



Vergadering van 15 juni 2021

2021_GRMW_00742 Sluiten van een aankoopovereenkomst voor een deel van het Krono-gebouw gelegen te Gent, Gasmeterlaan/Tondelierlaan - Goedkeuring

Bevoegd: Annelies Storms

Betrokken: Elke Decruynaere

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'.
- Het gemeenteraadsbesluit d.d. 20/12/2011 houdende de goedkeuring van de PPS-overeenkomst Tondelier/Gasmeterlaan.

Motivering

Op 26 maart 2012 hebben de Stad en Tondelier Development nv, met maatschappelijke zetel te 9032 Wondelgem, een publiek-private samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor de herontwikkeling van de Gasmetersite "Tondelier" (gemeenteraadsbesluit van 20 december 2011).. In artikel 25 van de PPS-overeenkomst verbindt Tondelier Development nv er zich toe om publieke gebouwen in het project te integreren. Eén van de publieke gebouwen waarvan sprake zijn jeugdlokalen. In artikel 107.4 van de PPS-overeenkomst is bepaald dat de bouw van de publieke gebouwen gebeurt door Tondelier Development nv als gemandateerd bouwheer.

Tondelier Development nv heeft in 2020 een voorstel gedaan naar de Stad voor de aankoop van een (commerciële) ruimte op het gelijkvloers met de daarbij horende kelderruimte en technische ruimte van het Krono-gebouw gelegen te 9000 Gent, Tondelierlaan. Er is al enige tijd nood aan extra ruimte voor jeugdwerking in de wijk Rabot en gezien het hier om een reeds gerealiseerd gebouw gaat, kan het op relatief korte termijn in gebruik genomen worden. Na overleg met de Jeugddienst, Projectbureau Ruimte en nv Tondelier is een ontwerp uitgewerkt om die casco-ruimte in te richten als lokaal voor jeugdwerking.

Volgens de m²-prijs vastgelegd in de PPS-overeenkomst bedraagt de aankoop van de casco-ruimte 359.233,98 euro, voor een gebouw dat voldoet aan de passiefnorm. De aankoop van de casco-ruimte zal aan deze prijs gebeuren.

Voor de inrichting zal het Projectbureau Ruimte een aannemingsovereenkomst voor de gemeenteraad juni brengen. In die aannemingsovereenkomst tussen de Stad en Tondelier Development nv zal naast de prijs voor de afwerking ook een financiële verrekening worden

opgenomen voor het niet behalen van de passiefnorm (zoals vermeld in artikel 25.4 van de PPS-overeenkomst).

Daarnaast worden de jaarlijkse kosten voor de Stad als mede-eigenaar geschat op 1.100,00 EUR/jaar. Tenslotte dienen ook de notariskosten van de basisakte en verkavelingsakte ten bedrage van 2.083,90 EUR betaald te worden.

Andere gevolggkosten (verzekering, kosten eigenaarsonderhoud, ...) worden voorzien binnen het project Jeugdlokaal Tondelier. Het gebouw zal na inrichting verhuurd worden aan vzw Jong waardoor de exploitatiekosten (energie, schoonmaak, ...) zullen gedragen worden door de vzw.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de aankoop van de ruimte G115-ruimte 1, gelegen op het gelijkvloers en in de kelderruimte -1 zoals bepaald op het opmetingsplan met een totale oppervlakte van 197,30 m²), goed te keuren.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend

Vastleggingnummer(s): 4521000831

Voorgestelde uitgaven: € 359.233,98

Gebudgetteerd: Ja

Te vermeerderen met de aktekosten De jaarlijkse kosten voor mede-eigendom worden geraamd op 1.100 EUR/jaar.

Dienst*	SJD
Budgetplaats	401270002
Categorie*	I
2021	359.233,98
Totaal	359.233,98

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Verkoopovereenkomst (deel van de beslissing)
- 20150521_AV_plannen Tondelier 1B.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde overeenkomst met Tondelier Development nv, met maatschappelijke zetel te 9032 Wondelgem, Industrieweg 76, tot aankoop van een commerciële ruimte genummerd G115-ruimte 1, gelegen op het gelijkvloers en in de kelderverdieping -1, met een oppervlakte van 197,30 m² (127,20 m² GLV en 70,10m² kelder) van het Krono-gebouw, aan en nabij de Gasmeterlaan, als toekomstige locatie voor een jeugdwerking tegen de prijs van 359.233,98 EUR.

KRONO GENT

**VERKOOPSOVEREENKOMST
COMMERCIELE RUIMTEN FASE 1B**

versie dd. 3 december 2020
Tondelierlaan 4-8 en Gasmeterlaan 113-115, 9000 Gent

Tondelier Development NV

Industrieweg 76, B-9032 Wondelgem (Gent)
BTW BE 0843.882.479

Telefoon : +32 9 370 75 05
Fax : +32 9 370 75 41
Email : info@kronogent.be

VERKOOPOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1) De naamloze vennootschap "**Tondelier Development**", met maatschappelijke zetel te 9032 Gent (Wondelgem), Industrieweg 76, opgericht bij akte verleden voor notaris Jan Bael te Gent op 14 februari 2012, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch staatsblad van 6 maart daarna, onder nummer 2012-03-06/0050698, waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd doch voor het laatst blijkens akte verleden voor notaris Ann De Paepe te Gent op 28 april 2020, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 14 mei daarna, onder nummer 2020-05-14 / 0321893, met ondernemingsnummer 0843.882.479.

Alhier vertegenwoordigd door de CVBA Imorox, met maatschappelijke zetel te 8300 Knokke-Heist, Sacramentstraat 23, met ondernemingsnummer 0443.403.034, met als zaakvoerder de heer VANDERSMISSEN Jean-Marc Albert Rene, geboren te Zottegem op 26 oktober 1967, wonend te 8300 Knokke-Heist, Sacramentsstraat 23, bijzonder gevolmachtigde, krachtens notariële volmacht, verleden voor notaris Jan Bael te Gent op 18 november 2015.

Die optreedt als verkoper van de gebouwen ingevolge een opstalrecht.

Hierna ook genoemd de "**verkoper van de gebouwen**"

2) De **STAD GENT**, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad genomen in zitting van §, waarvan een kopie aan deze verkoopovereenkomst zal gehecht blijven.

Vertegenwoordigd door:

1. Mevrouw STORMS Annelies, schepen van Feesten, Evenementen en Facility Management (die tekent ingevolge bij delegatiebesluit van 24 april 2019), nummer identiteitskaart 592-0272770-87, rijksregisternummer 71.02.09-104.64, gedomicilieerd en verblijvende te 9040 Sint-Amandsberg, Scheldestraat 141.

2. De heer VAN CAMPENHOUT Danny, adjunct-stadssecretaris (die tekent ingevolge delegatiebesluit van 26 april 2019), geboren te Vilvoorde op 21 juni 1958, nummer identiteitskaart 591-2077458-14, rijksregisternummer 58.06.21-441.92, gedomicilieerd en verblijvende te Vilvoorde, Strombeeksesteenweg 157.

De provinciale overheid werd op de hoogte gebracht van gemelde beslissing van de gemeenteraad op §.

De Stad Gent verklaart bij monde van haar voornoemde vertegenwoordigers dat de overheid haar geen schorsing, noch vernietiging heeft meegedeeld binnen de door de wet bepaalde termijnen en dat dus tot het sluiten van de verkoopovereenkomst kan worden overgegaan.

Die optreedt als koper van de gebouwen.

Hierna ook de "**koper**", "**kopers**" genoemd.

Samen hierna ook "de partijen" genoemd.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Blijkens akte verleden voor notaris Jan Bael te Gent en notaris Christophe Blindeman te Gent op 19 februari 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 28 februari daarna, met referte 67-T-28-02-2013-03077 heeft de stad Gent een opstalrecht toegekend voor een duur van tien jaar aan de naamloze vennootschap Tondelier Development.

Ingevolge voormeld opstalrecht heeft de naamloze vennootschap Tondelier Development het hierna beschreven onroerend goed opgericht op grond die de stad Gent toebehoort.

Zodat de verkoop zich zal beperken tot de opstallen die onlosmakelijk verbonden zijn met hierna beschreven privaatief.

VERKOOP

De verkopers verklaren hierbij te verkopen, af te staan en over te dragen tegen de hierna vermelde prijs en onder de hierna vermelde lasten en voorwaarden aan de kopers die verklaren in koop te aanvaarden de **opstallen** van het hierna beschreven onroerend goed.

VERKOCHTE GOED

STAD GENT

In het appartementencomplex genaamd "Krono Gent", met alle aanhorigheden op en met grond, gelegen te 9000 Gent, Gasmeterlaan, bekend of bekend geweest op het kadaster Gent, zevende afdeling, sectie G, blijkens basisakte deel van nummers 37/H/2, 52/T/2, 37/F/2, 37/K/2 en 52/Y/2 en blijkens recent kadastraal uittreksel nummer 909A P0000, met een oppervlakte volgens de hierna vermelde meting van tweeduizend driehonderd achttien vierkante meter zestig vierkante decimeter (2.318,6 m²).

Zoals dit goed is afgebeeld op voormeld metingsplan (verdelingsplan) opgemaakt door de heer Wouter De Maegt te Gent, landmeter-expert, op 26 februari 2015, welk plan gehecht is aan de hierna vermelde basisakte verleden voor notaris Jan Bael te Gent en notaris Niek Van der Straeten, te Destelbergen op 14 oktober 2015, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 21 oktober daarna, met referte 67-T-21/10/2015-15547.

- 1) de commerciële ruimte genummerd G115-ruimte 1, gelegen op het gelijkvloers en in de kelderverdieping -1

Omvattend:

a) in privative en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: de commerciële ruimte zelf, een berging en een ventilatieschacht (aangeduid op het plan als ruimte 1, bijruimte ruimte 1 en ventilatieschacht ruimte 1);

- tussen het gelijkvloers en de kelderverdieping: trap naar berging en trappenhal;

- in de kelderverdieping -1: twee bergingen en een doorgang (aangeduid op het plan als een berging ruimte 1, een doorgang en een technisch lokaal ruimte 1);

Die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en die samen één privaatief vormen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeduizend vierhonderd zevenenzeventig/honderdduizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond (2.477/100.000sten);

c) in onverdeeldheid: tweeduizend vierhonderd zevenenzeventig/honderdduizendsten (2.477/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2.

Het geheel bekend of bekend geweest op het kadaster onder nummer **909A P0182** HANDELSPAND # G115-ruimte 1.

Zoals zelfde goederen beschreven en aangeduid zijn in de hierna vermelde basisakte en haar bijlagen.

STATUTEN VAN HET GEBOUW

De basisakte met het reglement van mede-eigendom, waarbij het appartementencomplex onder het regime van de gedwongen mede-eigendom werd gebracht, werd verleden voor notaris Jan Bael te Gent en notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op 14 oktober 2015, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 21 oktober 2015, onder referte 67-T-21/10/2015-15547. De basisakte werd gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Ann De Paepe te Gent op 22 januari 2020, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Gent 1 op 5 februari daarna, met referte 67-T-05/02/2020-01836.

Deze verkoop en koop is gedaan en aanvaard onder de bedingen, voorschriften, lasten, voorwaarden en erf-dienstbaarheden opgenomen in de vermelde basisakten met reglement van mede-eigendom en de bijlagen bij deze basisakten, evenals onder de bedingen, voorschriften, lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op de verkochte goederen.

De kopers verklaren een afschrift te hebben ontvangen van de vermelde basisakten met reglement van mede-eigendom. Zij verklaren kennis genomen te hebben van de inhoud daarvan en daarbij voldoende toelichting bekomen te hebben van de verkoper. Door deze koop worden de kopers in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die voortspruiten uit de basisakten en het reglement van mede-eigendom, de bijlagen daarvan, de reglementen en de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars. De kopers verbinden zich ertoe de bepalingen van de basisakten met reglement van mede-eigendom, de bijlagen

daarvan, evenals de reglementen en de beslissingen van de algemene vergadering te zullen respecteren, en bevestigen in het bijzonder de in de basisakte toegekende volmachten.

Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of -aanwijzing zullen moeten vermelden dat de verkrijgers gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de basisakten met reglement van mede-eigendom, de akten van wijziging van de basisakte en het reglement van mede-eigendom, de bijlagen daarvan, de reglementen en de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De kopers worden erop gewezen dat de beslissingen van de algemene vergadering en de wijzigingen aan de bepalingen van het reglement van interne orde, die worden genomen of die tot stand komen na het verlijden van de notariële akte, telkens bij aangetekende brief moeten worden meegedeeld aan de houders van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel. Deze kennisgeving moet gebeuren door de titularis van het zakelijk recht op de kavel die stemrecht heeft in de algemene vergadering (in voorkomend geval krachtens het vermelde artikel 577-6, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek) binnen de dertig dagen nadat deze titularis van het zakelijk recht zelf het proces-verbaal van de syndicus omtrent deze beslissingen of wijzigingen heeft ontvangen.

VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Deze verkoop en koop is gedaan en aanvaard onder de volgende lasten en voorwaarden:

1° HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, hypotheken, voorrechten en bezwarende hypothecaire overschrijvingen, inschrijvingen en kantmeldingen.

2° EIGENDOMSOVERDRACHT EN OVERDRACHT VAN DE RECHTEN VAN GENOT

De koper zal de volle eigendom en het genot van het verkochte goed bekomen vanaf de ondertekening van de notariële akte.

3° OVERDRACHT VAN DE RECHTEN VAN GEBRUIK

De koper zal het vrij gebruik van het verkochte goed hebben vanaf de ondertekening van de notariële akte.

4° FISCALE LASTEN

De koper zal de onroerende voorheffing en alle andere belastingen, taksen, lasten en retributies die betreffende de verkochte goederen geheven worden, moeten dragen en betalen te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte.

De koper verklaart ervan op de hoogte te zijn dat hij na de eerste ingebruikneming de datum van de eerste ingebruikneming onverwijld dient mee te delen aan de administratie van het kadaster met het oog op de vaststelling van het kadastraal inkomen.

5° GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN – WERKKAPITAAL – RESERVEKAPITAAL – WERKEN AAN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW – INFORMATIE BEZORGD DOOR DE SYNDICUS

De kopers verklaren in het bezit te zijn gesteld van de inlichtingen en documenten die de syndicus heeft bezorgd overeenkomstig artikel 577-11, § 1 en § 2 van het Burgerlijk Wetboek. De kopers verklaren een kopie te hebben ontvangen van de brief van de syndicus van 15 december 2020 en haar bijlagen. Zij verklaren volledige kennis te hebben van de inhoud van de brief van de syndicus en haar bijlagen, en verklaren daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen.

De gewone lasten vallen ten laste van de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemene delen. De omdeling van deze lasten tussen de nieuwe en de uittredende eigenaar zal door de syndicus gebeuren pro rata temporis. Deze afrekening zal gebeuren uiterlijk bij de afsluiting van de normale afrekeningsperiode.

Wat de privaatieve kosten betreft waarvoor de syndicus dient in te staan, zullen de oude en de nieuwe eigenaars een tegensprekelijke opname van de tellers doen en deze overmaken aan de syndicus om hem in staat te stellen de nodige verrekeningen uit te voeren tegen de eerstvolgende afrekening. Bij gebreke aan dergelijke tegensprekelijke opname zal de syndicus gerechtigd zijn om de verrekening op te maken naar eigen inzichten en dit zonder enige verhaalmogelijkheid vanwege de oude en nieuwe eigenaars.

Wat de privatieve kosten betreft waarvoor er een rechtstreeks abonnement van toepassing is bij de nutsmaatschappijen zullen de oude en nieuwe eigenaar rechtstreeks met bedoelde maatschappijen het nodige dienen te verrichten, zonder enige tussenkomst van de syndicus.

Op het moment van de eigendomsoverdracht van het hier verkochte goed:

is de uittredende mede-eigenaar (de verkoper) schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;

blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Wat de buitengewone gemeenschappelijke lasten en kosten betreft, zullen de opvragingen die vanaf de vaste datum van eigendomsoverdracht gedaan worden door de syndicus ten laste zijn van de koper. Alle opvragingen die vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht zijn gedaan door de syndicus blijven ten laste van de verkoper en zullen door hem betaald en gedragen worden.

Aldus zullen onder meer volgende bedragen ten laste zijn van de koper:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Heeft de syndicus wel al om betaling verzocht voor de vermelde bedragen vóór de eigendomsoverdracht, dan vallen deze ten laste van de verkopers.

Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in die mate beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren in het bijzijn van de syndicus van het gebouw die optreedt als gevolmachtigde en afgevaardigde van al de mede-eigenaars.

De verkoper zal de voorlopige oplevering van de gemene delen aanvragen aan de syndicus indien deze reeds werd aangesteld. De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen houdt de goedkeuring in van de opgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit. Inzake deze oplevering zal dezelfde procedure worden gevolgd als deze bij de oplevering van de privatieve kavels.

Verplichtingen van de verkoper tijdens de waarborgtermijn

Tijdens de waarborgtermijn tussen de voorlopige oplevering en de eindoplevering, is de verkoper gehouden, benevens de bij de voorlopige oplevering vastgestelde punten, onverminderd de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, op haar kosten en risico alle onzichtbare gebreken te verhelpen binnen de termijn

afgesproken met de koper, nadat een schriftelijk bevel werd overgemaakt aan de verkoper per aangetekend schrijven en dit onder voorbehoud van aanvaarding door de verkoper van het ingeroepen feit en/of gebrek.

Elke rechtsvordering uit dien hoofde is echter slechts ontvankelijk mits ze ingesteld wordt binnen de termijn van zes maanden na de dag dat de kopers kennis kregen van het gebrek.

Eventuele herstellingen na de voorlopige oplevering worden steeds uitgevoerd op werkdagen tussen zeven uur dertig minuten en zeventien uur, rekening houdend met de planning van de techniek op de dag van herstelling.

Eindoplevering

Wanneer een termijn van een jaar is verstreken sedert de voorlopige oplevering van de privatieve delen zal worden overgegaan tot de eindoplevering of definitieve oplevering van de privatieve delen, op dezelfde wijze als voorzien voor de voorlopige oplevering, op voorwaarde dat de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaatsgehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

De eindoplevering van de privatieve delen dient tussen de koper en de verkoper tegensprekelijk te worden verricht. Een schriftelijk en tegensprekelijk "proces-verbaal van definitieve oplevering" ondertekend door de partijen geldt als bewijs van de eindoplevering en als aanvaarding daarbij van het privaat en van de uitgevoerde werken zonder enig voorbehoud.

De verkoper nodigt de koper bij aangetekende brief uit om over te gaan tot de eindoplevering op datum en uur vastgesteld binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aangetekende brief.

Als de koper geen gevolg geeft aan de uitnodiging van de verkoper om tot de eindoplevering over te gaan, maant de verkoper haar daartoe aan bij deurwaardersexploot. De koper wordt geacht de eindoplevering te aanvaarden, zo zij binnen vijftien dagen na de aanmaning niet is verschenen voor de eindoplevering op de bij het deurwaardersexploot bepaalde datum en uur.

Een jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal worden overgegaan tot de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen, met dien verstande echter dat ook hier de syndicus van het gebouw uitgenodigd wordt en dat hij overgaat tot deze definitieve oplevering in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van alle mede-eigenaars.

Voor zoveel als nodig geeft de koper nu reeds onherroepelijke volmacht aan de syndicus om hen te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en dit zowel bij de voorlopige als bij de eindoplevering.

6° VERZEKERING

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.

Indien de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan de verkochte privatieven deel uitmaken een globale verzekeringspolis hebben aangegaan overeenkomstig de bepalingen van de statuten en het reglement van interne orde, zal de koper de pro rata premie verschuldigd zijn vanaf de ingenottreding en zal hij zich verder dienen te gedragen naar de voorschriften van de statuten en het reglement van interne orde in dit verband.

7° STAAT, OPPERVLAKTE EN ERFDIENSTBAARHEDEN

Staat en oppervlakte

De koper zal het verkochte goed moeten aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt bij ondertekening van de onderhandse overeenkomst, met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel voor wat betreft de gebou-

wen als voor wat betreft de grond en de ondergrond, zonder waarborg betreffende de oppervlakte, al overtrof het verschil met de uitgedrukte oppervlakte één/twintigste, ten voordele of ten nadele van de koper. De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van verborgen gebreken aan het hoger beschreven goed.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met al de voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden die op het verkochte goed betrekking hebben, al dan niet gekend, vrij aan hem zich tegen de nadelige erfdiensbaarheden te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, alles echter op zijn kosten en risico.

De verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd betreffende het verkochte goed en verklaart geen kennis te hebben van erfdiensbaarheden betreffende het verkochte goed, ook niet van erfdiensbaarheden gevestigd door anderen, met uitzondering dan van de erfdiensbaarheden vermeld in de hoger vermelde basisakte, wijzigende basisakte, verkavelingsakte en wijzigende verkavelingsakten.

De koper verklaart een kopie te hebben ontvangen van de voormelde (wijzigende) basisakte en (wijzigende) verkavelingsakte en verklaart daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen van de verkoper.

De koper verklaart kennis te hebben van de voorafgaande bepalingen en hij verbindt zich tot eerbiediging en naleving ervan, voor zover die bepalingen nog gelden. De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande.

8° BODEMDECREET

De partijen verklaren te weten dat het Bodemdecreet op deze verkoop van toepassing is, evenals het besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, beiden in werking getreden op 1 juni 2008.

De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst, voor het ontstaan van de mede-eigendom een inrichting werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

Betreffende het perceel 909/A werd een bodemattest afgeleverd op 9 maart 2020, waarvan de inhoud luidt als volgt:

*"1. KADASTRALE GEGEVENS
datum toestand op: 27.08.2019
afdeling : 44807 GENT 7 AFD
straat + nr. : GASMETERL
sectie : G
nummer : 0909/00A000*

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 11.03.2005 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 11.08.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.07.2007 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 14.05.2014 werd bij de OVAM ingediend op 16.06.2014. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.2.2 Nieuwe 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 16.04.2012 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 10.04.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Actualisatie Oriënterend Bodemonderzoek Gasmeterlaan 107 te 9000 Gent (11/002603)

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 18.06.2003

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Stad Gent-Gasfabriek - Beschrijvend Bodemonderzoek -Fase 2 - Deelfase 1 T.E.M. 3 en Fase Rabot - Gasmeterlaan 107 - te 9000 Gent - Draft

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 14.10.2003

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Alcatel Bell NV, Gasmeterlaan 106 te 9000 Gent (11/002625)

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 25.02.2004

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Rapport Stad Gent, Aanvullend Beschrijvend Bodemonderzoek, Gasmeterlaan 107 te 9000 Gent, fase 2 deelfase 1-3 en fase rabot - 11/2245

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 25.02.2004

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Aanvullend Beschrijvend Bodemonderzoek Alcatel Bell NV, Gasmeterlaan 106, te Gent - 11/2625

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 26.12.2004

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Alcatel Bell NV, Gasmeterlaan 106, te 9000 Gent, Aanvullend Beschrijvend Bodemonderzoek (Fase 4-7), Eindrapport (11/2961)

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 11.03.2005

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Stad Gent-Gasfabriek, Aanvullend Beschrijvend Bodemonderzoek Februari 2005, Gasmeterlaan 107, te 9000 Gent + Aanvulling Dd. 05.07.2005 Arcadis Gedas NV + Aanvulling 'Nota Teeronderzoek Gasfabriek Gent' Dd. 12.07.2005 Haskoning Belgium BVBA

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 21.06.2005

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : Oriënterend Bodemonderzoek Ceres (De Nieuwe Molens) te Gent, NV Ceres S.A. (05/09863/Wd)

AUTEUR : Ecolas NV

DATUM : 11.08.2006

TYPE : Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL : Beschrijvend Bodemonderzoek Ceres (De Nieuwe Molens) te Gent (05/10154/Wd)

AUTEUR : Ecolas NV

DATUM: 06.07.2007

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Aanvulling Beschrijvend Bodemonderzoek Alcatel Bell NV, Gasmeterlaan 106 te 9000 Gent (Projectnr: 11/003712)

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 11.10.2010

TYPE : Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL : Beschrijvend Bodemonderzoek Stad Gent, Gasmeterlaan te 9000 Gent (Projectnr 1003504)

AUTEUR : Ingenieursbureau Asset NV

DATUM : 10.04.2012

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : Oriënterend bodemonderzoek voormalige gasfabriek, Gasmeterlaan – 900 Gent

AUTEUR : Saneco BVBA

DATUM: 14.05.2014

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Tondelier, Gasmeterlaan te 9000 Gent - 551926-R02(05)

AUTEUR: Environmental Strategical Advice BVBA

2.3.2 Nieuwe verontreiniging

DATUM : 11.10.2010

TYPE : Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL : Beschrijvend bodemonderzoek Stad Gent, Gasmeterlaan te 9000 Gent (Projectnr 1003504)

AUTEUR : Ingenieursbureau Asset NV

DATUM : 16.04.2012

TYPE : Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL : Aanvulling beschrijvend Bodemonderzoek De Nieuwe Molens, Gasmeterlaan 111/116 te 9000

Gent

AUTEUR : Saneco BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie : www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 09.03.2020"

In de akte waarin stad Gent een opstal verleent aan de naamloze vennootschap Tondelier verleden voor notaris Jan Bael en notaris Christophe Blindeman, beiden te Gent op 19 februari 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 28 februari daarna, met referte 67-T-28-02-2013-03077, werd overeengekomen dat alle verdere verplichtingen (na het beschrijvend bodemonderzoek) van de artikelen 102 tot en met 113 van het decreet van het bodemdecreet om tot overdracht van een risicoground te kunnen overgaan, zullen worden vervuld door de naamloze vennootschap Tondelier.

De stad Gent en de naamloze vennootschap Tondelier hebben destijds de overname van deze verplichtingen door de verkoper gemeld aan OVAM.

OVAM heeft bij brief van 12 december 2012 ingestemd met het verzoek tot toepassing van de versnelde overdrachtsprocedure.

Voorafgaand aan huidige verkoopovereenkomst heeft de verkoper:

1° de verbintenis aangegaan jegens OVAM om een bodemsaneringsproject op te stellen en de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren (verbintenis 11 februari 2013);

2° financiële zekerheden gesteld jegens OVAM tot uitvoering van zijn verplichting overeenkomstig 1°.

Partijen verwijzen hiervoor naar de bepalingen in het realisatieconvenant getiteld 'realisatieconvenant over de bodemsanering met betrekking tot het brownfieldproject herontwikkeling gasmetersite – addendum I' van 13 december 2012, de reactiebrief van OVAM met referentie BB-W-KJ-20140517493 en de brief van OVAM met referentie DS-BED-KJ-20180434255.

Partijen verklaren dat een bodemsaneringsproject is opgesteld op 14 mei 2014 en ontvangen door OVAM op 16 juni 2014 (bodemsaneringsproject de dato 14 mei 2014 opgemaakt door de erkende bodemsaneringsdeskundige de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Environmental Strategical Advice") en dat , 2° door OVAM op 11 september 2014 een conformiteitsattest is afgeleverd met betrekking tot dat bodemsaneringsproject.

De verkoper verklaart dat de bodemsaneringswerken zijn aangevat.

De koper verklaart een kopie van het vermelde bodemattest te hebben ontvangen.

9° STOOKOLIETANK

De partijen verklaren dat er in of op het onroerend goed geen stookolietank aanwezig is en dat er, voor zover zij weten, nooit een stookolietank is geweest, noch een bovengrondse stookolietank, noch een ondergrondse stookolietank.

10° RUIMTELIJKE ORDENING

Algemeen

De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkoper of van hen enige vergoeding te kunnen eisen.

Er wordt door de verkoper verklaard dat bij gebrek aan stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, evenmin als wat betreft de mogelijkheid om andere werken, handelingen of wijzigingen uit te voeren waarvoor vooraf een stedenbouwkundige vergunning moet worden bekomen.

Artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1) dat er voor wat betreft de hoger beschreven onroerend goederen verschillende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt, met name :

- op 26 mei 2016 voor wijzigingen aan de goedgekeurde bouwaanvraag 8.00/44021/7433.13, de sloop van geveldelen tussen as Ma1 en Ma4 en tussen Ma13 en Ma15 van de zuidgevel van het Kanaalgebouw, de heropbouw in oorspronkelijke staat van geveldelen tussen as Ma1 en Ma4 en tussen Ma13 en Ma15 van de zuidgevel van het Kanaalgebouw;

- op 7 juni 2012 voor de tijdelijke inrichting van de Gasmetersite 'De Tondelier', tijdelijke conciërgewoning 1 (Gasmetersite) en tijdelijke conciërgewoning 2 (Bloemmolens);

- op 17 januari 2013 voor het bouwen van een tijdelijk restaurant bovenop een bestaand gebouw;

- op 1 april 2015 voor de aanleg van het Rabot- en Trambrugpark, een wijkpark gelegen tussen de Opgēistenlaan en de Gasmeterlaan;

- op 9 juli 2015 voor het bouwen van een passief volume met 22 sociale appartementen met fietsenstalling en gemeenschappelijke tuin;

- op 2 juni 2015 voor een wijziging aan de goedgekeurde bouwaanvraag (8.00/44021/7433.13) voor Nieuwe Molens Gent, toevoeging van twee wooneenheden, toevoeging technische ruimte voor gelijkvloerse toegang dakterras op Parkgebouw en wijziging oppervlaktas parkeergarage;

- op 12 mei 2014 voor de renovatie, gedeeltelijke sloop, verbouwing en nieuwbouw van de Nieuwe Molens te Gent;

- op 16 juni 2015 voor het bouwen van een passief volume met daarin opgenomen : een sporthal van 30m x 42,7 m + bijhorigheden, een fitness, een café, 36 appartementen, een bewonersparking met 2 ondergrondse bouwlagen;

- op 23 april 2008 voor het verbouwen van het voormalig kantorencomplex van stadseigendom 'De Nieuwe Molens' tot lofts ;

- op 13 september 2005 voor het bouwen van een zendstation voor mobiele communicatie ;

- op 21 september 2000 voor het plaatsen van geluidsschermen, 13 geluidsdempers en het slopen van een schouw;

- op 25 september 2003 voor de sloop van drie eengezinswoningen; bouwen van een appartementsgebouw met 14 woongelegenheden en 11 ondergrondse en 2 bovengrondse parkeerplaatsen;

- En nog enkele oude vergunningen de dato 30 september 1980, 31 oktober 1996, 10 februari 1994, 22 juli 1987, 21 februari 1996, 22 juni 1964, 8 november 1965, 20 augustus 1991, 25 oktober 1994, 22 augustus 1996, 27 mei 1968, 25 mei 1970, 16 oktober 1978, 15 oktober 1998 en 16 februari 1970;

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor wat betreft de hoger beschreven goederen is volgens het gemeentelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan "Bruggen naar Rabot" : gelegen in een stedelijk woongebied, dat het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" op deze goederen van toepassing is doch dat het goed niet gelegen is in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd.

3) dat de hoger beschreven onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III ('Rechterlijke maatregelen') van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en titel VI, hoofdstuk IV ('Bestuurlijke maatregelen') van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

5) dat er betreffende het hoger beschreven onroerend goed een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent op 13 februari 2014 voor grond verdelen in 142 kavels met als hoofdbestemming wonen (dossier-

nummer 634038, gemeentelijke dossiernummer 2013 GE 142/00) en een wijzigende verkavelingsvergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor de loten 1 tot en met 132 (projectnummer omgevingsloket OMv_2019061100) op 14 november 2019;

6) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Verkaveling

De verkopers verklaren dat het verkochte goed deel uitmaakt van een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent op 13 februari 2014, dossiernummer 201374/SVE-HK-DA en gemeentenummer 2013 GE 142/00.

De verkavelingsakte werd verleden voor geassocieerd notaris Jan Bael te Gent en geassocieerd notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op 14 oktober 2015, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 27 oktober 2015, onder referte 67-T-27/10/2015-15838.

De kopers verklaren kennis te hebben van alle lasten en voorschriften opgelegd ingevolge de verkavelingsvergunning en de verkavelingsakte.

De kopers verklaren een kopie te hebben ontvangen van de verkavelingsakte en de verkavelingsvergunning.

De kopers verklaren bij de verkavelingsakte en haar bijlagen voldoende toelichting te hebben bekomen van de verkopers.

De kopers verklaren dat zij het niet nodig achten om de lasten en voorwaarden opgelegd bij de verkavelingsvergunning over te nemen in de onderhandse verkoopovereenkomst en de notariële verkoopakte, evenmin als de lasten en voorwaarden opgelegd in de verkavelingsakte.

De kopers verbinden zichzelf en hun rechtverkrijgenden hoofdelijk en ondeelbaar tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in de vermelde verkavelingsakte en hun bijlagen, waaronder de verkavelingsvergunning, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

De bepalingen van de verkavelingsakte, en haar bijlagen, waaronder de verkavelingsvergunning, zullen gelden voor alle personen die in de toekomst enig recht verkrijgen betreffende de verkochte goederen, voor zover, zoals gezegd, deze bepalingen niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

Planbatenheffing - Planschadevergoeding

De verkopers verklaren dat er geen planbatenheffing verschuldigd is betreffende de verkochte onroerende goederen. Zij verklaren er evenmin kennis van te hebben dat planschadevergoeding zou kunnen worden gevorderd betreffende de verkochte onroerende goederen.

Stedenbouwkundig uittreksel en inlichtingen bekomen bij de gemeente

De kopers en de verkopers verklaren vóór de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst een kopie te hebben ontvangen van het stedenbouwkundig uittreksel en de inlichtingen vastgoed uitgereikt door de stad Gent op 19 maart 2020-kennis te hebben genomen van de inhoud daarvan en daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen.

Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Aan de partijen wordt kennis gegeven van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de gevallen vermeldt waarin in principe een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning moet worden bekomen.

Stedenbouwkundige vergunningen

De verkoper verklaart voor alle door hem uitgevoerde werken, handelingen of wijzigingen aan de hoger beschreven goederen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist was, een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en de werken, handelingen of wijzigingen ook te hebben uitgevoerd overeenkomstig de bekomen stedenbouwkundige vergunningen. De verkoper verklaart zelf geen bouwmisdrijven te hebben begaan en verklaart verder geen kennis te hebben van bouwmisdrijven, ook niet van bouwmisdrijven die dagtekenen van vóór hun verwerving van de hoger beschreven onroerende goederen en ook niet van bouwmisdrijven die door anderen zouden zijn gepleegd, met uitzondering van hetgeen vermeld staat in de stedenbouwkundige inlichtingen betreffende de ondergrondse inneming.

11° BESCHERMING

De verkoper verklaart dat het hoger beschreven goed niet beschermd is zoals bedoeld in artikel 6.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed.

De verkoper verklaart dat hen geen voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd ter kennis gebracht en dat hij evenmin kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7 van het decreet van 12 juli

2013 betreffende het onroerend erfgoed, volgend op een besluit tot voorlopige bescherming. Zij verklaren geen kennis te hebben van enig voornemen van de overheid om de hoger beschreven onroerende goederen voorlopig of definitief te beschermen.

De verkoper verklaart dat het hoger beschreven onroerend goed deels zijn opgenomen in een van de geheel of gedeeltelijk vastgestelde inventarissen bedoeld in artikel 4.1.1, 1° tot en met 5° van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed. De verkoper verklaart meer bepaald dat het hoger beschreven onroerend goed voorkomt in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als "Maalderij De Nieuwe Molens van Gent en Brugge". De verkoper wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet. De koper verklaart door de verkoper op de hoogte te zijn gebracht van de rechtsgevolgen verbonden aan de opname in de vastgestelde inventaris en verklaart kennis te hebben van de bepalingen van het vermelde hoofdstuk 4.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken of de vastgestelde inventaris van archeologische zones. De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3 of 4.1.4 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende de opname van de hoger beschreven onroerende goederen in een van de geheel of gedeeltelijk vastgestelde inventarissen bedoeld in artikel 4.1.1, 1° tot en met 5° van het decreet van 12 juli 2013.

12° ONTEIGENING

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van een onteigeningsbesluit betreffende het goed en dat hij evenmin kennis heeft van enige intentie tot onteigening van de verkochte goederen.

13° RISICO VOOR OVERSTROMINGEN

De verkoper verklaart dat het goed noch geheel noch gedeeltelijk gelegen is in

- een risicozone voor overstromingen (een zone die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of blootgesteld kan worden in de zin van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen).
- een overstromingsgebied of een oeverzone, waarvoor het recht van voorkoop van het artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid betreffende het integraal waterbeleid van toepassing is.
- een effectief overstromingsgevoelig gebied;
- een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

14° LEEGSTAND EN VERWAARLOZING

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen en dat zij geen kennis hebben van enig initiatief of voornemen van de overheid om het goed op te nemen in het vermelde register.

De verkoper verklaart tevens dat het goed niet is opgenomen in de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen en de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, noch in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en dat hij geen kennis heeft van enig initiatief of voornemen van de overheid om het goed op te nemen in een van de vermelde inventarissen.

15° RECHT VAN VOORKOOP VLAAMSE WOONCODE

De verkoper verklaart dat het goed, voorwerp van huidige verkoop, valt onder toepassing van artikel 85, § 1 van de Vlaamse Wooncode.

Het voorkooprecht dient niet aangeboden te worden gezien het verkochte goed valt onder de uitzondering van artikel 85, §1 Van De Vlaamse Wooncode betreffende de mede-eigendom.

16° ANDERE VOORKOOPRECHTEN, VOORKEURRECHTEN, RECHTEN VAN WEDERINKOOP EN OPTIERECHTEN

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enig conventioneel recht van voorkoop, conventioneel voorkeurrecht, conventioneel recht van wederinkoop of conventioneel optierecht betreffende de verkochte goederen.

De verkoper verklaart dat verder geen wettelijke of decretale voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop van toepassing zijn op de verkochte goederen met uitzondering van het voorkooprecht

Vlaamse Waterweg en het voorkeepsrecht vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (met name recht van voorkoop ruimtelijke ordening gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan).

Huidige verkoopovereenkomst wordt dan ook gesloten onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het vermelde recht van voorkoop betreffende het goed. De verkoper en de koper stemmen in met de aanbieding van dit voorkeepsrecht, na dienaangaande voldoende toelichting te hebben verkregen, en verzoeken de minuuthoudende notaris om dit voorkeepsrecht aan te bieden.

17° ELEKTRISCHE INSTALLATIE, ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT EN POSTINTERVENTIEDOSSIER

Elektrische installatie

Koper en verkoper verklaren dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid betreft.

Energieprestaties en binnenklimaat

De verkoper verklaart dat een startverklaring werd ingediend bij het Vlaams Energieagentschap met betrekking tot het verkochte goed, met de startdatum van de werken en het overzicht van de prestaties inzake EPB-eisen (eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat) die voor de eenheid worden nagestreefd, en dit overeenkomstig artikel 11.1.7 van het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid.

De verkoper en de koper verklaren dat tijdig een EPB-aangifte (energieprestatie- en binnenklimaataangifte) moet worden ingediend bij het Vlaams Energieagentschap.

Er zijn administratieve sancties van toepassing wegens overtreding of niet-naleving van het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid.

De verkoper en de koper verklaren dat het verkochte goed zich in een casco toestand bevindt.

Bij het verlijden van de authentieke akte zal een tussentijds verslag worden gevoegd, op te maken door de verslaggever aangesteld door de verkoper, waarin alle maatregelen zullen worden opgesomd die werden uitgevoerd of die nog moeten worden uitgevoerd om aan de EPB-eisen te voldoen en waarin wordt vermeld wie voor de uitvoering van de verschillende maatregelen zal instaan.

De koper zal zelf het nodige doen om een energieprestatiecertificaat bouw te bekomen.

Postinterventiedossier

De verkoper verbindt zich ertoe het gedeelte van dit postinterventiedossier dat betrekking heeft op de bij deze verkochte privatieve delen te zullen laten opmaken en overhandigen aan de kopers ten laatste binnen de zes maanden na ondertekening van de authentieke akte.

Voormeld postinterventiedossier zal opgemaakt worden op kosten van de verkoper.

De verkoper verklaart dat het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen zal worden in bewaring gegeven bij de syndicus.

18° KOSTEN

De koper zullen bovenop de koopprijs alle kosten, belastingen, rechten, boeten, intresten en erelonen die deze verkoop tot gevolg zal hebben, moeten dragen en betalen, en onder meer deze van de notariële akte aankoop, met inbegrip van het aandeel in de kosten van basisakte ten bedrage van duizend zeventienhonderddertig euro negentig cent (€ 1.733,90), te vermeerderen met BTW en de kosten van de verkavelingsakte ten bedrage van driehonderdvijftig euro (€ 350,00) te vermeerderen met BTW.

Iedere meerwaarde die mocht worden vastgesteld door het bestuur der registratie of de belasting over de toegevoegde waarde, valt uitsluitend ten laste van de koper.

Alle werken die door openbare overheden mochten worden opgelegd na de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst zijn uitsluitend ten laste van de koper.

De eventuele kosten en vergoedingen verschuldigd voor tekoopstelling blijven echter ten laste van de verkoper.

19° WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst en voor al haar gevolgen, verklaart de koper keuze van woonst te doen op haar zetel, waar hem alle dagvaardingen verband houdend met deze overeenkomst geldig kunnen worden betekend en waar alle al dan niet aangetekende brieven, facturen en andere documenten en stukken verband houdend met deze overeenkomst kunnen naar verzonden worden, met dien verstande dat de verko-

per steeds ook het recht zal hebben de betekeningen en mededelingen te doen aan de werkelijke woonplaats/zetel van de koper op het ogenblik van de betekening of mededeling.

De verkoper verklaart voor de uitvoering van deze overeenkomst en voor al haar gevolgen keuze van woonst te doen op haar zetel, waar hen alle dagvaardingen verband houdend met deze overeenkomst geldig kunnen worden betekend en waar alle al dan niet aangetekende brieven en alle andere documenten en stukken verband houdend met deze overeenkomst kunnen naar verzonden worden, met dien verstande dat de koper steeds ook het recht zal hebben de betekeningen en mededelingen te doen aan de werkelijke woonplaats/zetel van de verkoper op het ogenblik van de betekening of mededeling.

Ieder van de partijen kan haar woonstkeuze wijzigen door dit vooraf bij aangetekende brief mee te delen aan de andere partijen. Er kan slechts op één adres woonstkeuze worden gedaan en er kan nooit woonstkeuze worden gedaan buiten België.

20° GESCHILLEN

Partijen verbinden zich ertoe om al het mogelijke te ondernemen om hun geschillen omtrent de geldigheid, interpretatie of uitvoering van deze overeenkomst minnelijk te regelen volgens een procedure die op dat ogenblik overeengekomen wordt. Mocht die poging tot minnelijke regeling mislukken dan zullen de partijen hun geschillen voorleggen aan de rechtbanken van Gent.

21° ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

De verkoper verbindt zich ertoe, indien de verkoop tot stand komt, om de Algemene Administratie van de patrimoniumdocumentatie in de notariële verkoopakte ervan te ontslaan om een ambtshalve inschrijving te nemen als gevolg van om het even welke bepaling vervat in de notariële verkoopakte, op voorwaarde dat op het ogenblik van het verlijden van de notariële verkoopakte het voorschot is betaald en op voorwaarde dat op het ogenblik van het verlijden van de notariële verkoopakte het saldo van de prijs ofwel is overgeschreven op rekening van de notaris die de akte verlijdt ofwel wordt betaald door middel van een bankcheque getrokken op een rekening van de bank zelf of door middel van een door de bank gecertificeerde cheque of door middel van een cheque getrokken op rekening van een van de notarissen.

Indien in de notariële verkoopakte geen ontslag van ambtshalve inschrijving wordt verleend door de verkoper omdat aan de hoger vermelde voorwaarden niet is voldaan, zullen de kosten van de ambtshalve inschrijving en van de latere doorhaling daarvan uitsluitend ten laste van de koper vallen.

22° OPMAAK EN ONDERTEKENING VAN DE NOTARIËLE AKTE

De partijen verbinden zich er toe de notariële akte van deze verkoop te doen verlijden en te ondertekenen binnen de vier maanden te rekenen vanaf ondertekening van de laatste contractant, en dit op voorstel van de minuuthoudende notaris, door:

- het ambt van notaris Ann De Paepe, te Gent, aangesteld door de verkoper;
- het ambt van notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen, aangesteld door de koper;

De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat iedere partij zonder verhoging van kosten zijn eigen notaris kan aanduiden, voor zover deze keuze binnen de acht kalenderdagen na de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst wordt meegedeeld.

23° PRIJS

Deze verkoop en koop is gedaan en aanvaard tegen betaling van de prijs van driehonderdnevenvijftigduizend tweehonderddrieëndertig euro achtennegentig cent (€ 359.233,98), te verhogen met de BTW. De koopsom zal door de koper volledig betaald worden bij de notariële akte vanuit de rekening met nummer BE\$ op haar naam.

Partijen verwijzen naar de onderling te sluiten aannemingsovereenkomst voor de compensatie die werd voorzien voor het niet behalen van de passiefstandaard voor het onroerend goed.

Fiscale verklaring

Met het oog op de vrijstelling waarvan sprake in artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4° VCF verklaren partijen dat deze verkoop, wat de gebouwen betreft, gebeurt onder het regime van de belasting over de toegevoegde waarde. De kopers verklaren dit te aanvaarden. Partijen vragen om toepassing van de vrijstelling van artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4° VCF, aangezien de belasting over de toegevoegde waarde (hierna kortweg "BTW") opeisbaar is op de levering van de goederen. Met het oog hierop verwijzen partijen naar de verkoopwaarde van de grond en de verkoopwaarde van de op te richten gebouwen zoals opgenomen in artikel 31 van deze overeenkomst.

Voorts wordt vermeld:

- a) dat de verkochte op te richten gebouwen nog niet werden opgenomen in het kohier van de onroerende voorheffing en dat zij nog niet in gebruik werden genomen;
- b) dat de verkoper gehouden is haar BTW-aangifte met betrekking tot onderhavige verkoop in te dienen op het BTW-controlekantoor, bevoegd voor haar maatschappelijke zetel, zijnde het kantoor Gent VII;
- c) dat de verkoper verklaart een beroepsmatige aannemer of verkoper te zijn, zoals bedoeld in artikel 44 § 3, 1°, a), eerste gedachtestreep en 12 § 2 van het BTW-Wetboek zodat zij van rechtswege BTW-belastingplichtige is.

24° INTRESTEN EN SCHADEVERGOEDING BIJ LAATTIJDIGE BETALING

Alle niet betaalde sommen brengen vanaf hun datum van eisbaarheid en zonder dat dit een uitdrukkelijke ingebrekestelling vereist van rechtswege een nalatigheidsintrest op van tien procent (10%) per jaar, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling, onverminderd de mogelijkheid voor de verkoper om alle andere rechtsmiddelen aan te wenden, zoals ontbinding van de verkoop.

25° SANCTIES

Indien de koper de prijs en alle andere verschuldigde bedragen niet betaalt binnen de hiervoor vermelde termijnen of hun andere verplichtingen niet tijdig nakomen, zal de verkoper het recht hebben naar eigen keuze ofwel de ontbinding van de overeenkomst ofwel de gedwongen uitvoering van de overeenkomst in rechte te vorderen, onverminderd de mogelijkheid voor de verkoper om de andere in deze overeenkomst voorziene sancties toe te passen.

Indien de verkoper de ontbinding van deze overeenkomst verkiest, stemt de koper erin toe dat aan de verkoper een forfaitaire schadevergoeding toekomt van tien procent van de prijs van de grond.

Ingeval de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt, zal de koper het recht hebben naar eigen keuze de ontbinding van de overeenkomst ofwel de gedwongen uitvoering van de overeenkomst in rechte te vorderen, onverminderd de mogelijkheid voor de koper om de andere in deze overeenkomst voorziene sancties toe te passen. Indien de koper de ontbinding van deze overeenkomst verkiest, stemt de verkoper erin toe dat zij aan de koper een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd is van tien procent van de prijs van de grond.

26° BEKWAAMHEID

Ieder van de partijen en ondertekenaars verklaart bekwaam en bevoegd te zijn tot het stellen van de rechtshandelingen vervat in deze overeenkomst en niet het voorwerp uit te maken van enige maatregel die een onbekwaamheid tot gevolg zou hebben tot het stellen van deze rechtshandelingen, zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling van een voorlopige bewindvoerder, enzovoort. Ieder van de partijen en ondertekenaars verklaart in het bijzonder dat hij of zij niet onderworpen is aan de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de collectieve schuldenregeling, dat hij of zij geen verzoek tot het verkrijgen van een collectieve schuldenregeling heeft ingediend, dat hij of zij geen kennis heeft van een dergelijk verzoek ingediend betreffende een van de andere partijen of ondertekenaars en dat hij of zij ook niet de intentie heeft om een dergelijk verzoek in te dienen.

27° GESCHILLEN

Partijen verbinden zich ertoe om al het mogelijke te ondernemen om hun geschillen omtrent de geldigheid, interpretatie of uitvoering van deze overeenkomst minnelijk te regelen volgens een procedure die op dat ogenblik overeengekomen wordt. Mocht die poging tot minnelijke regeling mislukken dan zullen de partijen hun geschillen uitsluitend voorleggen aan de rechtbanken van Gent.

Opgemaakt in drie exemplaren te \$ op \$, waarvan elke partij erkent een origineel exemplaar te hebben ontvangen.

De Verkopers
(handtekening(en))

De Koper(s)
(handtekening(en))

