

AANKOOPBELOFTE

De ondergetekenden:

De vereniging zonder winstoogmerk **WIJKGEZONDHEIDSCENTRUM BOTERMARKT VZW**, met maatschappelijke zetel te 9050 Ledeberg, Hundelgemsesteenweg 145; Ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 420.655.346, ressorterend onder het rechtsgebied Gent; Oppericht op 5 mei 1980 en gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad de dato 17 juli 1980, zoals laatst gewijzigd op de algemene vergadering van 26 april 2012 en gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad de dato 6 juni 2012;

Alhier vertegenwoordigd door, overeenkomstig artikel 17 van de statuten:

1. **De heer Jan DE MAESENEER**, Voorzitter, geboren te Gent op 30 juni 1952, wonende te 9050 Gentbrugge, Houw 20; (Rijksregisternummer 520630 04196)
2. **Mevrouw Leen DE ROO**, Algemeen directeur, geboren te Gent op 19 augustus 1976, wonende te 9030 Mariakerke, Strobloemstraat 20 (Rijksregisternummer 760819 202 07).

In deze hoedanigheid benoemd door de raad van bestuur, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 6 juni 2012 onder nummr 12101218.

Die verklaart hierbij, vertegenwoordigd zoals voornoemd, bekwaam en bevoegd te zijn en akkoord te gaan met de aankoop jegens de Stad Gent van:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling

Een gebouw met aanhorigheden, bestaande uit een handelshuis en drie appartementen, gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), aan en nabij de Langestraat 125-131, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Ledeberg, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummers 130N5, 130P5 en 130R5, met een totale oppervlakte volgens kadaster van 509m².


METING EN PLAN

Zo en gelijk voormelde goederen aangeduid en afgebeeld staan op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt in datum van 5 mei 2014 door Marijke Brondeel, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent.

De koper gaat uitdrukkelijk akkoord met de aanstelling van mevrouw Marijke Brondeel als landmeter, tevens werkzaam als ambtenaar bij de Stad Gent. Door onderhavig akkoord geeft de tussenkomst van de landmeter, voornoemd, geen aanleiding tot het ontstaan van een belangenconflict, een onverenigbaarheid of een geval van oneerlijke mededinging in de zin van artikel 4,3° van de Wet tot oprichting van federale raden van landmeters-experten van 11 mei 2003 (Belgisch Staatsblad van 6 juni 2003) en artikel 20 van het Koninklijk Besluit tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert als beëdigd landmeter-expert van 15 december 2005 (Belgisch Staatsblad van 25 januari 2006), waardoor de activiteit als landmeter-expert niet zou kunnen worden uitgeoefend.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. De goederen worden verkocht voor vrij van hypotheken, voorrechten en schulden, alsook van om het even welke andere in- of overschrijvingen, waarmee ze bezwaard zouden kunnen zijn;
2. De goederen worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd.
3. De overdracht van voormelde goederen zal geschieden zonder waarborg omtrent de werkelijke oppervlakte, waarbij elk verschil in meer of min, zelfs al overtrof dit verschil één/twintigste, zal verworven blijven in voor- of nadeel van de Stad Gent;
4. De goederen worden overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat;
5. De koper verbindt er zich toe om, naast de koopprijs, ook alle kosten, taksen, eventuele BTW, rechten en erelonen van de notariskosten verbonden aan de verkoop, het opmaken en het verlijden van de akte te voldoen;

JON 

6. De koper verbindt er zich toe de administratieve kosten en forfaitaire kosten (voor zover deze laatste zich voordoen en uitdrukkelijk werden bepaald) te voldoen.
7. Er is geen enkele procedure hangende betreffende de voormelde goederen;
8. Op de voormelde goederen werden sinds één mei tweeduizend en één werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor, conform het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Het postinterventiedossier wordt bij het verlijden van de akte overgemaakt aan de koper.
De Stad zal tegen het verlijden van de authentieke akte het rioleringsplan, inzonderheid de ligging van de septische put en het traject van de afvoerleidingen, laten aanpassen overeenkomstig de werkelijke toestand voor toevoeging aan het postinterventiedossier.
De kosten van het postinterventiedossier vallen steeds voor rekening van de verkoper.

OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT – GENOT - VRIJ GEBRUIK

1. De koper zal de eigendom, het genot en het gebruik van voormelde goederen verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte, behoudens hierna vermeld;
2. De verkoper verklaart dat het appartement nabij de Langestraat nummer 127 thans verhuurd is en de koper bevestigt op de hoogte te zijn van de verhuringsmodaliteiten, zoals bedongen in het huurcontract, waarvan de koper erkent voor het tekenen van onderhavige overeenkomst een kopie te hebben ontvangen;
De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande de bedoelde huur te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte en treedt in het genot ervan door het opstrijken van de huurgelden te rekenen vanaf hetzelfde moment. De huurprijs voor de maand waarin de akte zal worden verleden, zal pro rata temporis tussen partijen worden afgerekend bij het verlijden van de akte. De verkoper verbindt er zich toe zijn medewerking te verlenen om na het verlijden van de verkoopakte, de huurwaarborg in hoofdsom en de interest over te dragen aan de koper;
De koper zal het vrij gebruik ervan bekomen na beëindiging van de bestaande huur op eigen risico en zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper, en overeenkomstig de rechten en de opzegmogelijkheden die de wet en de huurovereenkomst hem ter zake biedt;
3. In de periode tussen de ondertekening van de verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte verbindt de verkoper er zich toe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomst te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de koper. Bij miskennen van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat;
4. De verkoper verklaart dat de gelijkvloerse handelsruimte thans in gebruik is krachtens overeenkomsten van bezetting ter bede, welke overeenkomsten de verkoper tijdig zal opzeggen tegen het verlijden van de authentieke akte.
5. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de koper, met uitzondering van de belasting op leegstaande gebouwen en/of woningen, verwaarloosde gebouwen en/of woningen en ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, waarbij de belasting die vóór het verlijden van de authentieke akte verschuldigd werd ingevolge de opname in de inventaris ten laste van de verkoper.

STOOKOLIETANKS

Bij de verkochte goederen behoort geen stookolietank. In voorkomend geval is er geen keuringsattest/conformiteitattest voorhanden.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Voor wat betreft de hierbij verkochte gelijkvloerse handelsruimte nabij de Langestraat 129 werd een energieprestatiecertificaat in functie van publieke gebouwen opgemaakt de dato 11 september 2013 door de heer Kurt Heyman, erkend energiedeskundige van de firma Asteria Energy Consulting met zetel te Roeselare, Meensesteenweg 336.

Voor wat betreft de hierbij verkochte appartementen nabij de Langestraat 125, 127 en 131, werden energieprestatiecertificaten opgemaakt de dato 24 oktober 2013 door mevrouw Jana Hullebus van de bvba Advenso te Jabbeke, Aartrijksesteenweg 9

JOM 

De koper bevestigt dat de energieprestatiecertificaten louter informatieve documenten betreffen dat niet als essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige verkoping te sluiten. In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in de energieprestatiecertificaten.

BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat de hier verkochte goederen door hem voldoende verzekerd zijn tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper de verkochte goederen na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

OVERDRACHTSBEPERKINGEN

De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerende goederen en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken, en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen en dergelijke.

NOTARISKEUZE

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

- voor de verkoper: notaris aan te duiden conform de wetgeving op overheidsopdrachten.
- voor de koper: geassocieerde notarissen Jan Bael en Ilse De Brauwere te Gent.

BODEMATTEST

De stad Gent heeft de bodemattesten van voorschreven goederen opgevraagd. De attesten werden door OVAM afgeleverd op 14/05/2014, waarvan de inhoud voor allen letterlijk luidt als volgt:

"1. Kadastrale gegevens

...

2. Inhoud van het bodemattest.

De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerking:

- 1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*
- 2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be*
- 3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet*
- 4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."*

- De verkoper verklaart tevens dat zij sinds de datum van deze attesten en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis werd gesteld van enige wijziging aan deze attesten.

- De verkoper bevestigt verder uitdrukkelijk dat op voormelde gronden, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen of activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet;

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

1. De koper zal zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plans van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincie, gemeente of stedenbouwkundige diensten zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, moeten schikken, en dit onder meer ingeval van gebeurlijke herbouwing, verbouwing, herstelling of verandering.
2. De verkoper verklaart dat bij zijn weten, de goederen niet het voorwerp zijn geweest van een besluit tot onteigening, noch van een beschermingsmaatregel genomen krachtens de wetgeving op monumenten, stads- of dorpsgezichten of archeologisch waardevol patrimonium.
3. Melding wordt gedaan voor wat betreft de in voorschreven goederen begrepen onbebouwde grond:
 - *dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op te stellen;*

JDM 

- *dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning gebruikt kan worden, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning en/of bouwvergunning niet is verkregen.*
- 4. De verkoper verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals ook blijkt uit het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel dat:
 - voor de onroerende goederen geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van:
 1. de vergunning voor het plaatsen van 2 lichtreclames tegen de voorgevel, goedgekeurd de dato 18/10/1968;
 2. de vergunning voor het wijzigen van een winkelpui, goedgekeurd de dato 1/04/1969;
 3. de vergunning voor het plaatsen van lichtreclame, goedgekeurd de dato 4/03/1970
 4. de vergunning voor het plaatsen van een zonnenscherm, goedgekeurd de dato 9/08/1971;
 5. de vergunning voor de herstructurering van het buurtcentrum en renovatie van bovenliggende appartementen om reden van openbaar nut, goedgekeurd de dato 5/06/2003.
 - de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerende goederen volgens het plannenregister is: **woongebied**;
 - voor de goederen geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43;
 - dat de goederen niet gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;
 - dat voor de onroerende goederen geen verkavelingsvergunning van toepassing is.
- 5. De verkrijger verklaart dat hij betreffende de goederen de stedenbouwkundige uittreksels de dato 23/02/2015 heeft ontvangen en kennis heeft genomen van de inhoud ervan. Hij verklaart daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen.
- 6. Er wordt verwezen naar artikel 4.2.1. Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.
- 7. De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen – in de mate door de wet vereist – te hebben verkregen en geen weet te hebben van enige bouwvertreding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

DE VLAAMSE WOONCODE - VOORKEURECHT

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode verklaart de verkoper dat:

1. De verkochte goederen zijn niet opgenomen in de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaalt in artikel 28§1 van het Decreet van 22 december 1995;
2. De verkochte goederen betreffen niet een woning bedoeld in artikel 19 van het decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn;
3. De verkochte goederen zijn onderworpen aan de uitoefening van het voorkeurecht ingevolge van de Vlaamse Wooncode Bijzonder gebied;
4. Het verkochte goed betreft geen woning waaraan één van de instellingen bedoeld in art 85§1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18§2 en 90 van hetzelfde decreet.

Gezien de verkochte goederen vallen onder één of meerdere hypothesen vermeld onder sub 1 tot 4 van dit artikel, wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van niet uitoefenen van het voorkeurecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997. De instrumenterende notaris dient het voorkeurecht tijdig aan te bieden aan betrokken instellingen voor het verlijden van de authentieke akte.

GEMEENTELIJKE INLICHTINGEN

De verkoper verklaart verder dat met betrekking tot de verkochte goederen bij hun weten:

- er geen besluit tot onteigenen of geen procedure tot onteigening loopt of gepland is;
- niet bezwaard is met een publiciteitscontract;
- niet getroffen is door een bezwarende rooilijn;
- geen beschermingsmaatregel genomen is krachtens de wetgeving tot bescherming van monumenten, stad of/dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium en landschappen;

JDM 

- er geen verhaalbelasting lopen of gevorderd worden;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- zich bevinden binnen de grenzen van het Gewestplan, genaamd 'Gentse en Kanaalzone', goedgekeurd de dato 14/09/1977, met bestemming 'woongebieden' en binnen de grenzen van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, genaamd 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent', goedgekeurd de dato 16/12/2005, maar niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;
- niet gelegen in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
- niet gelegen in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De koper erkent voldoende te zijn ingelicht over de staat van de elektrische installaties en koopt deze in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopovereenkomst bevinden.

De eventuele aanpassingen die aan de elektrische installatie zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper en op zijn kosten.

De installatie is niet ouder dan 25 jaar. Het pand, voorwerp van de overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 30/09/1981.

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De partijen verklaren deze aan- en verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van **vijfhonderd drieëndertigduizend vijfhonderd euro (533.500,00 EUR)**.

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

GELDINGSTERMIJN VAN DEZE AANKOOPBELOFTE

Onderhavige aankoopbelofte geldt als een éézijdige verbintenis en kan geen enkel recht laten gelden t.o.v. de Stad Gent. Zij stelt de Stad Gent alleen in staat om de verkoopprocedure voor de gemeenteraad aanhangig te maken.

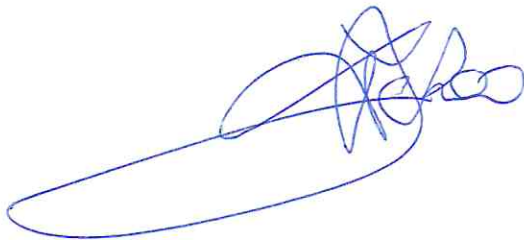
De koper heeft er kennis van dat de verkoop slechts kan doorgaan:

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

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

Gent, 22 mei 2015

Handtekening

 Leen De Roo


JAN DE MAESENEER

JOM

