

Vlaamse overheid

Dossiernr. Afdeling Vastgoedtransacties:02957

Dossiernr. klant:

Repertoriumnr.:

AKTE VERKOOP ONROEREND GOED

Op tweeduizend vijftien.

Zijn voor mij, Mark MARTIEN, Vlaams commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties, verschenen:

1) De “**VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ**”, afgekort “**V.L.M.**”, burgerlijke vennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 1060 Brussel, Gulden Vlieslaan 72, 0236.506.685, RPR Brussel, opgericht bij decreet van 21 december 1988 (B.S. 29 december 1988), het laatst gewijzigd bij decreet van 28 maart 2014 (B.S. 22 augustus 2014), waarvan de statuten goedgekeurd werden bij besluit van de Vlaamse regering van 21 december 1988 (B.S. 2 maart 1990) laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 29 april 2011 (B.S. 26 mei 2011).

Hier vertegenwoordigd door de heer Mark MARTIEN, Vlaams Commissaris bij de Afdeling Vastgoedtransacties te Gent, krachtens:

a) Het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2015), waarbij de bevoegdheid van de Vlaamse commissarissen werd vastgelegd tot het uitvoeren van bepaalde vermogensrechtelijke verrichtingen in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse gemeenschaps- en gewestinstellingen en bepaalde entiteiten;

b) Het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 16 januari 2015), houdende machtiging tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen en tot regeling van de werkwijze van het decreet van 19 december 2014;

c) Het Ministerieel Besluit van de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie van 12 januari 2015, tot aanwijzing van de Vlaamse Commissarissen, vermeld in het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex, gewijzigd bij Ministerieel Besluit van de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie van 2 maart 2015 (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19 maart 2015).

Hierna verder genoemd de “**de overdrager**”.

2) De Stad Gent, met administratieve zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, ondernemingsnummer BE0207.451.227, hier vertegenwoordigd door:

*

handelend ter uitvoering van een gemeenteraadsbeslissing, genomen op #, zonder bezwaar voor tenuitvoerlegging vanwege de toeziende overheid.

Een voor eensluidend verklaard uittreksel van deze beslissing zal gehecht blijven aan deze akte.

Hierna verder genoemd de “**de verkrijger**”.

VERKOOP

De overdrager verklaart het hierna beschreven goed te verkopen tegen de hierna vermelde voorwaarden, aan de verkrijger die aanvaardt:

AANDUIDING VAN HET GOED

1. Geografische en kadastrale beschrijving

STAD GENT - VIJFENTWINTIGSTE AFDELING

Een oppervlakte van vier are zestien centiare tien vierkante decimeter (4 a 16 ca 10 dm²), grond met aanhorigheden, gelegen Groot St-Denijs-Veld, te nemen uit een perceel, gekadastraerd, sectie B, nummer 225 met een oppervlakte volgens kadaster van achtenzestig are negentig centiare (68 a 90ca), met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer 225/A.

Hierna genoemd “**het goed**”.

2. Plan

Dit goed staat afgebeeld op het opmetingsplan met referentie VLM-West-20151034 (dossiernummer GZ SCL045), opgemaakt door landmeter Kristof Bliki, voor de Vlaamse Landmaatschappij, op negenentwintig april tweeduizend vijftien. Een exemplaar wordt na “ne varietur” te zijn getekend aan de onderhavige akte gehecht.

Er wordt toepassing gevraagd van artikel 1, vierde lid, van de Hypotheekwet en artikel 26, derde lid, van het Wetboek Registratierechten. Dit plan is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte 44062-10167.

Dit plan en de referte zijn tot op heden ongewijzigd gebleven.

3. Eigendomstitel

Het goed behoort voor de geheelheid in volle eigendom toe aan de overdrager om het verkregen te hebben jegens het Vlaamse Gewest, Agentschap voor Natuur en Bos, bij akte verleden vóór het Aankoopcomité Gent 1 op zeven oktober tweeduizend veertien, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op twintig oktober tweeduizend veertien, met formaliteitnummer 68-T-20/10/2014-13279.

De verkrijger stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de overdrager geen andere titels dan een uitgifte van deze akte.

DOEL VAN DE VERKOOP

De verkoop geschiedt om reden van openbaar nut en meer in het bijzonder met het oog op de realisatie van het definitief vastgesteld gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening grootstedelijk gebied Gent – deelproject 6C Parkbos”.

VOORWAARDEN

Deze verkoop wordt verder gedaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. Hypothecaire toestand

Het goed wordt voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of bezwarende overschrijvingen en andere bezwarende kantmeldingen, overgedragen.

2. Gebreken - Oppervlakte

De verkrijger zal het goed nemen in zijn huidige staat zonder aanspraak te kunnen maken jegens de overdrager op enige vergoeding of vermindering van de hierna vastgestelde prijs, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond (dit alles onverminderd hetgeen hierna vermeld onder de rubriek "Bodemdecreet"), noch wegens afwijking in de hoger aangeduide oppervlakte. Elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal ten voordele of ten nadele van de verkrijger blijven, zonder verhaal tegen de overdrager.

Het goed wordt verkocht met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de overdrager tot vrijwaring zou gehouden zijn.

De verkrijger zal geen enkele vergoeding mogen eisen wegens vergissing in benaming, beschrijving en ligging.

3. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en niet-zichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Het staat de verkrijger vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico. De overdrager verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het voorschreven goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, andere dan de wettelijke.

De verkrijger wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het voorschreven goed, zonder dat onderhavige clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze die voortspruiten uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

4. Boven- en ondergrondse leidingen

De aandacht van de verkrijger wordt erop gevestigd dat zich allerhande leidingen en installaties die toebehoren aan verschillende nutsmaatschappijen op het verkochte goed kunnen bevinden. Alle installaties en leidingen die zich thans in het goed zouden bevinden en aan de overdrager niet toebehoren maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht zou op hebben. In voorkomend geval treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen voortspruitend uit deze toelatingen of vergunningen. De verkrijger dient zich te verstaan met de maatschappijen of besturen die eigenaar zijn van deze leidingen en installaties, indien een verplaatsing ervan noodzakelijk is. De overdrager kan in geen geval aangesproken worden voor de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen die zouden voortvloeien uit de verplaatsing of wegneming.

5. Afsluitingen op grenslijn

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de

scheiding uitmaken tussen het voorschreven goed en de aanpalende eigendommen.

6. Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening

Uit 1) een stedenbouwkundig uittreksel en een inlichtingenformulier afgeleverd door de Stad Gent van vijf mei tweeduizend vijftien, die de verkrijger erkent voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen, 2) de verklaringen van de overdrager 3) het hypothecair getuigschrift en 4) de raadpleging van het e-voorkooploket, blijkt het volgende:

1) Het goed is volgens het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nummer 02000-2.12-00369_00001, goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 09.07.2010 houdende Afbakening grootstedelijk gebied Gent-deelproject 6C Parkbos gelegen in een zone voor landbouw en bestaande afzonderlijke leiding, gelegen;

2) voor het goed werd een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt op 22 januari 1987, dossiernummer : 546907 voor het rooien van 103 populieren;

3) met betrekking tot het goed werd geen dagvaarding uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch enige rechterlijke beslissing geweest;

4) Op het goed is geen recht van voorkoop op basis van artikel 2.4.1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing;

5) Op het goed is geen verkavelingsvergunning van toepassing;

6) Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7) Het goed ligt binnen een beschermd landschap, namelijk de Kastelensite Sint-Denijs-Westrem / Zwijnaarde, bij besluit van 25 juli 2005.

De overdrager verklaart dat het voorschreven goed valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling en niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing en er evenmin een as-buittattest werd uitgereikt en gevalideerd noch werd geweigerd.

Ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat geen constructies, werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mogen worden opgericht of uitgevoerd op voorschreven goed zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen van de Codex verklaart de verkrijger uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskennis hiervan.

Splitting - Artikel 5.2.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Overeenkomstig artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft ondergetekende instrumenterende ambtenaar bij aangetekend schrijven * het plan van verdeling betreffende het goed evenals een attest met de aard van de akte en de bestemming van de

kavels overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent.

De stad Gent heeft bij schrijven van * volgende opmerkingen geformuleerd, die hier bij wijze van inlichting worden vermeld: “*”.

7. Erfgoed

De instrumenterend ambtenaar verklaart dat blijkens inlichtingen hem verstrekt door de stad Gent, bij ministerieel besluit van vijftwintig juli tweeduizend en vijf, het goed werd beschermd als landschap. Op dit goed zijn ingevolge deze bescherming de hierna vermelde algemene en bijzondere beschermingsmaatregelen van toepassing :

Art. 3. Met het oog op de bescherming zijn van toepassing :

A. De beschikkingen van het besluit van de Vlaamse regering van 3 juni 1997 houdende algemene beschermingsvoorschriften, advies- en toestemmingsprocedure, instelling van een register en vaststelling van een herkenningsteken voor beschermde landschappen (Belgisch Staatsblad 1 oktober 1997).

B. Overgangszone A :

Ter ondersteuning van de intrinsieke waarden van het te beschermen landschap wordt een overgangszone ingesteld, overeenkomstig de bepalingen van art. 5 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij decreet van 8 december 2000, van 21 december 2001 en van 19 juli 2002. Met deze overgangszone wordt het behoud van de Kastelensite Zwijnaarde als kleinschalig agrarisch kastelenlandschap beoogd, waarbij de aan te leggen (groot)stedelijke harde infrastructuur landschappelijk gebufferd worden. Hiervoor dient het gebruik in de overgangszone (overgangszone A) in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP en mag de infrastructuur geen negatieve impact hebben op het beschermde landschap. In de overgangszone moet daartoe de nodig voorzorgen genomen worden en moet de gehele inrichting visueel in het landschap geïntegreerd worden. Dit voornamelijk in de zones waar het ‘Reservegebied voor wetenschapspark’, grenst aan het overige beschermde landschap.

Om die redenen zijn in deze overgangszone A de volgende specifieke beschermingsvoorschriften van toepassing :

Behoudens toestemming vanwege de Vlaamse minister of zijn gemachtigde is verboden :

1. Constructies of gebouwen op te richten zonder deze in passen in een goedgekeurd landschapsplan waarin volgens principes zijn uitgewerkt :
 - integratie in het beschermde landschap waarin in een passende overgang voorzien wordt van het wetenschapspark naar het aanpalende bulkenlandschap;
 - beheer en onderhoud van de landschappelijke overgangszone.”

Huidige overdracht zal door toedoen van de instrumenterend ambtenaar aan de bevoegde dienst van de Vlaamse administratie ter kennis worden gebracht.

8. Bodemdecreet

1) De overdrager verklaart dat, bij zijn weten, het goed geen risicoground is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet. De instrumenterende

ambtenaar bevestigt dat uit een schrijven van vijf mei tweeduizend vijftien van de Stad Gent blijkt dat zover bekend:

- er met betrekking tot het goed geen milieuvergunningen afgeleverd werden of milieuvermeldingen ontvangen werden;
- er op het goed geen overtredingen op milieuvergunningreglementeringen werden vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen;
- er geen inrichting gevestigd is of was met risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO en bijlage 1 van Vlarem 1 (kolom 8).

2) De overdrager verklaart dat de verkrijger vóór het verlijden van deze authentieke akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM overeenkomstig artikel 119 van genoemd Decreet, en dat hij in het bezit werd gesteld van bedoeld attest.

3) De inhoud van het bodemattest, dat door de OVAM werd afgeleverd op 8 mei 2015, luidt als volgt:

"De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

4) De verkrijger verzaakt uitdrukkelijk aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116, paragraaf 1 van het bodemdecreet, indien hiertoe aanleiding zou kunnen bestaan.

5) De overdrager verklaart met betrekking tot het voorschreven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

6) Ondergetekende instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de verplichtingen door het bodemdecreet opgelegd met betrekking tot het verlijden van de authentieke akte werden nageleefd, waarbij de verkrijger wordt gewezen op het feit dat het voorliggende bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

9. Voorkoop- of voorkeurrecht - Recht van wederinkoop

De overdrager verklaart dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, of recht van wederinkoop.

De overdrager verklaart dat het goed onderworpen is aan het recht van voorkoop ingevolge het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (BS 10/01/1998; art. 37-40), dat werd aangeboden werd op 8 juni 2015 en waarvoor binnen de wettelijke termijn van twee maand geen antwoord werd bekomen, zodat geacht werd dat zij dit recht van voorkoop niet wensen uit te oefenen.

10. Bosdecreet

Na voorlezing door de ondergetekende instrumenterende ambtenaar van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat het bij deze verkochte goed niet onder de voorschriften vallen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

11. Watertoets - risicozone voor overstromingen

Overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en na opzoeken op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten deelt de instrumenterende ambtenaar mee en verklaart de overdrager dat, bij zijn weten, het verkochte goed:

- niet volledig of gedeeltelijk gelegen is in mogelijk en/of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet volledig of gedeeltelijk gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

EIGENDOM - GENOT- BELASTINGEN

1. Eigendom - Genot

De verkrijger heeft de volle eigendom van het voorschreven goed vanaf heden.

De verkrijger heeft het genot sinds tweeëntwintig juni tweeduizend vijftien.

De overdrager verklaart dat het voorschreven goed niet verhuurd is en dat derden hierop geen gebruiksrecht kunnen doen gelden.

2. Lasten

De verkrijger zal de onroerende voorheffing en de andere belastingen die betrekking hebben op het goed te zijnen laste nemen vanaf één januari aanstaande. Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de overdrager de volledige onroerende voorheffing zal dragen en betalen met betrekking tot het goed voor wat betreft het lopende jaar, en dat hij zich ervan zal onthouden er teruggave van te vragen om welke reden ook.

De overdrager verklaart geen achterstallige gemeentebelastingen en/of verhaalbelastingen te hebben.

PRIJS

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor en mits de prijs van **TWEEDUIZEND DRIEHONDERD EURO NUL CENT (€ 2.300,00)**.

De prijs werd op verzoek van de overdrager betaald door middel van een overschrijving op rekening BE87 3751 1172 6194 geopend op naam van overdrager, waarvoor kwijting verleend wordt.

De verkrijger verklaart dat de gelden worden betaald van rekeningnummer * van geopend op naam van de verkrijger.

FISCALE VERKLARINGEN

1. BTW

De instrumenterende ambtenaar leest artikel 62, § 2 en artikel 73 van het Wetboek der Belastingen op de Toegevoegde Waarde voor:

“Iedere belastingplichtige of lid van een BTW-eenheid in de zin van artikel 4, § 2, eigenaar of houder van een zakelijk recht op een voor hypotheek vatbaar goed, is gehouden, op verzoek van de notaris die belast is met het opmaken van de akte houdende vervreemding of

hypotheekstelling betreffende dat goed, aan deze laatste zijn hoedanigheid van belastingplichtige of lid van een BTW-eenheid in de zin van artikel 4, § 2, kenbaar te maken.

De Minister van Financiën regelt de toepassingsmodaliteiten van deze paragraaf.”

“Hij die met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden, de bepalingen van dit Wetboek of van de ter uitvoering ervan genomen besluiten overtreedt, wordt gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot twee jaar en met geldboete van 250 euro tot 500.000 euro of met een van die straffen alleen

Indien de in het eerste lid vermelde inbreuken gepleegd werden in het raam van ernstige fiscale fraude, al dan niet georganiseerd, wordt de schuldige gestraft met een gevangenisstraf van acht dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 250 euro tot 500.000 euro of met een van die straffen alleen”.

De overdrager verklaart niet de hoedanigheid te hebben van BTW-belastingplichtige. Hij verklaart bovendien geen onroerend goed vervreemd te hebben onder het BTW-stelsel in de periode van vijf jaar die aan het verlijden van deze akte voorafgaat, en geen deel uit te maken van een BTW-eenheid in de zin van artikel vier paragraaf 2 van het wetboek der BTW, noch van een feitelijke of tijdelijke vereniging die door zijn activiteit de hoedanigheid van BTW-belastingplichtige heeft.

2. Registratierechten

Hierbij verzoekt de verwerver om de kosteloze registratie:

- in toepassing van artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit;
- in toepassing van artikel 161, 2° van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

De verwerver verklaart dat de overdracht geschiedt voor algemeen nut, meer in het bijzonder met het oog op de realisatie van een rustpunt in het parkbos.

SLOTBEPALINGEN

1. Alle kosten van deze akte, inclusief de kost van het bodemattest, zijn voor rekening van de verkrijger. De Vlaamse Landmaatschappij zal de opmeting van het perceel op zich nemen.

2. Voor de uitvoering van deze akte, doen partijen keuze van woonst op hun zetel respectievelijk adres.

3. De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de identiteit van de vertegenwoordigers van de overdrager hem werd aangetoond aan de hand van stukken door de wet vereist.

De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de vertegenwoordigers van de overdrager overeenstemmen met de vermeldingen ervan in navolgende stukken, waarvan hij kennis heeft genomen : identiteitskaarten.

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

5. De partijen bevestigen dat de instrumenterende ambtenaar hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

6. De akte werd integraal voorgelezen. De gehele akte werd door de instrumenterende ambtenaar ten behoeve van de overdrager toegelicht. Partij verklaart na gemelde voorlezing en toelichting de akte volledig en grondig begrepen te hebben en er geen verdere uitleg meer over te wensen.

WAARVAN AKTE

Verleden te Gent op datum zoals hierboven vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met ons, instrumenterend ambtenaar.