselen en bepalingen zijn niet van toepassing indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking.

Ieder gebouw of groep van gebouwen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerst door een basisakte en een reglement van mede-eigendom.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn."

Vervolgens heeft de eigenaar het volgende verklaard:

- dat hij kennis heeft genomen van de bepalingen en het toepassingsgebied van de Wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wet van 30 juni 1994 en laatst gewijzigd door de Wet van 2 juni 2010;

- dat hij het voorschreven bestaand gebouw onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wenst te plaatsen, maar dat hij beslist heeft dat afdeling II van hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen (namelijk de artikels 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) niet van toepassing is, **aangezien dit gebouw slechts een zeer beperkt aantal privatieve kavels bevat en een beperkt aantal gemeenschappelijke delen bevat, hetgeen de organisatie van het beheer van het gebouw door het creëren van een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid, die moet beraadslagen en beslissen overeenkomstig door de wet vereiste meerderheden, niet verantwoordt.**

De zware en formele reglementering verbonden aan deze wettelijke regeling zou daarentegen beschouwd kunnen worden als hindernis voor een goede verstandhouding tussen de toekomstige mede-eigenaars en een onverantwoorde verzwarende van het beheer van het gebouw tot gevolg hebben.

- dat hij, door het voorschreven bestaand gebouw te plaatsen onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, de juridische verdeling van betreffend goed maakt op basis van de plannen, waarvan hierna sprake, als volgt:

enerzijds, in de volgende **privatieve entiteiten**:

- de "**KANTOOR-UNIT**" gelegen op niveau -2, niveau -1, gelijkvloers niveau, niveau +1, niveau +2, niveau +3, niveau +4, niveau +5, niveau +6 van het gebouw;

- de "**IKOOK-UNIT**" gelegen op niveau -1, gelijkvloers niveau, niveau +1 van het gebouw;

anderzijds, in **gemeenschappelijke delen** die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het

geheel der mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in tienduizend tienduizendsten (10.000/10.000) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privatieve delen en verdeeld overeenkomstig een adviesnota inzake verdeling van mede-eigendom.

Dat, als gevolg van deze verklaring, 2 private kavels tot stand worden gebracht, die juridisch onderscheiden goederen vormen, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of wegens overlijden en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels vormt een juridische entiteit en omvat enerzijds als privatieve en uitsluitende eigendom de lokalen van desbetreffende privaatief en anderzijds hun aandeel in de gemeenschappelijke delen onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Dat hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

Dat de verwervers van de privatieve kavels, evenals hun rechthebbenden of rechtsopvolgers uit gelijk welken hoofde, zullen gehouden zijn om deze basisakte en reglement van mede-eigendom op alle punten te respecteren.

Dat het reglement met betrekking tot voormeld gebouw niet kan beschouwd worden als zijnde "statuten" waarvan de overschrijving op het hypotheekkantoor tot gevolg zou hebben dat rechtspersoonlijkheid zou gegeven worden aan de vereniging van mede-eigenaars zodra één privatieve kavel zou overgedragen worden.

Dat dit reglement wordt opgemaakt in het kader van de bepalingen van artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, daarbij gebruik makende van de mogelijkheid door bijzondere overeenkomsten regels te treffen waaraan de onverdeeldheid zal onderworpen zijn, rekening houdende met het voorschrift van artikel 577-2§9 betreffende de gemene delen die niet vatbaar zijn voor verdeling.

Dat dit reglement zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor bij toepassing van artikel 2 van de Hypotheekwet **maar niet met de gevolgen verbonden aan "statuten" door de artikelen 577-4 en volgende Burgerlijk Wetboek;** de tegenwerpelijkheid ervan aan derden, titularissen van eigendomsrecht of andere zakelijke rechten op een privatieve kavel, aan de huurders en/of gebruikers/bewoners van een deel van het

gebouw, blijft onderworpen aan het gemeen recht.

Dat dit reglement, dat de organisatie, het beheer en de verdeling van de lasten van de gedwongen onverdeeldheid van de gemene delen van het gebouw beoogt, wordt opgesteld bij wijze van toetredingscontract of erfdiensbaarheid van gedwongen onverdeeldheid; derhalve zijn alle verplichtingen daardoor opgelegd slechts accessoria van de hoofdverbintenis en zelfs de daaruit voortvloeiende verbintenissen om te doen of te betalen verbinden alle titularissen van zakelijke rechten of persoonlijke rechten op het gebouw, en zijn hen tegenwerpelijk.

Dat de bepalingen van de artikelen 577-9 en 10 van het Burgerlijk Wetboek betreffende het verhaal voor de Vrederechter tegen beslissingen genomen door de mede-eigenaars evenmin op dit gebouw van toepassing zijn; dat derhalve eigenaars, titularissen van zakelijke rechten of persoonlijke rechten van gebruik of bewoning van privaatieve kavels van het gebouw of nog bewoners van het gebouw, die zouden overwegen zich tegen die beslissingen te verzetten, enkel op basis van het gemeen recht verhaal zullen hebben.

Bijgevolg plaatsen de partijen het gebouw onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid ten titel van bijzaak, zoals hierna bepaald, met als naam "**Kantorencomplex #**".

2. VASTSTELLING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - VERDELING VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

2.1 De privaatieve delen, waaraan telkens verbonden een aandeel in de gemeenschappelijke delen, worden afgebakend als volgt:

A) De "KANTOOR-UNIT" gelegen op niveau -2, niveau -1, gelijkvloers niveau, niveau +1, niveau +2, niveau +3, niveau +4, niveau +5, niveau +6 van het gebouw, omvattende:

- *in privaatieve en uitsluitende eigendom*: de garages, de logistieke ruimte en de kantoorruimtes met de daaraan verbonden ruimtes;
- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: negenduizend achthonderdenacht tienduizendsten (9.808/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie D nummer 2543 C 5 P0002.

B) De "IKOOK-UNIT" gelegen op niveau -1, gelijkvloers niveau, niveau +1 van het gebouw en omvattende:

- *in privaatieve en uitsluitende eigendom*: de logistieke ruimte, de berging en inkom en de keuken met de daaraan verbonden ruimtes;

• *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: honderdtweënnegentig tienduizendsten (192/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie D nummer 2543 C 5 P0001.

2.2 De privatieve en gemeenschappelijke delen worden afgebakend op basis van de plannen van het gebouw opgemaakt door Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent, in opdracht van de eigenaar.

Vervolgens hebben de comparanten aan mij, notaris, de hierna vermelde stukken overhandigd om ze, na "ne varietur" te zijn ondertekend door de comparanten en mij, notaris, aan deze akte te hechten om integrerend deel uit te maken van deze akte en om er samen mee te worden geregistreerd, doch **niet** mee te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor:

a) **#De stedenbouwkundige vergunning** afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent op 21 augustus 1997;

b) **#De bij voormelde stedenbouwkundige vergunning goedgekeurde bouwplannen** van het gebouw, welke gevoegd waren bij voormelde stedenbouwkundige vergunning;

c) Het afbakeningsplan opgemaakt door Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent, op 8 februari 2018 hetwelk werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer 44804-10235.

Partijen verklaren dat deze plannen sindsdien niet meer werden gewijzigd en verzoeken ter gelegenheid van deze akte om toepassing van artikel 1, 4^e lid Hypotheekwet en artikel 26, 3^e lid, 2^o Vl.W.Reg.

d) Het met redenen omkleed **verslag van de aandelen**, opgesteld door Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent, welke verslagen gediend hebben voor de vaststelling van de aan de privatieve kavels verbonden eenheden in de gemene delen.

Voor de bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is, werd rekening gehouden met de respectievelijke waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van onder meer de netto – vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van de privatieve kavels.

3. CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN OF ERFDIENSTBAARHEDEN DOOR BESTEMMING DES HUISVADERS:

3.1 Algemeen

De verdeling van het gebouw zoals beschreven en weergegeven op de hier vermelde grondplannen, zal tussen de verschillende privatieve kavels, wanneer deze aan onderscheiden

eigenaars toebehoren, erfdiensbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdiensbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend of het lijdend erf aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, overeenkomstig artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is onder meer het geval met:

- de zichten en lichtopeningen van één kavel op de andere;
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters - gas - elektriciteit - telefoon), dienstig voor de ene of de andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven.

En in het algemeen met: alle erfdiensbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privatieve delen en gemeenschappelijke delen, die voortvloeien uit de plannen of de uitvoering ervan, of uit de plaatselijke gebruiken.

De geschillen, van welke aard ook, naar aanleiding van de bepaling van deze erfdiensbaarheden, (inzonderheid voor wat betreft hun instandhouding en hun uitvoering), zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie, onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op arbitrage.

3.2 Private nutsleidingen

Er wordt door de comparant een erfdiensbaarheid van doorgang gevestigd, kosteloos en eeuwigdurend ten voordele en ten laste van de respectievelijke privatieve kavels, het één ten aanzien van het ander, met betrekking tot alle privatieve leidingen en/of buizen nodig tot het gebruik van de respectievelijke privatieve kavels.

De verkrijgers van de afzonderlijke privatieve kavels zullen door de verkrijging op de hoogte zijn van het feit dat er zich in de privatieve percelen grond en/of in de grond toebehorend aan de mede-eigendom, op privaat domein, eventueel leidingen dienstig voor riolering, water, elektriciteit en gas enzovoort kunnen bevinden.

Zij ontzeggen zich, door enkele verkrijging, het recht om het even wie hiervoor of hier nopens enige schadevergoeding of eis tot schadevergoeding te eisen of in te dienen, doch op last het goed in de oorspronkelijke staat te herstellen.

De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de leidingen, met vervoermiddelen en materiaal daartoe nodig zullen ten allen tijde moeten gedoogd worden, zonder schadevergoeding.

4. DEFINIERING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

De delen van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn, maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom.

Zo zijn volgende zaken privaatief:

§ 1. De elementen waaruit de kavels en hun privaatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk, de eventuele luiken en eventuele zonneblinden;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding van de terrassen;
- de portaaldeuren, de deuren binnen de kavel, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk;
- de sanitaire installaties;
- de verwarmingsinstallaties ;
- de keukeninrichting (vaste toestellen);
- de verlichting;
- het vast meubilair;
- de apparaten van parlofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

§ 2. Het toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk

- de apparaten van parlofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich buiten de kavel bevindt;
- de brievenbussen.
- de installatie van de zonnepanelen of andere installatie die zich bevinden op het dak van het gebouw en dienstig zijn voor de afzonderlijke kavels.

5. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van al de kavels zijn gemeenschappelijk. Zo zijn onder meer de hieronder opgesomde zaken gemeenschappelijk

- het volledige perceel grond;
- de grondvesten en de steunmuren, het geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk;
- het buizenet van de riolering en de putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de schoorsteenpijpen;
- de gewelven;
- alle daken;

- de afvoerbuizen;
- de aflopen van water, de schouwen, verluchtingspijpen;
- de leidingen van water, gas en elektriciteit tot aan de gemeenschappelijke meters; deze voor de telefoon, radio- en TV.- distributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;

- in het algemeen al de delen van het gebouw bestemd tot gebruik van al de kavels.

6. ZAKELIJKE RECHTEN

De uitoverdeeldheidstreding betreffende de gemeenschappelijke delen zal nooit kunnen gevraagd worden.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met enig zakelijke recht of in beslag genomen worden tenzij samen met het privaatief eigendom en dan slechts tot beloop van het aandeel afhangende van deze privaatieve eigendom ten titel van noodzakelijke accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een privaatieve eigendom, bezwaard van rechtswege het aandeel in de gemeenschappelijke delen welke van deze privaatieve eigendom afhangt.

7. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN KOSTEN

Onder gemeenschappelijke kosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud of herstelling van gemeenschappelijke delen of zaken, de kosten en het verbruik van eventuele gemeenschappelijke installaties, de vergoeding op grond van verantwoordelijkheid als eigenaar van het gebouw, de premies van de verzekeringspolissen tegen brand en burgerlijke verantwoordelijkheid (met uitzondering van de meerpremie wegens de uitgevoerde activiteit die een privaatieve kost is), de kosten van wederopbouw in geval van geheel of gedeeltelijk sinister van gemeenschappelijke delen.

Alle onderhouds- en herstellingswerken en eventuele schilderwerken van de gemeenschappelijke delen zullen uitgevoerd worden met akkoord van alle mede-eigenaars, telkens dit nodig is.

8. VENTILATIE VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN

De aan de mede-eigendom verbonden lasten, zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun quotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudend hetgeen hierna wordt vermeld.

In afwijking hiervan blijft de eigenaar van de KANTOOR-UNIT, op heden de Stad Gent, instaan voor alle voormelde lasten die verbonden zijn aan de gemeenschappelijke gedeelten van de mede-eigendom, op voorwaarde dat het OCMW Gent opstalhouder is van

de IKOOK-UNIT.

Opdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel tussen verschillende personen, door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en aan de vereniging.

9. OMSCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KOSTEN

Alle kosten van onderhoud, herstelling, schilderwerken enzovoort betreffende de privatieve kavel met hun onderdelen blijven vanzelfsprekend ten laste van de respectievelijke kavel.

10. VEREISTE MEERDERHEID

Alle werken waarvan de kosten ten laste zijn van alle privatieven en alle wijzigingen aan het architecturaal aspect van het gebouw dienen beslist te worden met eenparigheid.

11. BEROEP OP SCHEIDSRECHTER BIJ GEBREK AAN AKKOORD OMTRENT UITVOERING VAN WERKEN.

Ingeval van onenigheid over de noodzaak van bepaalde werken wordt dit onderworpen aan een scheidsrechter aangeduid in akkoord of bij ontstentenis door de bevoegde vrederechter.

Ingeval de scheidsrechter beslist dat de werken al of niet nodig zijn dan zijn de kosten van de scheidsrechter lastens de partij die in het ongelijk gesteld werd.

Die scheidsrechter neemt steeds als maatstaf hetgeen normaal gebeurt in een goed onderhouden pand met dergelijke ligging en uitgaande van het principe dat iedere kavel recht heeft op alles wat nodig is om een normaal genot en gebruik te hebben van zijn kavel.

Ook alle andere mogelijke betwistingen over de verhoudingen tussen de eigenaars zullen eveneens aan een scheidsrechter onderworpen worden, benoemd als voorzeggd.

De beslissingen van de scheidsrechter zijn bindend en zonder verhaal, ze zijn uitvoerbaar zoals een vonnis.

12. VERZEKERINGEN

Er zal geen blokpolis voor het gebouw gesloten worden gezien de verzekering via de Patrimoniumpolis van de Stad Gent zal gebeuren.

De bijzondere bepalingen hiervan worden hierna in de opstalovereenkomst opgenomen.

13. BESTEMMING

De privatieve kavels mogen enkel gebruikt worden overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Ieder eigenaar zal wat betreft de kavel die hem uitsluitend toebehoort, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren,

onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van de gemeenschappelijke delen in gevaar zou kunnen brengen. Overlast van burenhinder dient vermeden.

Iedere mede-eigenaar mag de schikking van zijn kavel veranderen naar goeदनुनken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de privatieve kavels van de andere mede-eigenaars.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor veilige elektriciteit- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

In de privatieve kavels worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld. Elk staat dienaangaande in voor de personen die zijn kavel gebruiken.

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig de bestemming ervan en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners.

In de gemeenschappelijke inkomhal en traphal mogen geen fietsen gestald worden.

14. EÉN ONDEELBAAR GEHEEL

Deze akte vormt met de aangehechte plannen één geheel en bepaalt de rechten en plichten van de toekomstige mede-eigenaars.

Deze akte is bindend voor hen en voor al diegenen die later op de gebouwen of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welke aard ook, het bindt hen, evenals het hun erfgenamen, opvolgers en rechthebbenden of rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar verbindt.

Bijgevolg zullen alle akten van overdracht, eigendomsverklaring, genot of andere, de uitdrukkelijke vermelding moeten dragen, dat de nieuwe belanghebbenden er volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege, door het enkel feit van eigenaar te zijn geworden, ofwel gebruiker van enig deel van het gebouw, in de plaats worden gesteld met alle rechten en verplichtingen die eruit voortspuiten of eruit zullen voortspuiten.

DEEL II VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

De opstalgever verklaart, onder de hierna vermelde voorwaarden, een opstalrecht te hebben verleend aan de opstalhouder die verklaart dit hoofdelijk en met ondeelbaarheid tussen hun rechtsopvolgers te hebben aanvaard, met betrekking tot volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad GENT - vierde afdeling

In het Kantorencomplex # gelegen aan de **Franklin Rooseveltlaan 1**, gekadastreerd volgens titel sectie D, nummer 2543B5 en thans volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie D, nummer 2543B5 P0000, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van zesentwintig are vijfenvijftig centiare (26a 55ca).

De "IKOOK-UNIT" gelegen op niveau -1, gelijkvloers niveau, niveau +1 van het gebouw en omvattende volgens bovenvermelde basisakte:

- *in privatieve en uitsluitende eigendom:* de logistieke ruimte, de berging en inkom en de keuken met de daaraan verbonden ruimtes;

- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* honderdtweeënnegentig tienduizendsten (192/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie D nummer 2543 C 5 P0001.

Hierna ook genoemd "**het goed**" of "**het in opstal gegeven goed**".

Plan

Zoals het goed opgemeten werd en afgebeeld staat op een plan, opgemaakt door Marijke Brondeel op 8 februari 2018, van welk plan een exemplaar, voorzien van een melding van bijlage en "ne varietur" getekend door de partijen en de notaris aan deze akte zal worden gehecht.

Welk plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het referentienummer 44804-10235.

De partijen verklaren dat dit plan sindsdien niet werd gewijzigd en verzoeken ter gelegenheid van deze akte om toepassing van artikel 1, 4^e lid Hypotheekwet en artikel 26, 3^e lid, 2^o VI.W.Reg.

De opstalhouder erkent een exemplaar van voormeld plan ontvangen te hebben.

II. ALGEMENE OPSTALVOORWAARDEN

Dit recht van opstal werd gevestigd onder de volgende voorwaarden en lasten, die de partijen zich verbinden te volbrengen en uit te voeren:

Artikel 1 - Bestemming

Het goed wordt in opstal gegeven met het oog op de inrichting en uitbating van een warme en koude keuken door de opstalhouder onder de vorm van een sociaal restaurant enerzijds en een personeelsrestaurant, dat voldoet aan alle wettelijke de wettelijke voorschriften van het FAVV en de geldende ARAB-,

veiligheids- en hygiënevoorschriften anderzijds;

Deze bestemming mag door de opstalhouder niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder artikel 11 hierna.

Er kan geen publiciteit aangebracht worden op of aan het gebouw behoudens met betrekking tot de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties en voorafgaandelijke goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 2 – Staat van het goed en erfdienstbaarheden

1. Het goed wordt in opstal gegeven in haar huidige staat en ligging, met alle voor en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden.

De opstalhouder heeft het recht de ene in haar voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch zulks op haar kosten, lasten en risico, zonder tussenkomst van de opstalgever en zonder verhaal tegen laatstgenoemde en zonder dat dit beding aan wie dan ook meer rechten zal kunnen verstrekken dan deze gegrond op rechtmatige titels of op de wet.

De Stad verklaart niet op de hoogte te zijn van bestaande erfdienstbaarheden op het goed.

2. Het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheek van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen.

3. De opstalgever is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van grond en ondergrond. De opstalgever verklaart geen kennis te hebben van gebreken aangaande de grond waardoor de betrouwbaarheid, aansluiting op nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid in het gedrang zouden komen.

4. Huidige overeenkomst verleent geen welkdanige gedoogzaamheden in tegenstrijd met de beschikkingen van wetten, reglementen en verordeningen zij het van algemene of bijzondere aard.

Artikel 3 – Duur van het opstalrecht

Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van 10 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

Na het verstrijken van deze termijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is en zal de Stad, overeenkomstig artikel 6 van de wet van 10 januari 1824, opnieuw in de eigendom treden van de gebouwdelen en hun inrichting, in goede staat van onderhoud en zonder dat hiervoor door

de Stad enige vergoeding aan de opstalhouder is verschuldigd. tenzij:
-de Stad Gent beslist dat het goed in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld dit alles op kosten van de opstalhouder of zijn rechtsoptvolger. De Stad zal de opstalhouder hiervan uiterlijk 6 maanden voor het einde van de overeenkomst verwittigen.

-partijen overeenkomen dat de opstalovereenkomst wordt hernieuwd, na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

Artikel 4 – Opstalvergoeding - belastingen

Het recht van opstal wordt gevestigd om niet.

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, nu of later geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing, met betrekking tot het goed, de door of voor de opstalhouder opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de opstalhouder uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse duur van het recht van opstal, zijn ten laste van de opstalhouder of diens rechtsoptvolger(s), vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst.

Artikel 5 - Werken

De opstalhouder zal een warme en koude keuken inrichten in het goed.

De aanpassingswerken of verbouwingen ten behoeve van deze inrichting bestaan onder meer uit het aanpassen van leidingen (riolering, water, afvoer, en zo verder), aanpassen of wijzigen van verlichting, verwijderen van bestaand meubilair en toestellen, aanpassen/verwijderen van plafond en muren, installeren nieuwe toestellen en meubilair, en zo verder.

De gedetailleerde plannen van de huidige en nieuwe situatie van de ruimtes die in opstal worden gegeven worden aan onderhavige akte gehecht om er een geheel mee uit te maken.

De opstalhouder staat zelf in voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunningen die noodzakelijk zijn om de bouwwerkzaamheden uit te voeren conform voormelde bestemming en vrijwaart de Stad voor alle eventuele nadelige gevolgen die voort zouden vloeien uit het niet bekomen van deze vereiste vergunningen of het niet voldoen aan de wettelijke voorschriften gekoppeld aan de bestemming van het goed.

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk geen opstallen op te richten waarvoor hij geen stedenbouwkundige vergunning bekwam – waar deze vereist is- en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip ondermeer van deze verbonden aan de bestemming van de constructies.

Het is de opstalhouder niet toegelaten, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de opstalgever, de door hem opgericht constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

De opstalgever geeft de opstalhouder de toestemming om de constructies die zich reeds in het goed bevinden, aan te passen en/of af te breken op voorwaarde dat de opstalhouder een stedenbouwkundige vergunning bekomt en alle overheidsvoorschriften terzake naleeft.

De opstalhouder verklaart er uitdrukkelijk kennis van te hebben dat hij alle meer- en bijwerken te zijne laste dient te nemen evenals de eventuele prijsverhogingen die het gevolg zijn van de stijging van de lonen en materialen.

Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de opstalhouder, onverminderd de verplichtingen opgelegd door de van toepassing zijnde wetgeving of plaatselijke reglementering op het bouwtoezicht.

Voor en na de bouwwerken zal de opstalhouder een tegensprekelijke staat van bevinding opstellen voor alle omliggende eigendommen die schade kunnen oplopen door die bouwwerken.

Artikel 6 – Vervroegde Terbeschikkingstelling

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de opstalhouder om voor het verlijden van de akte reeds met de voorbereidende werken te kunnen starten, werd ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding overgedragen vanaf 1 april 2018.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen en aanvaarden wederzijds dat deze vervroegde ingenottreding geenszins kan worden beschouwd als een huurovereenkomst, maar dat zij enkel wordt toegestaan om de opstalhouder ter wille te zijn

Artikel 7 - Waarborg

Er is geen waarborg verschuldigd.

Artikel 8 - Onderhoud en herstellingen

De opstalhouder en zijn eventuele rechtsopvolger(s) zullen gehouden zijn tot het uitvoeren van alle herstellingen en onderhoud. Hij is tevens verantwoordelijk voor grote herstellingen aan en de verborgen gebreken van de opgerichte gebouwen.

De opstalhouder heeft de verplichting om de gebouwdelen en hun inrichting "up-to-date" te houden, zoals het een goede huisvader betaamt, en zodoende de aantrekkelijkheid ervan te bewaren.

Artikel 9 – Aansprakelijkheid en Verzekeringen

1. De opstalhouder staat in voor -behalve indien een fout werd gemaakt door de Stad Gent- alle om het even welke schadelijke gevolgen voortvloeiend uit ongevallen of ingevolge elke andere oorzaak, zoals onder meer gebreken -zelfs toevallige- aan gebouwen en instellingen, die naar aanleiding van de opstal en de ermee gepaard gaande werkzaamheden zouden voorkomen en vrijwaart de Stad tegen alle eventueel hier uit voortvloeiend verhaal.

2. De Stad verbindt zich er toe het goed te verzekeren voor

wat betreft de risico's van brand en eventuele bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag, met een vrijstelling per gebeurtenis van € 275.000,00 aan ABEX-indexcijfer 540.

De partijen van huidige Opstalovereenkomst verzaken wederzijds aan elk verhaal dat zij eventueel tegen elkaar zouden kunnen uitoefenen, evenals tegen alle personen van hun dienst, hun gemandateerden en hun aangestelden, wegens nadeel dat zij zouden ondergaan ten gevolge van schadegevallen zoals brand, waterschade of ongevallen en verbinden er zich toe een dergelijke afstand te doen en aanvaarden ten aanzien van elke onderhuurder, evenals door hun verzekeraars, behalve het behoud van een verhaal tegen de dader van een zware of opzettelijke fout.

Artikel 10 - Onteigening

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het recht van opstal op te bestaan.

De opstalhouder zal daarbij geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de Stad doch zal zijn verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.

De Stad verklaart dat bij haar weten het goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening en dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening, en dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat noch dat zij kennis heeft van enige ondergrondse inneming met betrekking tot het goed.

Artikel 11 – Verbreking – uitdrukkelijk ontbindend beding

In onderstaande gevallen heeft de Stad de mogelijkheid de overeenkomst eenzijdig te verbreken, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de opstalhouder betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de opstalhouder:

a] indien de opstalhouder de aard of bestemming van het hierbij in recht van opstal gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de opstalhouder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 12 van deze overeenkomst;

b] indien de exploitatie door de opstalhouder zou worden stilgelegd;

c] indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden of niet langer voldoen aan de wettelijke vereisten gesteld aan de uitbating van een 'personeelsrestaurant';

In al deze gevallen zal de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven vaste datum verlenen aan de verbreking.

De rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene verbrekende voorwaarde vervuld

is.

Artikel 12 - Overdracht

De opstalhouder kan zijn recht van opstal overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen.

Elke wijziging in de juridische structuur van de opstalhouder zal voorafgaandelijk en schriftelijk aan de Stad gemeld worden.

Deze zal het recht hebben zich te verzetten indien zou blijken dat de vooropgestelde wijziging nadelig zou kunnen zijn.

Artikel 13 – Hypotheek – zakelijke rechten

De opstalhouder heeft het recht haar opstalrecht en de door haar opgerichte gebouwen met een hypotheek of zakelijke rechten te bezwaren, voor zover de termijn deze van de onderhavige overeenkomst niet overschrijdt en na uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de opstalgever.

Artikel 14 – Non-discriminatie

De opstalhouder engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat hij:

-geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;

- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;

-zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;

-de wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;

-zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven.

Artikel 15 – Kosten

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst zijn ten laste van de opstalhouder en de opstalgever, elk voor de helft.

Artikel 16 – Splitsbaarheid

De nietigheid van één der artikelen van onderhavige overeenkomst, of een deel ervan, tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan, noch van de overeenkomst in haar geheel. Hun afdwingbaarheid blijft onverminderd tot wat wettelijk is toegelaten.

Ingeval van ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige overeenkomst verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde betreffende bepaling te vervangen

door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

Daarnaast verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet voorzien is in onderhavige overeenkomst.

Artikel 17 – Geschillen

Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

- a] de Stad Gent ten Stadhuize;
- b] de opstalhouder op zijn maatschappelijke zetel.

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen behoren.

Artikel 18 - Bezoek

De hiertoe door het college van burgemeester en schepenen gemachtigde personen zullen ten allen tijde het goed mogen bezoeken.

Artikel 19 – Beschermingsmaatregelen

De Stad verklaart dat, bij zijn weten, het goed niet het voorwerp is geweest van beschermingsmaatregelen genomen ingevolge het onroerend erfgoeddecreet de dato 12 juli 2013, en ingevolge diens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering de dato 16 mei 2014.

Artikel 20 – Suppletieve bepalingen

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van de Wet van 10 januari 1824, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

Deel III. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Decreet betreffende de bodemsanering en –bescherming

Nadat ondergetekende notaris uitgelegd heeft **1)** dat een risicoground een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en **2)** dat gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Art. 102§1 BD),

heeft de opstalgever verklaard dat op het goed risico-inrichtingen waren gevestigd.

De overdrager verklaart dat voldaan werd aan de verplichtingen opgelegd door het Bodemdecreet als volgt:

- dat het laatste conform verklaarde oriënterend bodemonderzoek dateert van 24 juni 2014;

- dat er sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek geen risico-activiteiten meer hebben plaatsgevonden;

- dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek er geen ruimtelijke wijziging van de betrokken kadastrale percelen heeft plaatsgehad waarvoor een bijkomend oriënterend bodemonderzoek diende te worden uitgevoerd;

- dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek er geen wijziging van de bestemming van de betrokken kadastrale percelen heeft plaatsgehad waarvoor een bijkomend oriënterend bodemonderzoek diende te worden uitgevoerd;

- dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek geen schadegeval heeft plaatsgehad.

Door de OVAM werd een bodemattest afgeleverd met referentie A: 20180067114 – R: 20180065171 – D: 63465 op 31 januari 2018.

De inhoud van gemeld attest luidt als volgt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was.

Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 24.06.2014.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 24.06.2014

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Electrabel, Franklin Rooseveltlaan 1 te 9000 Gent

AUTEUR: Sertius CVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

De opstalgever verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van andere dan voormelde bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De opstalhouder verklaart dat hij op de hoogte werd gebracht van de inhoud van voormeld bodemattest vóór de ondertekening van onderhavige notariële akte.

Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van “Afdeling 2 van Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het decreet op bodemsanering en bodembescherming bij het verlijden van de akte werden toegepast.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Informatieplicht Art. 5.2.1.

Aangezien de Stad Gent beschikt over het goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, geldt de informatieplicht van artikel 5.2.1 van de Codex.

Aan de hand van de gegevens uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 6 februari 2018 informeert de notaris de opstalhouder:

1° dat voor het onroerend goed volgende vergunningen zijn uitgereikt:

- op 24 juni 1999 voor het plaatsen van drie lichtgevende uithangborden;
- op 1 februari 1996 voor het oprichten van een nieuw kantoorgebouw en het verbouwen van een kantoorgebouw;
- op 20 december 1984 voor het verbouwen van een woning tot woning met bar-dancing;
- op 26 februari 1987 voor het plaatsen van een koelgroep voor klimatisatie van burelen;
- op 2 juli 1991 voor het bijbouwen van een dakopbouw voor liftmachinekamer en het verbouwen van toegangsportaal;
- op 30 maart 1995 voor de verbouwing van een kantoorgebouw, de sloping van 4 panden en de heroprichting van een kantoorgebouw;
- op 24 april 1986 voor het plaatsen van lichtreclame op dak;
- op 21 augustus 1997 voor het oprichten van een nieuw kantoorgebouw en het verbouwen van een kantoorgebouw;
- op 30 juni 2005 voor de plaatsing van lichtgevende uithangborden;
- op 14 februari 1985 voor het plaatsen van lichtreclame op het dak.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

- volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

“Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent”, goedgekeurd bij beslissing van 16 december 2005, van toepassing, maar het voormelde goed is niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;

- volgens het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad – Deel Zuid” gelegen is in een centrumzone A;
- volgens het gewestplan Gentse- en Kanaalzone goedgekeurd bij beslissing van 14 september 1977: woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

3° dat voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex;

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van de Codex, gezien nog niet inwerking getreden.

De opstalhouder verklaart dat hij kopie van het stedenbouwkundig uittreksel voor het verlijden van deze akte, heeft ontvangen.

Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Codex houdende de opsomming van de vergunningsplichtige handelingen maar informeert tevens partijen dat provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming van vergunningsplichtige handelingen kunnen aanvullen.

Algemeen

Ondergetekende notaris heeft de opstalhouder erop gewezen dat, wat de niet-bebouwde gedeelten van voorschreven goed betreft, geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht, zolang de vergunning niet is verkregen.

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de opstalhouder zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de opstalgever te kunnen uitoefenen.

De opstalgever verklaart:

- geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het verkochte goed, en voor alle constructies door hem opgericht, een vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

- bij gebrek aan vergunning of attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Inlichtingen verstrekt door de diensten van de Stad Gent

Partijen erkennen door ondergetekende notaris in kennis te zijn gesteld van de inlichtingen verstrekt door de dienst Administratie Ruimtelijke Ordening van de Stad Gent bij voormeld uittreksel van 6 februari 2018, waaruit onder meer blijkt dat:

"D1 MILIEU

Werden er bodemonderzoeken uitgevoerd op dit perceel ? : Ja

<i>Dossiernr</i>	<i>Naam dossier</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Datum onderzoek</i>
<i>63465</i>	<i>Electrabel</i>	<i>Er is een oriënterend bodemonderzoek</i>	<i>2014</i>

Voor verdere informatie met betrekking tot het grondeninformatieregister neemt u best contact op met OVAM (015/284.284 of bodem@ovam.be), met vermelding van het dossiernummer.

Zijn er op dit adres VLAREM-milieuvergunningen afgeleverd voor risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en kolom 8 van Bijlage 1 van VLAREM I? : Neen

Zijn er op dit adres ARAB-exploitatievergunningen afgeleverd voor risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en kolom 8 van Bijlage 1 van VLAREM I? : Ja

<i>Dossierr</i>	<i>Naam Bedrijf</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Vlarebo-code</i>	<i>Datum Beslissing</i>	<i>Eind-datum</i>
<i>195850</i>	<i>Ebes NV</i>	<i>Een elektriciteits-bedrijf (Exploiteren van 21.000 l stookolie in twee ondergrondse houders van elk 10.500 l, een hoogspannings-</i>	<i>17.3.6.2° a)</i>	<i>26/09/1958</i>	<i>26/09/1988</i>

		<i>cabine met een transformator van 100 KVA 12.000 V / 220 V, drie liften met elektromotoren van 18, 18 en 1,5 HP en een degelpers</i>			
195420	<i>Continental Real Estate Cy – Frankrijkplei</i>	<i>Benzinestation</i>	15.2 17.3.9.3°	22/04/1955	19/09/1947
19587	<i>Ebes – Franklin Rooseveltln.</i>	<i>Opslag brandstoffen</i>	11.1.2°b) 15.2 17.3.4.2°a)2) 17.3.6.3°b)	26/09/1958	19/09/1947
1960348	<i>Ebes NV</i>	<i>Een autoberg-plaats en benzinestapel (Exploiteren van een autoberg-plaats voor max 20 auto's en 4.000 l benzine in een ondergrondse houder.)</i>	17.3.4.2°a)2)	05/08/1960	26/09/1988

De opstalhouder erkent kopie van voormelde brief ontvangen te hebben en ontslaat ondergetekende notaris uitdrukkelijk, de volledige inhoud ervan alhier over te nemen.

Het Decreet Integraal Waterbeleid (DIW) en de Wet betreffende de verzekeringen (WV) – De Watertoets

Partijen worden gewezen op het bestaan enerzijds van mogelijk of effectief overstromingsgevoelige gebieden en van afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones (DIW) en anderzijds van risicozones voor overstromingen met gevolgen op het vlak van de mogelijkheid tot en de kost van de dekking van het risico op waterschade in dergelijke zones (WV).

De opstalgever verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten **niet gelegen** is in een mogelijk of effectief **overstromingsgevoelig gebied** noch in een **afgebakende overstromingsgebied** of **oeverzone** zoals bedoeld in het Decreet Integraal Waterbeleid en evenmin in een **risicozone voor overstromingen**, zoals bedoeld in de Wet betreffende de verzekeringen.

Onroerend erfgoed

De opstalgever verklaart dat het goed opgenomen is in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed “Burgerhuizen in neoclassicistische stijl, Burgerhuis”:

- Burgerhuizen in neoclassicistische stijl: relict 19138
- Burgerhuis: relict 19139

De opstalhouder verklaart te zijn ingelicht door ondergetekende notaris over de rechtsgevolgen van deze opname, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, waarvan hij voorafgaandelijk een kopie heeft ontvangen.

De opstalgever verklaart met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap.

De opstalgever verklaart eveneens dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, de inventaris van historische tuinen en parken.

Postinterventiedossier

Partijen bevestigen door de instrumenterende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de verplichting sinds 1 mei 2001 tot het bijhouden van een postinterventiedossier, welk elementen bevat waarmee, voor de veiligheid en de gezondheid, bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden. De eigenaar is verplicht tot bewaring van het dossier waarvan de overhandiging aan de nieuwe eigenaar moet worden opgetekend in de akte die de overdracht bevestigt.

Het dossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden.

De opstalgever verklaart sinds 1 mei 2001 geen werken te hebben aangevat die onder toepassing van het besluit vallen noch over een postinterventiedossier te beschikken welke hem door vorige eigenaars werd overhandigd betrekkelijk voordien uitgevoerde werken.

De aandacht van de opstalhouder werd gevestigd op het feit dat hij de plicht heeft een postinterventiedossier te bewaren om het te overhandigen in geval van overdracht van het goed om welke reden dan ook.

Particuliere stookolietank

De opstalgever verklaart dat voorschreven goed niet uitgerust is of was met een boven- of ondergrondse stookolietank.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen, om gelijk welke reden, bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

Onteigening - voorkeurrecht

De opstalgever verklaart dat het goed met geen enkel

voorkeurrecht, noch recht van wederinkoop of vervreemdingsverbod is bezwaard en dat hem geen betekening werd gedaan van enig onteigeningsbesluit.

FISCALE BEPALINGEN EN VERKLARINGEN
BELASTING OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE

Art. 62 & 73 W. BTW.

Na lezing gekregen te hebben van artikel 62, § 2 en artikel 73 van het Wetboek van de BTW, bepalend dat iedere BTW-belastingplichtige deze hoedanigheid moet kenbaar maken aan de notaris die belast is met het opmaken van een akte houdende vervreemding of hypotheekstelling van een goed waarvan hij eigenaar of vruchtgebruiker is, en dat onverminderd de fiscale geldboeten, hij die met bedrieglijk opzet of met het oogmerk te schaden, de bepalingen van dit Wetboek of zijn uitvoeringsbesluiten overtreedt, gestraft wordt met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 2 jaar en met geldboetes van € 250,00 tot € 12.500,00, heeft de opstalgever aan ondergetekende instrumenterende notaris geantwoord BTW-belastingplichtig en ingeschreven te zijn onder nummer BE0207.451.227.

REGISTRATIERECHTEN

Art. 203 W. Reg.

Partijen erkennen door ondergetekende notaris ingelicht te zijn omtrent de draagwijdte van artikel 203, eerste alinea, van het Wetboek der Registratierechten, betreffende de ontduikingen, bedingend dat elk der contracterende partijen een boete zal verschuldigd zijn in geval van bewimpeling aangaande de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde, gelijk aan het ontdoken recht en dat dit recht ondeelbaar door elk der partijen verschuldigd is.

Fiscale verklaring - Kosteloze registratie

Partijen verzoeken om de kosteloze registratie van onderhavige akte evenals de bijlagen, overeenkomstig artikel 161, 1° van het Wetboek van Registratie-, hypotheek- en griffierechten en artikel 2.9.6.0.3, eerste lid, 1° Vlaamse Codex Fiscaliteit .

Bijlage(n).

Aan deze akte wordt of worden volgende bijlage(n) gehecht om samen met onderhavige akte één geheel te vormen:

1. Stedenbouwkundige vergunning
2. Prekadastratieplannen
3. Verslag
4. Kopie gemeenteraadsbesluit
5. Gedetailleerde plannen van de huidige en nieuwe situatie van de ruimtes.

#Enkel de bijlage(n) sub # is/zijn over te schrijven op het hypotheekkantoor.

Slotverklaringen

Organieke Wet Notariaat

De partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notarissen opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer notarissen tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststellen, zij hierop de aandacht moeten vestigen van de partijen en hen moeten meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notarissen moeten tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en zij moeten aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Recht op geschriften

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00) en zal worden betaald op aangifte van de ondergetekende notaris.

Waarvan akte

Opgemaakt en verleden te Gent, op datum als ten hoofde vermeld.

En, na voorlezing en toelichting, hebben de verschijners samen met mij, notaris, ondertekend.