

VERKOOP

Repertoriumnummer :	Datum : **/**/2016
Dossier:	Registratie: Overschrijving hypoth. :

Het jaar TWEEDUIZEND EN ZESTIEN

Op ,

Voor Ons, Meester **Joost EEMAN**, Notaris te Gent, houder van de minuut,**ZIJN VERSCHENEN:***Enerzijds:*

1. De sociale huisvestingsmaatschappij "**WoninGent**" burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0400.032.156.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Arthur Rombaut te Gent op 20 oktober 1904, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7 en 8 november daarna onder nummer 5431.

Waarvan de statuten reeds diverse malen werden gewijzigd en voor de laatste maal ingevolge akte verleden voor notaris Anne-Marie Schoorman te Gent op 18 juni 2015, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 8 juli daarna onder nummer 15097348, vennootschap erkend door Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen op 19 maart 1991 onder nummer 4150.

Alhier vertegenwoordigd krachtens artikel 21 van de statuten van de vennootschap door haar directeur alleen handelend, met name :

mevrouw WOUTERS Karin (rijksregisternummer 631216 168 80-identiteitskaartnummer 591-1783123-74), geboren te Schoten op 16 december 1963, wonende Gansbroekstraat 38 te 2870 Ruisbroek-Puurs, algemeen directeur,

daartoe benoemd bij beslissing van de raad van bestuur gehouden op 14 mei 2009, gepubliceerd in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van 17 september 2009 nadien onder nummer 09131412.

Hierna genoemd "**de verkoper**".

Anderzijds:

De **STAD GENT**, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad genomen in zitting van ***** 2015 van welk besluit een brief tot kennisname werd verzonden aan de heer Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen volgens brief van ***** 2015;

Hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie hier handelen :

Allen met zetel ten Stadhuisse.

Hierna genoemd "de koper"

I. BESCHRIJVING ONROEREND GOED.**STAD GENT, zestiende afdeling, artikel 44816**

In een appartementsgebouw genaamd **Residentie Papinne**, gelegen Bevdijdingslaan, gekadastreerd of het geweest, volgens kadaster sectie K, nummer 0499 D 4, met een oppervlakte volgens kadaster van negentien are zeventzig centiare (19 a 67 ca).

Op de gelijkvloerse verdieping de **KINDEROPVANG**, gelegen aan de rechterzijde van het appartementsgebouw gezien vanaf de voorkant, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de benedenverdieping (ondergrondse verdieping): technische berging en afvalberging;

- op de gelijkvloerse verdieping: inkom, speelruimte 1 met kitchenette, verzorgingsruimte en open ruimte, slaapruijnte 1, berging, trap naar bovenverdieping, toilet, speelruimte 2 met kitchenette, verzorgingsruimte en open ruimte, slaapruijnte 2, gelegen aan de rechterzijde gezien vanaf de voorkant (palend aan nagemelde voortuin) en het exclusieve genotsrecht nopens de tuin gelegen in het verlengde van het appartement en nopens de daarin gelegen berging voor kinderwagens, het exclusieve genotsrecht van de voortuin;

- op de bovenverdieping (eerste verdieping): vergaderzaal, keuken, wasplaats, bureau, toilet, hal en technische ruimte.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend vierhonderd zeventwintig/tienduizendsten (1.427/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Op de ondergrondse verdieping, de **AUTOSTAANPLAATS** gemerkt "**P11**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: De autostaanplaats zelf, zoals afgebakend door muren;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventien/tienduizendsten (17/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Op de ondergrondse verdieping, de **AUTOSTAANPLAATS** gemerkt "**P12**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: De autostaanplaats zelf, zoals afgebakend door muren;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/tienduizendsten (10/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

*Zoals deze goederen beschreven zijn in basisakte verleden voor ondergetekende notaris Joost Eeman te Gent op *****.*

Gemeld goed aan de koper voldoende bekend en die verklaart er geen nadere beschrijving van te verlangen.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven goed hoort toe aan de verkoper om het te hebben verkregen jegens de STAD GENT ingevolge akte verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen, met tussenkomst van notaris Ludwig Vermeulen met standplaats te Merelbeke op 20 november 2012, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Gent op 28 november daarna met referte 67-T-28/11/2012-17633.

De koper stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vragen van de verkoper geen andere titel dan een uitgifte van deze akte.

II. ALGEMENE VOORWAARDEN.**1. Basisakte**

Huidige verkoop heeft plaats en wordt aanvaard onder de algemene verkoopsvoorwaarden welke gehecht zijn gebleven aan de voormelde basisakte van het appartementsgebouw, voor zover er niet wordt van afgeweken door onderhavige akte.

2. Verkoop voor vrij en onbelast

De verkochte goederen zijn vrij, zuiver en onbelast van alle welkdanige bevoorrechte of hypothecaire inschrijvingen of overschrijvingen.

3. Gebreken – Oppervlakte

De oppervlakte van de grond (perceel waarop het gebouw is opgericht) is niet gewaarborgd. In casu geldt het metingsplan evenwel als waarborg.

Het verschil in min of meer, zelfs indien dit één/twintigste overtreft, zal in het voor- of het nadeel zijn van de kopers, en geen aanleiding kunnen geven tot enige terugvordering.

De aandelen in de grond zijn verkocht in de staat waarin zij zich bevinden, op kosten en risico van de koper, de verkopers zijn niet gehouden aan welke garantie ook wat betreft de zichtbare of niet-zichtbare gebreken van de grond of de ondergrond, en meer bepaald deze voortspruitend uit de artikelen 1641 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

4. Erfdienstbaarheden

Het goed is verkocht met alle zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, waarmee ze zouden kunnen bezwaard of bevoordeligd zijn. De verkoper verklaart dat bij hun weten de bij deze verkochte goederen niet bezwaard zijn met erfdienstbaarheden, behoudens deze vermeld in de basisakte.

De verkoper ontlast zich van alle verantwoordelijkheden met betrekking tot erfdienstbaarheden die werden toegekend door vorige eigenaars.

5. Eigendom – Genot – Gebruik

De koper bekomt het eigendomsrecht, het genot en het vrij gebruik van het door hem aangekochte goed vanaf heden.

6. Staat

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt.

7. Verzekeringsspolissen

De koper zal, ter ontlasting van de verkoper, alle verzekeringsspolissen moeten voortzetten alsook deze aangaande brand, burgerlijke aansprakelijkheid of andere met betrekking tot de hiervoor beschreven goederen, en er de premies en sommen van betalen vanaf de voorlopige oplevering (blokpolis). De koper zal desgewenst vanaf de voorlopige oplevering tevens zijn eigen individuele polis onderschrijven.

8. Tellers - leidingen

De tellers, leidingen, kanalisaties, toestellen en andere installaties onder eender welke vorm, geplaatst in de verkochte goederen door een openbare of private instelling die slechts een genotrecht zou verleend hebben op deze voorwerpen, zijn in de huidige verkoop niet begrepen en zijn voorbehouden in voordeel van wie het behoort.

9. Oplevering van de bouwwerken - Aansprakelijkheid

A. Oplevering

De voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden bij proces-verbaal de dato 19 augustus 2015.

De definitieve oplevering kan stilzwijgend plaatsvinden.

Indien de koper binnen de termijn van één jaar na de voorlopig oplevering verborgen gebreken heeft gemeld zal de definitieve oplevering schriftelijk plaatsvinden. De verkopers zullen de kopers hiertoe oproepen zoals bij de voorlopige oplevering.

B. Aansprakelijkheid van de bouwpromotor– Vrijwaring.

Tot en met de eindoplevering van de gebouwen of van de werken die deel uitmaken van het verkochte onroerend goed kan alleen de verkoper (bouwheer) zijn rechten doen gelden tegen de aannemers en architecten. De koper zal ertoe gehouden zijn eventuele gebreken kenbaar te maken aan de verkoper. Hij kan zich niet verzetten tegen de voltooiing van de bouwwerken, de tuinaanleg en de infrastructuurwerken. Hij kan uit dien hoofde nooit aanspraak maken op enige vergoeding.

Vanaf de eindoplevering van de bouwwerken is de koper, die in de plaats treedt van de verkoper, gerechtigd tegen de aannemers en architecten de bepalingen in te roepen van de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk

Wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid.

Gedurende de periode van één jaar na de voorlopige oplevering waarborgt de verkoper de verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek. Zijn echter niet begrepen in deze verplichting tot waarborg, de werken van normaal onderhoud, noch deze die het gevolg zijn van misbruik, onhandigheid, een toevallig gebeuren, een diefstal of poging tot diefstal, een abnormaal gebruik of een gebrek aan onderhoud, van toeval of van overmacht. Elke rechtsvordering uit dien hoofde is echter slechts ontvankelijk mits ze ingesteld wordt binnen de termijn van zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek.

De kopers zijn tegenover derden, en inzonderheid tegenover hun naburen, volledig aansprakelijk voor schade die het onvermijdelijke gevolg is van de uitvoering der werken, wanneer de verkoper of zijn aangestelden geen enkele fout kan worden ten laste gelegd.

10. Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw.

a) Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed, voor alle constructies door hem opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen, welke wordt vermeld in de hierboven genoemde basisakte en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.
- dat voor alle constructies door hen op heden eventueel opgericht, een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen en dat hij al deze constructies conform die vergunning zal oprichten.
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- dat voorschreven goederen niet het voorwerp uitmaken van enig voornemen tot onteigening.
- voorschreven goed niet voorkomt op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen

b) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, behoudens:

- de vergunning de dato 7 november 2013 voor de inname van het openbaar domein voor de uitvoering van bouwwerken;
- de vergunning de dato 25 september 2014 voor de aanpassing van de gevelbekleding voor 3 bouwblokken met 37 sociale woningen + kinderopvang;
- de vergunning de dato 7 oktober 2011 voor de omgevingsaanleg van het buurtpark Luizengevecht gelegen in de Brugse Poort;
- de vergunning de dato 7 oktober 2011 voor het bouwen van 37 sociale woningen + kinderopvang;
- de vergunning de dato 8 februari 2005 voor het slopen van een magazijn gelegen Groendreef 24-26, 1 woonhuis en garagecomplex gelegen te Bevrijdingslaan 26-28-24+ en twee woonhuizen met afhangen gelegen Emilius Seghersplein 16/17-18;
- de vergunning de dato 16 februari 1993 voor het oprichten van 32 autobergplaatsen en het slopen van een loods met bijbehoren;
- de vergunning de dato 6 september 1976 voor het verbouwen en uitbreiden van het gelijkvloers van een handelshuis tot showroom;
- de vergunning de dato 23 december 1997 voor het oprichten van een eengezinswoning;
- de vergunning de dato 14 november 1989 voor de verbouwing van een woning

Constructies opgericht vóór negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed woongebied is.

3° dat er geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht.

5° dat het goed niet gelegen is in een verkaveling.

6° de comparanten verklaren dat zij de stedenbouwkundig uittreksels ontvangen hebben die ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werden verleend.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

c) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Hij heeft de koper er tevens op gewezen dat hij niet mag (ver)bouwen zonder stedenbouwkundige vergunning.

11. Risicozone voor overstroming – overstromingsgevoelige gebieden

De ondergetekende notaris verklaart dat voormelde goederen niet gelegen zijn:

1° in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

2° in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

12. Bepalingen in verband met de bodemtoestand

In toepassing van het Vlaams decreet van betreffende de Bodemsanering en Bodembescherming verklaart de eigenaar:

a) De eigenaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten een risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Stad Gent heeft bij brief van 1 april 2015 bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd maar wel:

- een exploitatievergunning van 8 maart 1957 tot 27 juli 1981, dossiernummer Stad Gent I.I.56/353 – dossiernummer Provincie Oost-Vlaanderen 6/203;

- een exploitatievergunning van 5 maart 1955 tot 27 juli 1981, dossiernummer Stad Gent I.I.55/109 – dossiernummer Provincie Oost-Vlaanderen onbekend;

- een exploitatievergunning van 27 juli 1951 tot 27 juli 1981, dossiernummer Stad Gent I.I.17/2360

b) De eigenaar legt het bodemattest voor dat betrekking hebben op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op *****.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

“1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2013

afdeling : 44816 GENT 16 AFD

straat + nr. : GROENDR

sectie : K

nummer : 0499/00D004

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

c) met betrekking tot onderhavige goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die

aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) Ondergetekende notaris bevestigt

- dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

- dat de comparanten op de hoogte werden gebracht van de inhoud van de bodemattesten vóór het afsluiten van deze overeenkomst.

De notaris wijst de comparanten er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

13. Mede-eigendom

1. De koper erkent ontvangen te hebben:

Een kopie van de statuten van de basisakte van de Residentie “PAPINNE” en de die de hierboven vermelde basisakten en het eraan gehechte reglement van mede-eigendom omvatten;

De koper verklaart alle clausules en voorwaarden opgenomen in de statuten en het reglement van inwendige orde van de voormelde basisakte na te leven en te doen naleven door zijn rechthebbenden. Hij dient tevens alle eventuele beslissingen genomen door de organen van de mede-eigendom te eerbiedigen.

2. Alle akten van eigendoms- en genotsoverdracht die het hierboven beschreven goed tot voorwerp hebben, hierin begrepen de huurovereenkomsten en de genotsconcessies, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten, dat de nieuwe betrokkenen kennis hebben van de statuten, het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde van de basisakte en dat zij gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

3. Gezien de organen van mede-eigendom nog niet operationeel zijn ontslaan partijen de instrumenterende notaris ervan de staat, waarvan sprake in artikel 577-11, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek, aan te vragen.

14. Postinterventiedossier

Na door de instrumenterende Notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, heeft de verkoper verklaard dat hij uiterlijk bij de definitieve oplevering aan de koper het postinterventiedossier zal overhandigen.

Partijen komen overeen dat het postinterventiedossier met betrekking tot de gemene delen bij de definitieve oplevering zal neergelegd worden bij de syndicus, die het ter beschikking zal houden van iedere gerechtigde.

IV. PRIJS EN KWIJTING

1. Prijs

Partijen verklaren dat huidige verkoop wordt toegestaan en aanvaard:

- voor de kinderopvang tegen de prijs van € 794.950,00 (zevenhonderd vierennegentig duizend negenhonderd vijftig euro), exclusief BTW;

- voor de parkeerplaatsen tegen de prijs van € 60.000,00 (zestigduizend euro), exclusief BTW;

hetzij tegen de globale prijs van € **854.950,00 (ACHTHONDERDVIERENVIJFTIG DUIZEND NEGENHONDERD VIJFTIG EURO)**, exclusief BTW.

Zijn niet in voormelde koopprijs begrepen en vallen bijgevolg ten laste van de kopers: de eventuele meerwerken door de kopers besteld of te bestellen bij de verkoper, de kosten voor aansluiting op televisiedistributie, de schilder- en behangwerken.

2. Wijze van betalen

De verkoper verklaart te hebben ontvangen van de koper op heden via ***** het bedrag van € **1.034.489,50 (één miljoen vierendertigduizend**

vierhonderdneuentachtig euro vijftig cent), zijnde de verkoopprijs + BTW

3. Kosten

Alle aktekosten, de BTW, de aansluitingskosten voor nutsvoorzieningen, alsmede de erelonen waartoe deze verkoop aanleiding geeft, met inbegrip van de kosten van opmeting, zijn ten laste van de koper.

De koper betaalt zijn aandeel in de kosten van de basisakte, alsook van de metingskosten aan verkoper.

V. VERSCHIEDENE VERKLARINGEN

1. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De hypotheekbewaarder wordt er bij de overschrijving van de akte van ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen.

2. Verklaringen pro fisco

a) De ondergetekende notaris Eeman geeft voorlezing aan de partijen van artikel 62, paragraaf 2 en artikel 73 van het wetboek der belasting over de toegevoegde waarde en:

"Ingeval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd, gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd."

b) De verkoper verklaart dat de vennootschap "WONINGENT". onderworpen is aan de belasting over de toegevoegde waarde, onder het nummer 0400.032.156 en haar economische activiteiten over het algemeen bestaan uit de verkoop van gebouwen onder het regime van de belasting over de toegevoegde waarde waarvoor zij haar periodieke aangiften neerlegt op het kantoor te Gent.

c) Partijen verklaren dat huidige verkoop onderhevig is, in hoofde van de koper aan de heffing van de belasting over de toegevoegde waarde.

d) Rechten op geschriften (artikel 3 tot 10 WB - diverse rechten en taksen)

Het recht voor deze akte bedraagt € 50,00 (vijftig euro).

3. Geschillen

Elk geschil dat zou kunnen rijzen naar aanleiding van de uitvoering of de interpretatie van deze overeenkomst behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg te Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

4. Woonstkeuze

Partijen kiezen woonst op hun respectievelijk domicilie en/of maatschappelijke zetel.

5. Bekwaamheid

Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

6. Attest van identiteit

- De instrumenterende Notaris bevestigt dat de identiteit van de verschijners hem werd aangetoond aan de hand van voorgelegde identiteitskaart en/of andere bewijskrachtige identiteitsbewijzen;
- Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, waarmerken de ondergetekende notarissen de naam, de voornamen alsmede de plaats en datum van geboorte en woonplaats van de comparanten op grond van de gegevens vervat in het Rijksregister of in de registers van de burgerlijke stand.

WAARVAN AKTE

De comparanten erkennen dat hen door de notaris(sen) gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of duidelijk onevenwichtige bedingen worden

vastgesteld.

Na erkenning door partijen dat de notaris(sen) hen volledig hebben ingelicht nopens de rechten, verplichtingen en lasten van de akte, hen onpartijdig raad gaven en de aandacht vestigden op mogelijke tegenstrijdige belangen en alle onevenwichtige bedingen, en na hun bevestiging, alles uitdrukkelijke te aanvaarden zoals geformuleerd;

Verleden te Gent, de minuut dezer verblijvende bij Notaris Joost Eeman.

Na integrale voorlezing en toelichting ervan, werd deze akte door de partijen en door Ons, Notaris getekend.

Goedgekeurd de doorhaling van : lijnen; woorden;
cijfers; letters