

Notaris Joost EEMAN
Burgerlijke Vennootschap
onder de rechtsvorm van een
bvba
Oudenaardsesteenweg 50
9000 GENT



VERKOOP

Repertoriumnummer:
Registratie:

Datum:
Overschrijving hypoth.:

Dossier: SS/13989-026

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFTIEN

Op heden, #

Voor ons, Meester **Joost EEMAN**, notaris met standplaats te Gent, minuuthouder en Meester **Jeroen PARMENTIER**, geassocieerd notaris met zetel te Gent.

ZIJN VERSCHENEN

1. Het autonoom gemeentebedrijf **STADSONTWIKKELING GENT**, kortweg **SOGENT**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0367.300.594, rechtbank Gent, Belasting over de toegevoegde Waarde nummer BE0367.300.594.

Opgericht bij besluit van de gemeenteraad van de Stad Gent in datum van 26 mei 2003 en goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken in datum van 17 juli 2003.

Voorheen gekend als Stadsontwikkelingsbedrijf Gent of AG SOB.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door:

a) de heer **NACHTERGAELE Didier François Cyriel Remi**, geboren te Gent op 13 juli 1958, van Belgische nationaliteit, (rijksregister nummer 58.07.13-011.90), wonende te 9950 Waarschoot, Veldeken 7, benoemd als voorzitter van het directiecomité bij besluit van de raad van bestuur in datum van 30 januari 2013.

b) de heer **VAN GOETHEM Frank Jerome Palmyre**, geboren te Hamme op 6 mei 1963, van Belgische nationaliteit, (rijksregister nummer 63.05.06-405.94), wonende te 9000 Gent, Hofstraat 32, benoemd tot lid van het directiecomité bij besluit van de raad van bestuur in datum van 30 januari 2013.

Voor de onderhavige overdracht handelend overeenkomstig een beslissing van de raad van bestuur in datum van #, waarvan het voor eensluidend afschrift aan de onderhavige akte gehecht blijft en welke beslissing via het digitaal loket aan de Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen werd overgemaakt op #.

Hierna genoemd "**DE VERKOPER**".

2. De **STAD GENT**, in uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad in datum van #, welke beslissing via het digitaal loket aan de Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen werd overgemaakt op #.

Hier vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, voor wie hier handelen, ingevolge delegatiebesluit in datum van 26 juni 2012:

a) Mevrouw **DE REGGE Martine Bertina**, Schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging, geboren te Gent op 17 februari 1957, (rijksregister nummer 57.02.17-022.97), wonende te 9000 Gent, Meulesteedsesteenweg 14.

b) De heer **VAN CAMPENHOUT Danny Joseph**, adjunct-stadssecretaris, geboren te Vilvoorde op 21 juni 1958, (rijksregister nummer 58.06.21-441.92), wonende te 1800 Vilvoorde, Strombeeksesteenweg 157.

Allen met zetel ten Stadhuize.

Hierna genoemd "**DE KOPER**".

Welke comparanten ons, notarissen, aangezocht hebben akte op te stellen, als volgt, van de hierna volgende overeenkomst, die zij rechtstreeks onder hen hebben afgesloten:

VERKOOP

De verkoper verklaart over te dragen onder de gewone voorwaarden als naar recht en voor vrij en zuiver van alle bevoorrechte en hypothecaire schulden en lasten hoegenaamd, aan de koper, die aanvaardt, de volgende onroerende goederen:

BESCHRIJVING

STAD GENT, tiende afdeling

Een **deel van een gebouw** (op het kadaster gekend als textielfabriek) met aanhorigheden en grond gelegen **Maisstraat 142**, volgens titel gekend onder de sectie K, deel van nummer 28H, thans op het kadaster gekend onder de sectie K, nummer 0028K, met een oppervlakte volgens het navermeld metingsplan van 5.961 vierkante meter.

Plan-meting

Het voorbeschreven goed is afgebeeld als **lot 1** op een metingsplan opgemaakt in datum van 11 september 2015 door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid IBENS LANDMETERS, met zetel te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 315f, welk plan door de Administratie Opmetingen en Waarderingen werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen onder het referentienummer # en welk goed door deze administratie de gereserveerde perceelsidentificatie # heeft gekregen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorbeschreven goed behoort toe aan de overdrager om het te hebben verkregen ingevolge aankoop van 1) de naamloze vennootschap UCO SPORTSWEAR INTERNATIONAL, met zetel te Gent en 2) de naamloze vennootschap UCO, met zetel te Kortrijk, krachtens akte verleden voor notarissen Michel HOSTE en Jean-François CLAERHOUT, te Gent, op 23 augustus 2010, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 3 september daarna, onder formaliteit 67-T-03/09/2010-12.791.

De koper verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsproong en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

VOORWAARDEN

Bovendien is deze verkoop toegestaan en aanvaard mits de volgende bedingen en voorwaarden:

Eigendom – genot – gebruik

De verkoper verklaart dat het goed vrij is van huur en gebruik, behoudens wat betreft de kosteloze bruiklening betreffende een deel van het voorbeschreven goed, genaamd het winkeltje, zoals nader bepaald in de overeenkomst van kosteloze bruiklening afgesloten tussen de verkoper in deze en de vereniging zonder winstoogmerk Bloemekensforum, met zetel te 9000 Gent Dahliastraat 53, in datum van 11 mei 2015.

De koper verklaart volledig op de hoogte te zijn gebracht van de voormelde overeenkomst van kosteloze bruiklening, door er een kopie van te hebben ontvangen. Hij verklaart volledige kennis te hebben van de inhoud daarvan en verklaart daarbij voldoende toelichting bekomen te hebben.

De koper zal gebonden zijn door deze overeenkomst en volledig in de rechten en plichten treden van de verkoper.

De partijen ontslaan de instrumenterende notaris om hieromtrent bijkomende inlichtingen op te nemen in de akte.

De koper zal de eigendom hebben van het verkochte goed en het genot, door het vrij gebruik ervan, te rekenen van heden, behoudens het gebruik van een deel van het voorbeschreven goed, genaamd het winkeltje, zoals voormeld.

Lasten

De koper zal vanaf heden alle belastingen en taksen betalen die betrekking hebben op het verkochte goed.

De verkoper waarborgt dat er op heden geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn betreffende het verkochte goed. Mochten deze evenwel toch bestaan, dan zal de verkoper deze ten laste nemen voor de tot op heden uitgevoerde infrastructuur.

De verkoper erkent op heden van de koper te hebben ontvangen, zijn op forfaitaire wijze bepaalde aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar, zijnde een bedrag van # waarvoor kwijting. De verkoper verbindt zich er dan ook toe om deze aanslag inzake onroerende voorheffing alleen en volledig voor zijn rekening te nemen en te voldoen.

Staat

Het goed wordt verkocht in zijn huidige toestand, goed gekend door de koper en de verkoper verklaart geen kennis te hebben van beschadigingen die sindsdien zouden zijn tussengekomen.

De koper kan geen aanspraak maken op enige vergoeding of prijsvermindering, noch wegens gebreken in de bouw, zichtbare of onzichtbare, sleet of een andere oorzaak, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond. Het goed wordt verkocht zonder garantie voor gebreken betreffende de staat van de gebouwen door ouderdom of andere redenen, voor gebreken in de grond of in de ondergrond, voor gebreken in de voorgevel aan de openbare weg. De koper doet uitdrukkelijk afstand van elk verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken die laten zouden blijken, althans voor zover niet komt vast te staan dat de verkoper die verborgen gebreken gekend heeft en ze aan de koper heeft verzwegen.

In dit kader verklaart de verkoper dat hij geen kennis heeft dat het goed door een verborgen gebrek is aangetast en hij dus niets verzwegen heeft in dit verband.

Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en de architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de notariële akte, gaan alle rechten op dat vlak over op de koper.

De koper verklaart formeel het bij deze verkochte goed aandachtig bezocht te hebben.

Oppervlakte

Het goed wordt verkocht zonder waarborg vanwege de verkoper omtrent de kadastrale beschrijving en de uitgedrukte oppervlakte. De kadastrale gegevens geven enkel niet-gewaarborgde inlichtingen. De koper kan geen aanspraak maken op enige vergoeding of prijsvermindering wegens misrekening in de hoger aangeduide oppervlakte. Elk verschil tussen de uitgedrukte oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al overtrof dit verschil één twintigste, zal in het voor- of nadeel van de koper blijven, zonder verhaal tegen de verkoper.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met al zijn heersende en lijdende, voortdurende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren. Het staat de koper 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, zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed en geen kennis te hebben van voordien gevestigde erfdienstbaarheden, **behoudens** deze die opgenomen zijn in de eigendomstitel van de verkoper en die hierna vermeld zijn onder de bijzondere voorwaarden.

Verzekering

De verkoper verklaart dat het goed verzekerd is tegen brand en alle aanverwante risico's zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag.

De koper verklaart door de instrumenterende notaris goed ingelicht te zijn omtrent het belang om vanaf heden een verzekeringspolis af te sluiten tegen brand en alle aanverwante risico's.

De koper verbindt zich ertoe een verzekering af te sluiten tegen brand en andere risico's.

Nutsvoorzieningen

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn niet in de verkoop inbegrepen en worden aan hun rechthebbenden voorbehouden.

Partijen verklaren ingelicht te zijn over hun rechten en plichten, sinds de vrije energiemarkt, inzake de lopende contracten voor de in het goed aanwezige nutsvoorzieningen, zoals onder andere water, gas en elektriciteit.

De koper verklaart ingelicht te zijn dat hij vanaf zijn ingenottreding de mogelijkheid zal hebben de bestaande contracten of abonnementen met betrekking tot water, gas, elektriciteit of enige andere distributiedienst zoals televisie en dergelijke meer, hetzij over te nemen, hetzij hiervoor contracten af te sluiten bij een door hem gekozen maatschappij.

Afsluitingen op grenslijn

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de gemene muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het goed.

ADMINISTRATIEVE TOESTAND

Ruimtelijke ordening – Stedenbouw

a) Algemeen

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 koper 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 verkoper te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was en geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het verkochte goed.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd.

Wat betreft het deel grond horende bij het bij deze verkochte goed verklaart de verkoper dat er geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Bovendien mag op bedoeld deel grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, op het bij deze verkochte goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet verkregen is.

In geval van bouwen zal de koper zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden

vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen de verkoper.

c) Informatieplicht van de instrumenterende notaris

1. In toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vermeldt en informeert de instrumenterende notaris, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

- dat voor het onroerend goed de volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent: oud stelsel (1) vergunning in datum van 18 maart 1974 voor het bijbouwen van een stookolietank van 500 ton binnen het complex, (2) vergunning in datum van 12 juli 1982 voor het plaatsen van een tuinhuisje, (3) vergunning in datum van 18 september 1986 voor het bouwen van een industriegebouw (gebouw voor klimacentrale), (4) vergunning in datum van 22 oktober 1991 voor het oprichten van kantoren bekendmaking, (5) vergunning in datum van 14 april 1992 voor het uitbreiden van een fabriekscomplex en het oprichten van een inspectiezaal, (6) vergunning in datum van 28 december 1990 voor het oprichten van bijgebouwen bij een industriegebouw, (7) vergunning in datum van 26 november 1991 voor de ophoging van een dieper gelegen terrein, (8) vergunning in datum van 10 december 1991 voor het rooien van 7 bomen, (9) vergunning in datum van 18 oktober 1994 voor het plaatsen van een tank en het realiseren van een gebouw ten behoeve van de sprinklerinstallatie, (10) vergunning in datum van 5 februari 1998 voor het oprichten van een magazijn en rooien van 19 populieren, (11) vergunning in datum van 9 augustus 2001 voor aanbouw van een loods en rooien van bomen, (12) vergunning in datum van 28 maart 2002 voor de rooiing van 2 populieren, (13) vergunning in datum van 18 september 2002 voor de uitbreiding van de kantoren en de aanleg van een parking; nieuw stelsel (1) vergunning in datum van 21 juni 2012 voor het slopen van een vrijstaand waterzuiveringsinstallatiegebouw met 9 open bekkens, naastliggend rond bekken, een vrijstaand foliebekken, open inkuipingsbekken, verhardingen, maken van een toegang, rooien van 80 bomen, voorlopige niveauperlaging, (dossiernummer: 623351, gemeentelijk dossiernummer: 2012/40131), (2) vergunning in datum van 28 juni 2012 voor de vernieuwbouw van het Balenmagazijn tot gemeenschappelijke functies voor het sociaal bedrijventrum, (dossiernummer: 623350, gemeentelijk dossiernummer: 2012/40130); (3) vergunning in datum van 20 november 2012 voor het project UCO, sloop deel 2, (dossiernummer: 624440, gemeentelijk dossiernummer: 2012/40277, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: 8.00/44021/3805.37), bijkomende informatie: er werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouw is voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, waardoor het vermoeden bestaat dat de constructie als vergun moet worden beschouwd, dit werd in die zin opgenomen in het vergunningenregister krachtens de beslissing van het schepencollege in datum van 30 juni 2011;

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is, met de benaming gebruikt in het gewestelijk het gewestplan Gent en kanaalzone, is: *deels* ambachtelijke bedrijven en kmo's en *deels* woongebied;

- dat er voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing;

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

- dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

- dat het krachtens artikel 4.2.12, § 2, 2°, voor de overdracht verplichte as-buittattest is niet uitgereikt en gevalideerd, vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden;
- dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

2. Een stedenbouwkundig uittreksel betreffende het voorbeschreven goed verleend respectievelijk in datum van 8 december 2014 werd aan de koper overhandigd.

3. De notaris verwijst de koper naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, welke bepaling de vergunningsplichtige handelingen omschrijft en deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

4. De instrumenterende notaris heeft het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent in datum van 6 oktober 2015.

De Stad Gent heeft bij schrijven van 14 oktober 2015 laten weten wat volgt:

“ ...

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd bij Koninklijk Besluit op 14 september 1977). Het perceel ligt in de bestemmingszone woongebied. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en ambachtelijke bedrijven en kmo's.

Het perceel ligt niet binnen de grenzen van een provinciaal RUP.

Het perceel ligt niet binnen de grenzen van een gemeentelijk RUP.

Het perceel ligt niet binnen de grenzen van een BPA.

Het perceel ligt niet binnen een goedgekeurde verkaveling.

Het perceel ligt niet langs een gewestweg.

...”

Voor de verdeling is geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgegeven en er bestaat geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bebouwing kan worden gebruikt.

5. Uit het stedenbouwkundig uittreksel en uit de vastgoedinformatie ontvangen van de Stad Gent in datum van 8 december 2014, blijkt onder meer nog wat volgt:

“ ...

- Het volgende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is van toepassing: Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, bestemming van het perceel: maar niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;

- is dit perceel opgenomen in het grondeninformatieregister?: ja;

- 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?: Ja;
- 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?: Ja;
- voor het perceel zijn de onderstaande archeologische adviezen en adviesplichten van kracht: adviesplicht bij nieuwe ontwikkelingen groter dan 2500 m²;
- ...

De comparanten verklaren een kopie van bovenvermeld schrijven te hebben ontvangen, vóór het verlijden dezer, er door persoonlijke lezing kennis van te hebben en ze ontslaan de instrumenterende notaris ervan verdere gegevens op te nemen in deze akte.

6. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Bodemtoestand

1. De verkoper heeft verklaard dat op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte een risico-inrichting gevestigd was zoals bedoeld in artikel 2,14° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

2. In toepassing van artikel 36 van het gemeld Decreet en overeenkomstig artikel 64 van VLAREBO dient geen nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd, gezien sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek (hierna vermeld) 1/op de te onderzoeken grond geen risico-inrichting gevestigd is en 2/ de bestemming van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen niet in die zin gewijzigd is dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is.

3. De verkoper verklaart dat de koper vóór heden op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest door de OVAM afgeleverd op 9 december 2014, in overeenstemming met artikel 101 van het voormeld Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

“ ...

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.

2.1.2 Gemengd overwegend 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: 31.08.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Uco Sportswear NV, Maïsstraat 142, 9000 Gent (995058)

AUTEUR: Geologica NV.

DATUM: 24.05.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Uco Sportswear NV, Maisstraat 142 te 9000 Gent – Eb0604/046 + Beperkte aanvulling van 14.07.2009 Ikv Strategie 5a.

AUTEUR: Envirosoil 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.

DATUM: 12.11.2009

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Eb906/021)

AUTEUR: Envirosoil NV.

DATUM: 09.07.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Eb1005/033)

AUTEUR: Envirosoil NV.

2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 31.08.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Uco Sportswear NV, Maisstraat 142, 9000 Gent (995058)

AUTEUR: Geologica NV.

DATUM: 24.05.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Uco Sportswear NV, Maisstraat 142 te 9000 Gent – Eb0604/046 + Beperkte aanvulling van 14.07.2009 Ikv Strategie 5a.

AUTEUR: Envirosoil 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.

DATUM: 12.11.2009

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Eb906/021)

AUTEUR: Envirosoil NV.

DATUM: 09.07.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Eb1005/033)

AUTEUR: Envirosoil NV.

Dit attest vervangt alle vorige bodemattesten.

...

4. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van andere dan voormelde bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5. 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 zijn gehouden.

6. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

De instrumenterende notaris wijst er echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem, en dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen residentieel gebouw is in de zin van het EPB-decreet.

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, geen wooneenheid is in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom reeds sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

Diverse verklaringen

a) Overheidsreglementeringen

In aansluiting met de toelichtingen hem verstrekt door de instrumenterende notaris omtrent bepaalde overheidsreglementeringen, verklaart de verkoper:

- dat hem thans met betrekking tot het verkochte goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen, stads- of dorpsgezichten of archeologisch patrimonium werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering, en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid;
- dat het verkochte goed niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid;
- dat hem tot op heden voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening;
- dat het verkochte goed niet werd opgenomen in een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, leegstaande gebouwen en/of woningen, verwaarloosde gebouwen en/of woningen of ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- dat het verkochte goed niet is opgenomen in een rooilijnplan.

b) Voorkooprecht en andere rechten

Volgens het loket E-voorkooprechten van de Vlaamse Landmaatschappij is voor het onroerend goed het recht van voorkoop Waterwegen en Zeekanaal van toepassing.

Daarop heeft de instrumenterende notaris namens de verkoper het recht van voorkoop aangeboden via het E-voorkooploket op # 2015, referentie AANB_#_#.

#Bij bericht van # heeft het E-voorkooploket de instrumenterende notaris meegedeeld dat de Vlaamse Landmaatschappij geen gebruik maakt van haar recht van voorkoop.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een ander conventioneel of wettelijk gevestigd voorkeurrecht, voorkeurrecht, optierecht of recht van wederinkoop.

c) Integraal waterbeleid - watertoets

De instrumenterende notaris verklaart, op basis van de informatie bekomen bij raadpleging van het Geo-Loket, dat het voorbeschreven goed:

- niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- niet van nature overstroombaar is, doch wel overstroombaar vanuit waterloop (primair hydrografisch bekken: Bekken Gentse Kanalen, stroomgebied: Schelde);
- niet gelegen is in recent overstroomd gebied.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Bestaande erfdiensbaarheden

De verkoop geschiedt onder de hierna volgende bijzondere voorwaarden, letterlijk overgenomen uit voormelde akte verleden voor notarissen Michel HOSTE en Jean-Francis CLAERHOUT, te Gent, op 23 augustus 2010:

“Enkel in de voormelde akte verleden voor notaris Jan DE BRABANDERE, voornoemd, op twee juli negentienhonderd negentig zijn voorwaarden terug te vinden die de inrichting van de onroerende goederen betreffen, zonder als erfdiensbaarheden te kunnen worden aanzien, maar die derhalve volledigheidshalve hierna letterlijk worden weergegeven:

“Bijzondere voorwaarden:

Zonder afbreuk te doen aan wettelijke en administratieve voorschriften onder meer inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, zijn partijen het volgende overeengekomen:

1. De maatschappij-koopster verbindt er zich toe, om redenen van humanitaire aard, de ververij en de veredeling niet onder te brengen op het perceel grenzend aan de eigendom van de verkoopster, en zij geeft tevens de verzekering dat de geluids- en stofhinder tot een minimum zullen worden beperkt.

2. De maatschappij-koopster mag op haar kosten de waterloop “De Lieve” in buizen ondergronds leiden en verplaatsen op haar terrein. Boven deze buizen zal een asfalt weg worden aangelegd, gepaard gaande met de hiertoe noodzakelijke verstevigingswerken. De bestaande of aan te passen aansluitingen zullen door de koopster voorzien worden ten einde de afwatering verder mogelijk te maken.

3. De maatschappij-koopster verbindt er zich toe haar perceel en dat van de verkoopster af te bakenen op haar kosten en door haar zorgen, met een twee meter (2m) hoog roestvrije raster.

4. De maatschappij-koopster verbindt er zich toe nergens dichter dan zes meter (6 m) van de afscheidingslijn tussen de percelen van de maatschappij-koopster en van de verkoopster gebouwen op te richten;

5. De hogere slopingskosten, die het gevolg zijn van huidige verkoop aan de maatschappij-koopster, zullen door deze laatste volledig ten laste genomen worden aan kostprijs.

b/ Bij beslissing van de Bestendige Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen de dato drieëntwintig juni negentienhonderd achtentachtig werd aan de “S.A. UCO N.V.” machtiging verleend tot het verplaatsen van waterloop nummer 19 (De Oude Lieve) waarbij werd bedongen:

BESLUIT:

De gevraagde machtiging wordt verleend onder volgende algemene en bijzondere voorwaarden

ALGEMENE VOORWAARDEN.

De machtiging tot overwelden of verplaatsen van de waterloop houdt geen enkel recht in om de aldus beschikbaar komende bedding van de overwelfde waterloop of bedding van de afgeschafte waterloop bij het privé-eigendom in te lijven.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

1° Voor het nieuw tracé van waterloop nummer 19 (rood gekleurd op bijgaand planuittreksel) dienen de huidige bestaande afmetingen gerealiseerd te worden.

2° Indien de wanden van het nieuw tracé niet op natuurlijke wijze kunnen in stand gehouden worden, dient een degelijke wandversterking geplaatst te worden.

3° De overwelfde waterloop nummer 22 die uitmondt waterloop nummer 19 ter hoogte van het te verplaatsen gedeelte, zal worden verlengd tot in het nieuw te openen tracé. De verlening dient te gebeuren met buizen met dezelfde doorlaatsektie als de bestaande.

4° Ter hoogte van de uitmonding van de overwelfde waterloop nummer 22, zal de wand van het nieuw tracé van waterloop nummer 19 over een lengte van minimum drie meter op een degelijke wijze worden versterkt met breuksteenmetselwerk dergelijke.

5° De machtiging tot het gedeeltelijk verplaatsen van de waterloop houdt geen enkele regeling in wat betreft eigendom van het te verlaten tracé.

c/ Bij beslissing van de Bestendige Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen de dato achttien mei negentienhonderd negenentachtig werd aan de "S.A. UCO N.V." machtiging verleend tot het overwelden van waterloop nummer 19 (De Oude Lieve) waarbij werd bedongen:

BESLUIT:

De gevraagde machtiging wordt verleend onder volgende algemene en bijzondere voorwaarden

ALGEMENE VOORWAARDEN.

De machtiging tot overwelden of verplaatsen van de waterloop houdt geen enkel recht in om de aldus beschikbaar komende bedding van de overwelfde waterloop of bedding van de afgeschafte waterloop bij het privé-eigendom in te lijven.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

1° De overwelling heeft een lengte van circa honderd tachtig meter. Ze mag worden uitgevoerd met betonbuizen met een inwendige diameter van één meter twintig centimeter, zoals aangegeven op bijgaand plan. De buizen dienen voorzien te zijn van een moefverbinding met uitwendige kraag.

2° De as van de overwelling zal overeenstemmen met de as van de waterloop en de bodem zal de normale bodem van de waterloop volgen.

3° Alvorens de buizen te plaatsen zal de bodem van de waterloop ontdaan worden van alle slib en slijk. De buizen zullen geplaatst worden op een bed van goede zandgrond.

4° Ter hoogte van de uitmondingen in het betrokken gedeelte waterloop van de overwelfde waterloop nummer 22, zal er op de overwelling een inspektieput gebouwd worden, hetzij geprefabriceerd in beton, hetzij in baksteenmetselwerk en beton conform bijgaande detailtekening. Met tussenafstanden van circa vijftig meter zal er verder telkens een gelijkaardige inspektieput gebouwd worden. De inspektieputten zullen toegankelijk zijn via gemakkelijk afneembare deksels met een toegangopening van minimum zeventig centimeter doorsnede en van voldoende sterkte.

5° De vrije uiteinden van de overwelling zullen worden afgewerkt met degelijke kopmuren in gewapend beton of in duurzaam gemetselde materialen

(baksteenmetselwerk, breuksteenmetselwerk, enzovoort...), geplaatst op een degelijke betonfundering.

Aansluitend met de kopmuren zullen de wanden van de waterloop over een lente van minimum vijf meter op een degelijke wijze worden versterkt.

De vennootschappen-verkoopster bevestigt dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

In het schrijven van de Stad Gent – dienst administratie – informatie ruimtelijke ordening van dertien en veertien juli tweeduizend en tien staat tevens vermeld dat de verkochte goederen bezwaard zijn met erfdienstbaarheden van openbaar nut; erfdiensbare strook lang waterlopen van tweede en derde categorie ten behoeve van ruimingswerken.”

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, voortvloeiende uit deze bijzondere voorwaarden en hij verbindt er zich toe dezelfde voorwaarden op te leggen aan zijn rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden mochten zij in de toekomst het bij deze aangekochte goed vervreemden ten gelijk welken titel, voor zover deze bedingen nog van toepassing zijn.

2. Erfdienstbaarheden door bestemming van de huisvader

Alle erfdienstbaarheden zoals water- en andere afleidingen, putten en allerhande af- en toevoerleidingen, met uitzondering van enige venster- en luchtgaten die kunnen bestaan, tussen het bij deze verkochte goed en het aanpalend goed, restperceel van 28 K, eigendom van de verkoper in deze, zoals nu feitelijk bestaande zullen eeuwigdurend en kosteloos ten titel van erfdienstbaarheid gevestigd door bestemming door de huisvader moeten blijven bestaan.

3. Verbintenis inzake vestiging erfdienstbaarheden

De koper verbindt er zich toe binnen een termijn van 1 jaar te rekenen vanaf heden volgende eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheden ten gunste van het perceel 28 L (heersend erf) en ten laste van het voorschreven goed (lijdend erf) te vestigen inhoudende:

- dakdrop, waarbij het regenwater vrij over het heersend erf naar het lijdend erf mag afvloeien en daartoe gebruik kan gemaakt worden van de bestaande afvoerpijpen van het lijdend erf;

- doorgang met betrekking tot alle leidingen, buizen en schoorstenen nodig tot het gebruik van het lijdend erf.

4. De verkoop geschiedt onder de bijzondere voorwaarden die gelden ingevolge het Decreet ruimtelijke ordening van 13 juli 2012 (hierna ook aangeduid als “decreet ruimtelijke economie” of “DRE”) en het Besluit van de Vlaamse regering houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, hierna vermeld:

De koper heeft de verplichting om het goed aan te wenden voor de volgende economische bedrijvigheid: alle activiteiten in functie van de realisatie van sociale economie. Voor de toepassing van deze overeenkomst moet ‘sociale economie’ steeds gelezen worden in het licht van de breedst gedragen definitie, rekening houdend met de meest actuele regelgeving van de Vlaamse Overheid.

De stad Gent kan bepaalde activiteiten gelijkstellen wanneer dit past binnen de functionaliteit van de sociale economie-cluster op de Uco-site.

Het is de koper niet toegelaten het goed aan te wenden voor enige andere dan de hierboven vermelde economische bedrijvigheid, tenzij de koper daartoe voorafgaandelijk de schriftelijke goedkeuring bekomt van de verkoper.

De koper is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de nodige vergunningen, respectievelijk het doen van de nodige meldingen.

Artikel II De verplichting tot bebouwing en exploitatie

De koper dient, onverminderd de bepalingen van artikel XIV, binnen de vier jaar – te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte aangaande deze verkoop – het goed te bebouwen en uiterlijk binnen vijf jaar - te

rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte aangaande deze verkoop, het goed in exploitatie te nemen.

Onder "bebouwen" wordt verstaan het oprichten van bedrijfsgebouwen. Een eventuele bedrijfswoning moet integrerend deel uitmaken van het geheel en mag nooit afzonderlijk vervreemd worden.

Verharde terreinoppervlakte (o.m. de oppervlakte voor activiteit in openlucht, voor parkings) wordt enkel beschouwd als bebouwde oppervlakte mits:

- de koper formeel kan aantonen dat de verharde terreinoppervlakte wezenlijk en functioneel noodzakelijk is voor de in Artikel I. vermelde economische activiteit(en); en

- er voor het aanleggen ervan een stedenbouwkundige vergunning vereist is (dus niet uitvoering in steenslagverharding e.d.)

Onder bebouwbare oppervlakte wordt verstaan: het deel van het terrein dat effectief bebouwd kan worden en niet belast is met verplichtingen m.b.t. groenaanleg.

Het bebouwen van het goed dient volledig gerealiseerd te zijn binnen de hoger vermelde termijn van vier jaar en de economische bedrijvigheid, zoals omschreven in Artikel I., dient volledig opgestart te zijn binnen dezelfde termijn.

Artikel III Verplichtingen voortvloeiend uit het uitgifteplan, beheerplan en CO2-neutraliteitsplan

De koper zal de verplichtingen die voortvloeien uit de bepalingen van het herinrichtingsplan, het uitgifteplan, het beheersplan en het CO2-neutraliteitsplan, zoals aanvaard door de administrateur-generaal of de bevoegde minister in het kader van het toekennen van subsidies op basis van het besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, naleven, evenals de maatregelen tot een duurzaam onderhoud van het terrein die een weerslag hebben op het gebruik van de individuele kavel. De draft-versie van deze plannen is opgenomen in bijlage 6.

Artikel IV Recht van terugkoop

IV.1 Begrip en begunstigde

Op het goed rust een recht van terugkoop, zoals bedoeld in artikel 2, 10° van het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012.

Het recht van terugkoop geldt onbeperkt in de tijd, en wordt tegenstelbaar aan derden ingevolge de authentieke akte waarin het recht van terugkoop wordt opgenomen.

Overeenkomstig artikel 27, §1, 3° DRE zijn de begunstigden van dit recht van terugkooprecht de verkoper en de gemeente op het grondgebied waarvan de grond ligt, zijnde de stad Gent.

IV.2 Gevallen waarin het recht van terugkoop kan worden uitgeoefend

Het recht van terugkoop kan enkel worden uitgeoefend in de volgende gevallen:

a) Indien de koper het goed – of een substantieel deel ervan – gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of indien de koper het goed – zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de verkoper – gebruikt voor een andere bedrijvigheid dan deze vermeld in Artikel I van deze overeenkomst;

b) Indien de koper voor het volledige goed, dan wel voor een substantieel deel ervan, de voorwaarden van gebruik vermeld in Artikel II van deze overeenkomst niet naleeft;

c) Indien de koper de sectorale regelgeving die op hem van toepassing is niet naleeft, als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is.

IV.3 Wijze van prijsbepaling van de terugkoop

Indien het recht van terugkoop wordt uitgeoefend, geschiedt de terugkoop tegen de prijs van de eerste verkoop (zijnde 2.862.120,48 euro), aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de begunstigden van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming werd gegeven, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. In deze laatste verkoopakte zal de opsplitsing van de prijs van de grond en de opstallen dienen te worden opgenomen. Deze opsplitsing wordt gemaakt door een expert schatter overeenkomstig de hierna vermelde procedure inzake waardebepaling opstallen. Op deze wijze wordt de prijs van de grond gedistilleerd ingeval van een eventuele terugkoop.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop.

De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter, die wordt aangewezen in onderling overleg door de begunstigde die het recht van terugkoop uitoefent en de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens geraken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expertschatters zullen dan in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

Voor de terugkoop is de begunstigde die het recht van terugkoop uitoefent geen andere vergoedingen verschuldigd dan deze bedoeld in dit artikel.

IV.4 Wijze van uitoefening van het recht van terugkoop

Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop overgegaan kan worden, moet de eigenaar van het goed in gebreke worden gesteld door minstens één van de begunstigden van het recht van terugkoop en moet de eigenaar door die begunstigde aangemaand zijn om de vastgestelde schendingen, bedoeld in artikel IV.2, binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

De begunstigde van het recht van terugkoop (hierna ook "de begunstigde" genoemd) moet die ingebrekestelling en aanmaning per aangetekend schrijven versturen naar de eigenaar van het goed binnen een periode van tien jaar nadat hij kennis heeft gekregen van het feit dat één van de omstandigheden, zoals bedoeld in artikel IV.2 voor de uitoefening van het recht van terugkoop zich heeft voorgedaan.

Als de begunstigde van het recht van terugkoop vaststelt dat er, na het verstrijken van de hiervoor in dit artikel vermelde termijn van een jaar, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen die rusten op de eigenaar, kan hij (of, in voorkomend geval, een andere begunstigde van het recht van terugkoop) overgaan tot terugkoop.

Teneinde te kunnen overgaan tot terugkoop, dient de begunstigde zijn beslissing om gebruik te maken van het recht van terugkoop aan de eigenaar te betekenen door middel van een gerechtsdeurwaardersexploot.

Als alle of verschillende begunstigden van het recht van terugkoop willen overgaan tot terugkoop, mag de eerste verkoper overgaan tot terugkoop.

Als geen enkele begunstigde van het recht van terugkoop zijn beslissing om van het recht van terugkoop gebruik te maken heeft betekend aan de eigenaar binnen een jaar na het verstrijken van de hiervoor in dit artikel vermelde termijn van een jaar (zijnde de termijn om aan de vastgestelde schendingen een einde te maken), dan kan het recht van terugkoop slechts worden uitgeoefend na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en na het opnieuw toekennen van de termijn van een jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

Het recht van terugkoop kan bij de uitoefening door de begunstigde van dat recht beperkt worden tot een gedeelte van het goed.

Bij uitoefening van het recht van terugkoop zullen de begunstigde en de eigenaar, uiterlijk binnen een termijn van vier maanden na de betekening van het hiervoor in dit artikel bedoelde gerechtsdeurwaardersexploot (betreffende de beslissing om gebruik te maken van het recht van terugkoop), een authentieke akte laten verlijden waarin wordt vastgesteld dat de terugkoop is geschied. De kosten, rechten en erelonen verbonden aan het verlijden van deze akte zullen ten laste zijn van de eigenaar ten aanzien van wie het recht van terugkoop wordt uitgeoefend.

IV.5 Hypothecaire schuldeisers

Indien de begunstigde gebruik maakt van het recht van terugkoop, verbindt hij zich ertoe, tegenover de kredietinstellingen die eventueel kredieten hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het goed ten voordele van deze kredietinstellingen, om aan deze kredietinstellingen de sommen voor te behouden die hun op dat ogenblik uit hoofde van deze nog openstaande kredieten zouden verschuldigd zijn, maximaal tot beloop van de prijs waartegen het recht van terugkoop wordt uitgeoefend, hetgeen door de koper wordt aanvaard.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk gedaan kan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

IV.6 Algemene bepaling – voorrang DRE

In zoverre voormelde bepalingen van Artikel IV een herneming zijn van de bepalingen vanuit het DRE, dan zullen de bepalingen van DRE voorrang hebben op de bepalingen opgenomen in Artikel IV. Eveneens kunnen naar aanleiding van de opmaak van de notariële akte voormelde bepalingen in Artikel IV worden aangepast om deze in overeenstemming te maken met het DRE.

Artikel V Vervreemding van het goed door de koper

Dit artikel is van toepassing onverminderd hetgeen hiervoor is bepaald in artikel XV omtrent het voorkooprecht.

De koper mag het goed verder verkopen, op enige andere wijze vervreemden en persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen met betrekking tot het goed, mits hij daartoe de voorafgaande toestemming bekomt van elk van de begunstigden van het recht van terugkoop.

De bedoelde toestemming wordt per aangetekende brief gevraagd, waarbij minstens het ontwerp van de akte wordt gevoegd, alsook de omschrijving van de economische activiteit die uitgeoefend zal worden op het goed. De aangetekende brief wordt gericht aan de verkoper.

De begunstigden van het recht van terugkoop delen hun beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming hebben ontvangen. Als binnen deze termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarde dat de nieuwe akte van verkoop de clausules, vermeld in artikel 10 van deze overeenkomst bevat ten gunste van de oorspronkelijke begunstigden van het recht van terugkoop.

De begunstigden van het recht van terugkoop mogen de bedoelde toestemming weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

De koper verbindt zich ertoe om in alle akten van vervreemding of van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of een deel ervan, een clause op te nemen waarin bepaald wordt:

- dat de rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de voorwaarden vervat in de huidige overeenkomst,*
- dat zij volledig gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de huidige overeenkomst,*

- dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en
- dat zij op hun beurt de voorwaarden in de huidige overeenkomst zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Tevens moeten de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte waarin de overdracht wordt vastgelegd in elk geval de clausules van Artikel IV van deze overeenkomst bevatten ten gunste van de oorspronkelijke begunstigen van het recht van terugkoop.

V.1 Algemene bepaling – voorrang DRE

In zoverre voormelde bepalingen van Artikel V een herneming zijn van de bepalingen vanuit het DRE, dan zullen de bepalingen van DRE voorrang hebben op de bepalingen opgenomen in Artikel V. Eveneens kunnen naar aanleiding van de opmaak van de notariële akte voormelde bepalingen in Artikel V worden aangepast om deze in overeenstemming te maken met het DRE.

Artikel VI Toekenning van gebruiks- of genotsrechten door de koper

Het zal de koper toegelaten zijn om persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toe te kennen met betrekking tot het goed, mits naleving van de in dit artikel bepaalde voorwaarden, en onverminderd de bepalingen in artikel XV omtrent het voorkooprecht.

VI.1 Toestemming door de begunstigen van het recht van terugkoop

De koper mag persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen met betrekking tot het goed, mits hij daartoe de voorafgaande toestemming bekomt van elk van de begunstigen van het recht van terugkoop.

De bedoelde toestemming wordt per aangetekende brief gevraagd, waarbij minstens het ontwerp van de akte wordt gevoegd, alsook de omschrijving van de economische activiteit die uitgeoefend zal worden op het goed. De aangetekende brief wordt gericht aan de verkoper.

De begunstigen van het recht van terugkoop delen hun beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming hebben ontvangen. Als binnen deze termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn.

De begunstigen van het recht van terugkoop mogen de bedoelde toestemming weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

VI.2 Bepalingen op te nemen in de overeenkomst met de gebruiker – door de gebruiker na te leven vereisten

Als de gronden ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in:

1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;

2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;

3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;

4° een verwijzing naar artikel 31 Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012;

5° een overname van hetgeen is bepaald in artikel 33 Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012.

De eigenaar die de gronden ter beschikking heeft gesteld draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de hiervoor vermelde vereisten. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop te verzetten. Het recht van terugkoop kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.

VI.3 Lot van de gebruiks- of genotsrechten bij uitoefening van het recht van terugkoop

De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop een vergoeding verschuldigd is.

De begunstigde van het recht van terugkoop die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de eigenaar zijn toegekend.

VI.4 Algemene bepaling – voorrang DRE

In zoverre voormelde bepalingen van Artikel VI een herneming zijn van de bepalingen vanuit het DRE, dan zullen de bepalingen van DRE voorrang hebben op de bepalingen opgenomen in Artikel VI. Eveneens kunnen naar aanleiding van de opmaak van de notariële akte voormelde bepalingen in Artikel VI worden aangepast om deze in overeenstemming te maken met het DRE.

Titel 2 Bijzondere voorwaarden in kader van de duurzaamheid

Artikel VII CO2-neutraliteit in de zin van de Vlaamse regelgeving

VII.1 CO2-neutraal elektriciteitsverbruik en CO2-neutrale elektriciteitsproductie

De koper verbindt er zich toe het elektriciteitsverbruik, inclusief eventuele elektriciteitsproductie indien aanwezig – verder het onderworpen elektriciteitsvolume genoemd – CO2-neutraal te hebben.

De CO2-neutraliteit kan bekomen worden door:

- a) het verbruik van groene stroom;
- b) de compensatie van de CO2-emissies t.g.v. elektriciteitsverbruik door de aankoop van emissiekredieten; of
- c) door een combinatie van beide mogelijkheden vermeld onder a) en b).

In geen geval is het de koper toegelaten op het bedrijventerrein zelf grijze stroom te produceren of grijze stroom af te nemen van een bedrijfsexterne energie-installatie die gevestigd zou zijn op het bedrijventerrein.

Hierbij wordt verstaan onder groene stroom: stroom als vermeld in artikel 2, 16° van het decreet van 17 juli 2000 houdende organisatie van de Elektriciteitsmarkt.

Als de koper ervoor opteert om aan de verplichting tot CO2-neutraliteit te voldoen door geheel of gedeeltelijk het onderworpen elektriciteitsvolume te compenseren voor de CO2-emissies, worden de te compenseren CO2-emissies per kalenderjaar en per onderneming, uitgedrukt in kg, als volgt berekend: het te compenseren onderworpen elektriciteitsvolume (in kWh) vermenigvuldigd met de emissiefactor van het Vlaamse fossiel elektriciteitspark, zijnde 0,6 kg CO2/kWh.

De emissiekredieten die in aanmerking komen zijn de projectgebonden internationale emissiekredieten van het soort emissiereductie-eenheid (ERU) of gecertificeerde emissiereductie-eenheid (CER), verleend overeenkomstig artikel 6 respectievelijk artikel 12 van het Protocol van Kyoto en de overeenkomstig het UNFCCC of het Protocol van Kyoto genomen besluiten. De emissiekredieten dienen evenwel te voldoen aan de kwaliteitsnormen van de Gold Standard en daartoe gecertificeerd te zijn.

De verplichting tot CO2-neutraliteit, waarmee de koper belast wordt, gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van het gebouw door de koper.

VII.2 Controle, rapporteringsplicht en sanctie

De koper verklaart te weten dat sogent in haar hoedanigheid van ontwikkelaar van het projectgebied door het Agentschap Ondernemen belast is met de controle van de koper op het naleven van de verplichting tot CO2-neutraliteit. De koper maakt jaarlijks ten laatste op 31 maart volgend op elk kalenderjaar

waarin de CO₂-neutraliteitseis voor hem van toepassing was, een rapport over aan sogent met daarin het bewijs van CO₂-neutraliteit. Voor de rapportage dient het Reglement rapportage CO₂-neutraal elektriciteitsvolume en CO₂-neutrale elektriciteitsproductie gevolgd te worden. De koper verklaart hierbij in het bezit te zijn van dit reglement (zie bijlage 8 en bijlage 9).

In het geval de koper zijn jaarlijkse rapportage niet tijdig overmaakt aan sogent, zal deze laatste gemachtigd zijn om, op kosten van de koper, het bedoelde rapport te laten opstellen door een energie-auditor. De koper verbindt zich ertoe om de kost van de opmaak van het bedoelde rapport, vermeerderd met een administratieve kost van 10%, terug te betalen aan sogent, binnen de maand nadat sogent per aangetekend schrijven de terugbetaling ervan heeft gevorderd. Bij laattijdige betaling is van rechtswege een intrest van 4% verschuldigd.

In het geval de koper de verplichting tot CO₂-neutraliteit niet naleeft, machtigt de koper sogent om emissiekredieten aan te kopen in de plaats van de koper ter compensatie van de CO₂-emissies t.g.v. elektriciteitsverbruik van de koper. De koper verbindt er zich toe om de door sogent aangekochte emissiekredieten, vermeerderd met een administratieve kost van 10% van de waarde van de emissiekredieten, terug te betalen aan sogent, binnen de maand nadat sogent per aangetekend schrijven de terugbetaling van de emissiekredieten heeft gevorderd. Bij laattijdige betaling is van rechtswege een intrest van 4% verschuldigd.

Artikel VIII Bijkomende maatregelen inzake duurzaamheid

De koper engageert zich om zijn bedrijfsentiteit op een zo duurzaam mogelijk manier te verbouwen en in te richten, minimaal betreft dit:

a. Het realiseren van CO₂ neutraliteit voor elektriciteit (o.m. door aankoop groene stroom) – zie hiervoor Artikel VII.

b. De energieverbruiksgegevens door te geven en te streven naar energiereductie in de bedrijven door te voldoen aan de vigerende (EPB-)wetgeving en door:

I. De E- en K-peil-eisen die gelden voor kantoren vanaf 800m³ ook toe te passen voor de kleinere kantoren (tussen 100m³ en 800m³)

II. Laagtemperatuurverwarming en hogetemperatuurskoeling voor alle niet-industriële verwarmde oppervlaktes te voorzien.

Voor de voorzieningen die vallen binnen de groep waarvoor een E-peil-plicht geldt, met inbegrip van de kleine kantoren (zie voorwaarde I hierboven) moet gebruik gemaakt worden van laagtemperatuursverwarming en hogetemperatuurskoeling (indien van toepassing).

Onder laagtemperatuursverwarming wordt elke vorm van verwarming met een vertrektemperatuur van het ontwerpregime lager dan of gelijk aan 45°C verstaan, de temperatuursval over de warmteafgifte-elementen mag niet hoger zijn dan 10°C. Onder hogetemperatuurskoeling wordt elke vorm van koeling met een vertrektemperatuur van het ontwerpregime hoger dan of gelijk aan 15°C, de temperatuurstijging over de koudeafgifte-elementen mag niet hoger zijn dan 10°C. op die manier is de basisinfrastructuur van deze functies nu en in de toekomst compatibel met elke vorm van duurzame warmteopwekking.

c. Het ontwikkelen van synergiën met de andere bedrijven/gebruikers.

De punten a) t.e.m. c) worden geconcretiseerd doordat:

- de koper op die plaatsen waar het technisch en praktisch mogelijk is een verticale perimeterisolatie zal voorzien, om de vloerisolatie te optimaliseren en de warmtebuffer maximaal te kunnen benutten. Dit betreft minimaal de nieuwe gevel van de UCO-straat, waar de nieuwe vorstbalk wordt geïsoleerd.

- de koper maximaal zal trachten de koudebrug van de (nieuwe) fundering te beperken.

- De isolatie van de nieuwe en na te isoleren buitenwanden rond het beschermde (verwarmde) volume moet voldoen aan de EPB-eisen (een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K).
- Het dak een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K heeft.

PRIJS

De partijen erkennen door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht omtrent de prijsbewimpeling en de in de wet voorziene sancties hieromtrent.

Deze verkoop is toegestaan en aanvaard mits de prijs van **NEGENHONDERDACHTENVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 958.000,00)**, welke de verkoper verklaart op heden integraal van de koper te hebben ontvangen:

#

WAARVAN KWIJTING, #onder voorbehoud van inning van de nagemelde cheque.

verklaring over de oorsprong van de gelden

De ondergetekende notaris stelt vast dat de betaling van de prijs is gebeurd als volgt: #

FISCALE VERKLARINGEN

B.T.W.

De ondergetekende notaris verklaart lezing gedaan te hebben van artikel 62, paragraaf 2, en artikel 73 van het Wetboek der Belasting over de Toegevoegde Waarde.

De verkoper heeft hierop verklaard B.T.W.-belastingplichtige te zijn gekend onder het nummer BE 0367.300.594.

Registratiebelasting

De koper

De koper verzoekt om toepassing van artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en verklaart dat deze overdracht geschiedt ten algemene nutte, gezien #.

Rechten op geschriften

De onderhavige akte is vrijgesteld van het recht op geschriften en dit overeenkomstig artikel 21, 1° van het Wetboek diverse rechten en taksen van 2 maart 1927.

SLOTBEPALINGEN

Rechtsbekwaamheid

De comparanten 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 van een voorlopig bewindvoerder, enzovoort.

Verwijzing naar vroegere notariële akten

Voor zover verwezen wordt naar vroeger verleden notariële akten, verklaren en bevestigen de comparanten dat de onderhavige akte en de vroeger verleden akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Hypotheekbewaarder wordt door de comparanten in deze uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer, om welke reden ook.

Kosten

De kosten, rechten en erelonen zijn ten laste van de koper.

De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht zijn ten laste van de verkoper.

Keuze van woonst

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaatsen en zetel.

Identiteit

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de door de Organieke Wet Notariaat en de Hypotheekwet voorgeschreven stukken.

Organieke wet notariaat

a) De comparanten erkennen dat de ondergetekende notaris hen gewezen heeft op zijn bijzondere verplichtingen om elke partij op onpartijdige wijze raad te geven en volledig in te lichten over haar rechten en plichten, en, om elke partij erover te informeren dat zij, bij vaststelling van tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen, de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De comparanten bevestigen dat de notaris hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt, hen volledig heeft ingelicht over de rechten en plichten die voortvloeien uit onderhavige akte, en, dat de verbintenissen die elk van hen heeft aangegaan evenwichtig en evenredig zijn.

b) De comparanten erkennen dat elk van hen een ontwerp van onderhavige akte heeft ontvangen voorafgaand aan deze en dat zij deze mededeling als voldoende tijdig aanzien, ook als zij minder dan 5 werkdagen vóór deze is gebeurd.

De gehele akte, alsook de bijgevoegde stukken werden door de instrumenterende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

Onderhavige akte werd integraal vorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals wat betreft de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte.

c) De comparanten verklaren op de hoogte te zijn van de volledige inhoud van de akte door de lezing en toelichting die de instrumenterende notaris hen er heden van gegeven heeft en zij verklaren de inhoud ervan te kennen en te aanvaarden.

Draagwijdte van authentieke akte

Partijen verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat onderhavige akte de juiste en definitieve weergave is van de bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van de akte zouden afwijken van of zelfs onverenigbaar zouden zijn met deze vermeld in de voorafgaande overeenkomst(en).

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Gent.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de comparanten getekend met ons, notarissen.