

## VERKOOPBELOFTE

Ondergetekende,

De NV Immpar waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk 612 ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 429.214.805 en vertegenwoordigd door

..... VAN PARYS Nico .....

Verklaart mij hierbij bekwaam en bevoegd te zijn en akkoord te gaan met de verkoop aan de Stad Gent van:

### **BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN**

#### **Stad Gent - zevende afdeling**

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Gaardeniersweg thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0277W met een oppervlakte volgens meting van 324,62 m<sup>2</sup>.

### **METING EN PLAN**

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt 17 juni 2016 door Arcadis landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent.

Voornoemd plan, door de partijen 'ne varietur' getekend, zal gehecht worden aan de authentieke akte om er samen mee geregistreerd en overgeschreven te worden.

### **ALGEMENE VOORWAARDEN**

1. De goederen worden verkocht voor vrij van hypotheken, voorrechten en schulden, alsook van om het even welke andere in- of overschrijvingen, waarmee ze bezwaard zouden kunnen zijn;
2. De goederen worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld: .....
3. De goederen worden overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat;
4. Er is geen enkele procedure hangende betreffende de voormelde goederen;
5. Op de voormelde goederen werden sinds één mei tweeduizend één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor, conform het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Indien wel werken worden/verden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier noodzakelijk is wordt dit bij het verlijden van de akte overgemaakt aan de koper. De kosten van het postinterventiedossier vallen steeds voor rekening van de verkoper;
6. De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de koper.

### **OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT – GENOT - VRIJ GEBRUIK**

1. De koper zal de eigendom, het genot en het gebruik van voormelde goederen verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte;
2. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de koper;
3. De verkoper verklaart dat het onroerend goed thans niet verhuurd is;
4. In de periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte verbindt de verkoper er zich toe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomst te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de koper. Bij miskennen van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat;

### **STOOKOLIETANKS**

Bij het verkochte goed behoort geen stookolietank.

### **OVERDRACHTSBEPERKINGEN**

De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken, en dat er geen overdrachtsbepkeringen gelden in zinnen hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen en dergelijke.

### **BRANDVERZEKERING**

De verkoper verklaart dat het hier verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren.

Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

### **NOTARISKEUZE**

De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat zij elk afzonderlijk het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder dat dit bijkomstige kosten met zich brengt. De partijen duiden vervolgens voor het verlijden van de authentieke akte volgende notarissen aan:

- voor de verkoper: notaris Jean-Luc Buisse kantoorhoudend te 9060 Zelzate
- voor de koper: notaris Joost Eeman kantoorhoudend te 9000 Gent

### **BODEMATTEST**

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van het door de Stad Gent aangevraagde bodemattest. Dit attest werd door OVAM afgeleverd op 19.01.2015 onder de referte A: 20150027481 - R: 20140539265 - D: 9375

#### **1 Kadastrale gegevens**

datum toestand op: 01.01.2013  
afdeling : 44807 GENT 7 AFD  
straat + nr. : GAARDENIERSWEG 76  
sectie : G  
nummer : 0277/00W000

Verder 'deze grond' genoemd.

#### **2 Inhoud van het bodemattest**

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

##### **2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit**

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

###### **2.1.1 Historische verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.06.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

##### **2.2 Documenten over de bodemkwaliteit**

###### **2.2.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 29.03.2004**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek: Bedrijvenpark aan de Gaardeniersweg 76 te 9000 Gent (03/01517)

AUTEUR: Ingenieursbureau Asset NV

**DATUM: 06.06.2006**


TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142 te 9000 Gent, Fase 5, Eindverslag (Eb0605/002)

AUTEUR: Envirosoil NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

**Opmerkingen:**



- 2002/40221 de verbouwing van opslagruimte
  - 44021/27740 de heropricting van de afgebrande opslagplaatsen
  - 10071/12818 het uitbreiden van de kantoorgebouwen
- de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is: ambachtelijke bedrijven en kmo's
  - voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43;
  - dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;
  - dat voor het onroerend geen verkavelingsvergunning van toepassing is.
5. De stad Gent verklaart voor het verlijden van de notariële akte een kopie te hebben ontvangen van het stedenbouwkundig uittreksel dd. 03.02.2016 en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan. Hij verklaart daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen van de ondergetekende notaris.
  6. De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen – in de mate door de wet vereist – te hebben verkregen en geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

#### SPLITSING

In toepassing van de CODEX (Nieuw Decreet Ruimtelijke Ordening) zal door de instrumenterende notaris de splitsing worden aangevraagd.

#### DE VLAAMSE WOONCODE

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode verklaart de verkoper dat:

1. Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaalt in artikel 28§1 van het Decreet van 22 december 1995;
2. Het verkochte goed betreft niet een woning bedoeld in artikel 19 van het decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn;
3. Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied (voorkeurecht);
4. Het verkochte goed betreft geen woning waaraan één van de instellingen bedoeld in art 85§1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18§2 en 90 van hetzelfde decreet. Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypothesen vermeld onder sub 1 tot 4 van dit artikel wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van niet uitoefenen van het voorkeurecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997;
5. De heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van huidige overeenkomst bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijn hoofd en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris;
6. De verkopers verklaren verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij hun weten:
  - er geen besluit tot onteigenen of een procedure tot onteigening loopt of gepland is;
  - niet bezwaard is met een publiciteitscontract;
  - niet getroffen is door een bezwarende rooilijn;
  - geen beschermingsmaatregel genomen is krachtens de wetgeving tot bescherming van monumenten, stad of dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium en landschappen behoudens een adviesplicht bij alle bodemingrepen en bouwwerkzaamheden
  - er geen verhaalbelasting lopen of gevorderd worden;
  - niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
  - zich bevindt binnen de grenzen Gewestlijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Gent
  - onderhevig is aan een voorkeurecht van W&Z
  - niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
  - niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;

- 1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.
- 2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).
- 3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).
- 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
- 5 Voor inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage)

De verkoper verklaart tevens dat zij sinds de datum van dit attest en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis werden gesteld van enige wijziging hieraan.

De verkoper verklaart dat op het perceel 277W een risico-inrichting is of was gevestigd zoals bedoeld in artikel 2,14° van het Bodemdecreet.

De verkoper verklaart op basis van de attestering van de landmeter en de bodemsaneringsdeskundige dat deze voor de overdracht van het perceel, voorwerp van onderhavige overeenkomst, toepassing wenst te maken van het versoepeld beleid rond overdracht van delen van kadastrale percelen en dat hiervoor cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden :

- 1° de oppervlakte van het bij deze akte overgedragen deel van het perceel bedraagt minder dan twintig procent (20 %) van de totale oppervlakte van het kadastraal perceel;
- 2° er is of was geen risico-inrichting gevestigd op het bij deze akte overgedragen deel van het kadastraal perceel;
- 3° de oppervlakte van de risico-zone op het kadastraal perceel bedraagt minder dan vijftig procent (50 %) van de oppervlakte van het kadastraal perceel;
- 4° er zijn geen gegevens in het grondeninformatieregister waaruit blijkt dat op de overgedragen delen van de percelen bodemverontreiniging tot stand is gekomen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

#### **STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING**

1. De koper zal zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plans van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincie, gemeente of stedenbouwkundige diensten zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, moeten schikken, en dit onder meer ingeval van gebeurlijke herbouwing, verbouwing, herstelling of verandering.
2. De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening, noch van een beschermingsmaatregel genomen krachtens de wetgeving op monumenten, stads- of dorpsgezichten of archeologisch waardevol patrimonium.
3. Melding wordt gedaan voor wat betreft de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond:
  - dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op te stellen;
  - dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning gebruikt kan worden, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning en/of bouwvergunning niet is verkregen.
4. De verkoper verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals ook blijkt uit het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel dat:
  - voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van:
    - 2014/40322 het regulariseren van het plaatsen van een koelkamer en 2 containers aan een bestaan magazijn
    - 2015/06133 Het herinrichten van de UCO-site te Gent
    - 1990/80245 regularisatie na aanpassing van bestaande bedrijfsgebouwen
    - 1990/80220 uitbreiden van een bestaand bedrijfsgebouw
    - 1990/80240 aanleggen van een nieuwe weg en de regularisatie van het bestaande wegdek
    - 1999/40267 bekleden van de gevels van bestaande loodsen
    - 1995/90126 het oprichten van een magazijn voor opslag van goederen
    - 2005/40092 de oprichting van een opslagloods



- niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en Landschappen van toepassing zijn;

#### **PLAATSEN GEZAMELIJKE AFSLUITING**

De stad Gent en de verkoper verklaren zich hierbij akkoord om op gemene kosten op de nieuwe eigendomsgrens aan de zijde van de directiewoning en de nieuw te ontwerpen weg, alover een benaderende lengte van 80 lopende meter, een gemene afsluiting te plaatsen.

Deze zal worden geplaatst door de stad Gent in draadafsluiting met een hoogte van +/- 2 meter met een benaderende kost van 100 euro de lopende meter excl BTW.

#### **OPSCHORTENDE VOORWAARDE**

De verkoper verklaart het goed te verkopen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning en het verstrijken van de beroepstermijn hiertegen, voor het verbouwen van een gebouw gelegen aan de Gaardeniersweg op de kadastrale percelen 277x en 277N, Gent, 7de afd., sectie G hetgeen aangetekend werd verstuurd op 09/02/2017 en gekend is onder het bouwdoosnummer 2017/06036.

Deze opschortende voorwaarde is geldig tot eind 2017. Hierna vervalt de verkoopbelofte.

#### **PRIJS EN BETALINGSWIJZE**

De partijen verklaren deze aan- en verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van **55.185,40 euro of 170 euro /m<sup>2</sup>**.

De koper verklaart voormelde som te betalen bij het verlijden van de authentieke akte door middel van een gecertificeerde cheque waarover kwijting zal worden verleend.

#### **GELDINGSTERMIJN VAN DEZE VERKOOPBELOFTE**

Onderhavige verkoopbelofte geldt als een éézijdige verbintenis en kan geen enkel recht laten gelden t.o.v. de Stad Gent.

Zij stelt de Stad Gent alleen in staat om de verkoopprocedure voor de gemeenteraad aanhangig te maken.

De verkoper heeft er kennis van dat de verkoop slechts kan doorgaan:

- mits goedkeuring door de gemeenteraad van de Stad Gent;
- mits dit gemeenteraadsbesluit niet geschorst en/of vernietigd wordt door de toezichhoudende overheid

De verkoper verklaart deze belofte te blijven handhaven voor een termijn die de Stad Gent nodig heeft om de geëigende procedures te doorlopen die leiden tot de effectieve verkoop.

Gent, 03/03/2017

handtekening

*Van Ruyt*