



Document opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw in samenwerking met de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN).

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig na te kijken en in te vullen. Noch CIB Vlaanderen vzw noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw noch de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN) zijn verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden.



Tussen de partijen:

1. De verenging zonder winstoogmerk **“PAROCHIALE WERKEN VAN SINT-JAN BAPTIST”**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Sint-Jan Baptiststaat 11, ingeschreven in het Rechtspersonenregister te Gent met als ondernemingsnummer 0407.872.825, alhier vertegenwoordigd door twee bestuurders krachtens artikel 23 der statuten:

Handelend in de hoedanigheid van eigenaar(s).

Hierna genoemd: *“de verkoper(s)”*

En

2. **“STAD GENT”**,

Vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen voor wie hier handelen:

a) mevrouw DE REGGE Martine Bertina, (delegatiebesluit van 3 januari 2013), Schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging, [Identiteitskaart nummer: 591-183754276-11; Rijksregister nummer: 57.02.17-022.97] wonende te 9000 Gent, Meulesteedsesteenweg 149.

b) de heer TEERLINCK Paul, Stadssecretaris, [Identiteitskaart nummer: 591-282147036-11; Rijksregister nummer: 51.04.01-349.41] wonende te 9000 Gent, Sint Amandstraat 2.

Hierna genoemd: *“de koper(s)”*

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt voor zichzelf.

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

STAD GENT –zestiende afdeling:

Een gewezen schoolgebouw met alle aanhorigheden op en met grond, gestaan en gelegen Dapperheidstraat +2, kadastraal gekend op heden (artikelnummer 13724) sectie K nummer 936 F, met een oppervlakte van duizend vierhonderd éénenzestig vierkante meter (1.461m²). KI: € 2.764.

Mee-verkochte roerende goederen:

Keuzeclausule:

Ofwel: In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen. De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet zal de koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

Ofwel: In huidige verkoop zijn de roerende goederen begrepen vermeld op de door beide partijen voor akkoord ondertekende lijst in bijlage. De prijs van deze goederen is begrepen in de hierna vermelde totale koopsom en de waarde ervan wordt *pro fisco* geschat op EUR. De roerende goederen worden verkocht in de staat waarin deze zich op heden bevinden, zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als niet-zichtbare.

ALGEMENE BEPALINGEN

~~ARTIKEL 1.~~ HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheeken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, dit bij het verlijden van de akte. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling, geen maatregel van reorganisatie onder de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen, noch dat enig beslag op voorschreven eigendom rust.

ARTIKEL 2. STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte ; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de koper;
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve

~~ARTIKEL 3.~~ titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen
~~ARTIKEL 4.~~ ontstaan.

ARTIKEL 5. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht 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 zelf er ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld:

.....

.....

.....

ARTIKEL 6. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

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

~~ARTIKEL 7.~~

1. De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden.

2. De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.

~~ARTIKEL 8.~~

1. De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

ARTIKEL 9. GENOT

1. De verkoper verklaart dat het verkochte goed verhuurd dor middel van 4 onderhandse

overeenkomsten, evenwel alle opgezegd tegen uiterlijk 31 december 2014. De koper bevestigt in geval van verhuring of gedeeltelijke verhuring een kopie te hebben ontvangen van de huurovereenkomst en op de hoogte te zijn van de verhuurmodaliteiten zoals bedongen in de huurovereenkomst.

~~ARTIKEL 10.~~

1. Mocht het verkochte goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, wordt de koper 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 de koper 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 interest over te dragen aan de koper.
2. In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomsten te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder de schriftelijke instemming van de koper. Bij miskening 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.

~~ARTIKEL 11.~~

1. De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.

~~ARTIKEL 12.~~

1. De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

~~ARTIKEL 13.~~ — BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte.

~~ARTIKEL 14.~~ — BELASTINGEN

1. De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte.
2. Verhaalbelastingen

~~ARTIKEL 15.~~

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

1. BTW – registratierechten

Verkoop onder het stelsel van Registratierechten: de verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van registratierechten.

2. Bepalingen aangaande de registratierechten

~~ARTIKEL 16.~~

- I. IN HOOFDE VAN DE KOPER

De koper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

- de vermindering van registratierechten (10 % of 5%).

~~ARTIKEL 17.~~—de koper wordt er op gewezen dat voor de toepassing van de vermindering van registratierechten bedoeld in artikel 53,2 Registratiewetboek de instrumenterende notaris een speciale aanvraag dient te richten aan het kadaster, waarbij deze laatste instelling de mogelijkheid heeft om het huidig kadastraal inkomen te herzien en te actualiseren, waardoor dit eventueel hoger zal komen te liggen dan het maximaal toegestane. Deze aanpassing zal geen aanleiding kunnen zijn voor een verbreking van huidige overeenkomst, noch tot het niet-eerbiedigen van de termijn voor het verlijden van de akte.

- het abbatement (vermindering heffingsgrondslag met 15 000 EUR)
- het verhoogd abbatement (vermindering heffingsgrondslag met 10 000 EUR of 20 000 EUR)
- het renovatie-abbatement (vermindering heffingsgrondslag met 30 000 EUR)
- de meeneembaarheid van registratierechten (recuperatie vroeger betaalde registratierechten bij aankoop van een vervangende hoofdverblijfplaats).

II. IN HOOFDE VAN DE VERKOPER

De verkoper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

- de meeneembaarheid van registratierechten (recuperatie vroeger betaalde registratierechten)
- de teruggave van registratierechten (recuperatie vroeger betaalde registratierechten bij wederverkoop binnen de twee jaar).

2. Bepalingen aangaande leegstand

Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 28 §1 van het Decreet van 22 december 1995.

Het verkochte goed is niet opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.

Het verkochte goed is niet opgenomen in het register van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

~~ARTIKEL 18.~~—WETTELIJKE BEPALINGEN

1. Bodemdecreet

De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop geen risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in de Vlarebo-lijst.

1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst geen inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op 21 november 2013, met referentnummer "A:20130523113 –

R:20130521802", waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt: "De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit."

3. De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan.

2. Vlaamse Wooncode

- Het verkochte goed betreft niet een woning bedoeld in artikel 19 van het Decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- Het verkochte goed betreft geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 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.
- Het verkochte goed betreft geen woning die is opgenomen in het leegstandsregister vermeld in artikel 2.2.6. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikel 28, § 1 van het Heffingsdecreet.

3. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

8.3.1 Plannen- en vergunningenregister

Bij toepassing van artikel 5.2.5 en 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd behoudens op 16 augustus 1977 voor nieuwbouw gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut;
2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: woongebied en afbakening grootstedelijk gebied;
3. Voor het verkochte goed werd er geen dagvaarding uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
4. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
5. Voorschreven goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning gevoegd.
6. Voor het onroerend goed is geen gevalideerd as-buittattest uitgereikt zoals bepaald in artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 9 december 2013 waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

8.3.2 Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

8.3.3 Rooilijn

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.

8.3.4 Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen.

8.3.5 Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

4. Decreet Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

5. Bosdecreet

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

6. Decreet Monumenten en Landschappen

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en Landschappen van toepassing zijn.

7. Inventaris Bouwkundig Erfgoed (<http://inventaris.vioe.be>)

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet opgenomen is in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

Conform het Decreet houdende de bescherming van archeologisch patrimonium dd 30 juni 1993 is er geen specifiek archeologisch advies, doch wel meldingsplicht.

8. Stookolietanks

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten geen stookolietank bevindt. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buitengebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

9. Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat voor het verkocht onroerend goed volgens de wettelijke bepalingen nog geen postinterventiedossier dient aanwezig te zijn.

10. Waterbeleid

Het is de koper bekend dat het gekochte goed gelegen is in:

- Mogelijk overstromingsgevoelig gebied:
neen
- Effectief overstromingsgevoelig gebied:
neen
- Een afgebakend overstromingsgebied:

De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van de betaling van de registratierechten binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na uitvoering van de opschortende voorwaarden.

3. Partijen machtigen de instrumenterende notaris om een ontwerp van de akte en de afrekening aan de vastgoedmakelaar te zenden, en om hem voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van de afspraak voor het verlijden van de akte, zodat hij tijdig het saldo van het voorschot aan de notaris kan overmaken.

~~ARTIKEL 22.~~ PRIJS

1. Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: **VIJFHONDERD VIJFENNEGENTIGDUIZEND EURO (€ 595.000,00)**, betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte. De betaling van het saldo zal gebeuren via overschrijving van de rekening bij de bankinstelling

~~ARTIKEL 23.~~ SANCTIES

1. In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan 8 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.

~~ARTIKEL 24.~~

1. Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,
 - ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10 % van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;

~~ARTIKEL 25.~~

- ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;
- Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

~~ARTIKEL 26.~~ KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

~~ARTIKEL 27.~~ GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te Gent bevoegd.

ARTIKEL . 15. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Binnen de stedelijke regie in het flankerend onderwijsbeleid is de strategische doelstelling om het lokale onderwijs te kaderen in een brede schoolcontext. Scholen zijn een partner van andere sectoren zoals vrijetijdsbesteding, gezondheidszorg, kinderopvang, sociale hulpverlening, enz. Bijgevolg staat de Stad Gent

garant dat het schoolgebouw ook ten dienste zal staan voor de plaatselijke bevolking en verenigingsleven. Zo zal ook worden voorzien in een ruimte voor de AA-groep en OKRA, hetzij ter plaatse hetzij op een andere voor betrokkenen aanvaardbare locatie.

Verder staat de Stad Gent garant dat een deugdelijke regeling met de huidige of nieuwe eigenaar van de kerk zal worden getroffen over de desbetreffende erfdienstbaarheden.

Dienaangaande wordt tevens aangehaald dat de aanpalende kerk momenteel (tot aan de verkoop) verder als liturgische ruimte zal functioneren.

Om dit mogelijk te maken is de toegang naar de kerk via de sacristiedeur en het deurtje aan de zijkant van de toren noodzakelijk.

Dit gebruik is vrij beperkt : de woensdagavondmis , éénmaal per maand de vrijdagmiddag, en in geval van een uitvaart (enkele per jaar).

De Stad Gent staat garant dat dit gebruik (en dus overgang voor voetgangers en eventueel fietsers) verder mogelijk kan blijven zolang de kerk als liturgische ruimte functioneert.

Een nieuwe eigenaar zal dit recht niet hebben .

Opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarvan elke partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen, te Gent op

Handtekeningen:

De verkoper

De koper