

**VRIJ VAN REGISTRATIERECHTEN: OM REDEN VAN OPENBAAR NUT**

Ref :SM/2210865

In het jaar tweeduizend éénentwintig op \$\$\$

Voor Mij, Meester **Niek Van der Straeten**, notaris te Destelbergen.

Te 9000 Gent, Botermarkt 1, in het stadhuis van Gent.

**VERSCHIJNEN:**

1. De vereniging zonder winstoogmerk "**ONDERWIJSPATRIMONIUM BISDOM GENT**", met zetel te 9000 Gent, Bisdemplein 1, rechtspersonenregister Gent afdeling Gent 0410.436.593.

Opgericht onder de benaming "Bisschoppelijke Colleges en Gestichten der provincie Oost-Vlaanderen", bij akte van 12 oktober 1922, neergelegd onder de minuten van notaris Ferdinand Nève te Gent bij akte van 17 oktober 1922, bekendgemaakt in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad (BBS) van 26 oktober 1922, onder nummer 723;

De naam werd gewijzigd in "Bisschoppelijke Colleges - Oost-Vlaanderen" bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 23 april 1992, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 11 juni 1992 onder nummer 9097;

De nieuwe statuten werden aangenomen bij beslissing van de algemene vergadering van 5 mei 2004, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 juni 2004, onder nummer 04081393.

De huidige naam werd aangenomen bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 26 november 2013, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7 februari 2014, onder nummer 14037790.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 24 van de statuten, door twee bestuurders:

- \$  
- \$

Waarvan de herbenoemingen of bevestigingen van mandaat bekendgemaakt werden in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 december 2019 onder nummer 19168326.

Hierna ook genoemd "de overdrager van de grond".

2. De vereniging zonder winstoogmerk "**ORGANISATIE BROEDERS VAN LIEFDE**" (voorheen Provinciaal der Broeders van Liefde), met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Stropstraat 119, BTW BE0406.633.304, rechtspersonenregister Gent afdeling Gent.

Opgericht onder de benaming "Provinciaal der Broeders van Liefde" bij onderhandse akte op 15 december 1955, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 31 december daarna onder nummer 3775.

De statuten van de vennootschap werden verschillende malen gewijzigd en voor het laatst blijkens beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de leden de dato 18 december 2019, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 5 februari 2020 onder nummer 20020666.

Hier vertegenwoordigd door voornoemde mevrouw Geysen Griet ingevolge voormelde authentieke volmacht verleden voor notaris Anton Sintobin op heden, voorafgaandelijk dezer.

Hierna ook genoemd "de overdrager van het erfpachtrecht".

Die het hierna omschreven onroerend goed verklaart te verkopen / over te dragen, onder de gewone waarborgen en vrij, zuiver en onbezwaard van alle hoegenaamde schulden, voorrechten en rechten van hypotheek, aan:

"**STAD GENT**", gevestigd in het Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, in uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad genomen in zitting van \$\$\$, welk besluit verstuurd werd naar de gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen op \$\$\$, met ondernemingsnummer 0207.451.227.

Hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt:

a) mevrouw STORMS Annelies Ermelinde Wilhelmina, (die tekent bij delegatiebesluit van 13 november 2019), Schepen van Feesten, Evenementen en Facility Management [Identiteitskaart nummer: 592-0272770-87; Rijksregister nummer: 71.02.09-104.64] wonende te 9040 Gent-Sint-Amandsberg, Scheldestraat 141.

b) de heer VAN CAMPENHOUT Danny Joseph, (die tekent bij delegatiebesluit van 26 april 2019), Adjunct-Algemeen directeur van de stad Gent en het OCMW Gent, [Identiteitskaart nummer: 592-2139196-39; Rijksregister nummer: 58.06.21-441.92] wonende te 1800 Vilvoorde, Strombeeksesteenweg 157.

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

Hierna genoemd de "**koper**".

Die hier tegenwoordig is en verklaart onderhavige aankoop / overdracht te doen van het hierna beschreven goed en te aanvaarden voor haar persoonlijke vermogen.

#### BESCHRIJVING VAN HET GOED

##### STAD GENT- achtste afdeling

Percelen grond, gelegen te Gent, Rerum-Novarumplein 187/188, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens titel deel van nummers 680S2 en 680T2 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger nummers 680S2 P0000 en 680T2 P0000, met een respectievelijke oppervlakte volgens hierna gemelde meting van honderdzevenennegentig vierkante meter (197,25 m<sup>2</sup>) respectievelijk eenenzestig vierkante meter vierendertig vierkante meter (61,34 m<sup>2</sup>).

Zoals dit goed voorkomt als lot 1 en lot 2 op het plan ervan opgemaakt door landmeter-expert Marijke Brondeel te Gent, op 16 februari 2021.

Dit plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en gecodeerd met als referentienummer: \$. Dit plan werd sindsdien niet gewijzigd.

Na door de partijen en de notarissen "*ne varietur*" te zijn getekend, zal het plan aan deze akte gehecht worden, maar niet ter registratie noch ter overschrijving aangeboden worden.

Er wordt toepassing gevraagd van artikel 3.12.3.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

De verkoper / overdrager van het erfpachtrecht gaat uitdrukkelijk akkoord met de aanstelling van 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.

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed behoort toe aan de voornoemde vereniging "ONDERWIJSPATRIMONIUM BISDOM GENT" om het, onder grotere oppervlakte te hebben verkregen ingevolge een overdracht om niet door de vereniging zonder winstoogmerk "ZUSTERS O-L-VROUW-VISITATIE" ingevolge akte verleden voor notaris Fabienne Claeys Bouuaert te Gent op 8 november 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 november daarna, onder referte 67-T-10/11/2016-18089.

Bij akte verleden voor notaris Marc Claeys Bouuaert te Gent met tussenkomst van notaris Anton Sintobin te Zelzate op 11 mei 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 18 mei daarna, onder referte 67-T-18/05/2006-07475, heeft de voornoemde vereniging zonder winstoogmerk "ZUSTERS O.-L.-VROUW-VISITATIE" het voorschreven goed (hetzij de voormalige delen van perceelnummers 680K2 en 683L en nummer 680M2) in erfpacht gegeven aan de vereniging zonder winstoogmerk "PROVINCIALAAT DER BROEDERS VAN LIEFDE" (thans vereniging zonder winstoogmerk "ORGANISATIE BROEDERS VAN LIEFDE") en dit voor een termijn van 40 jaar ingaand op 1 januari 2006.

Bij akte verleden voor voornoemde notaris Fabienne Claeys Bouuaert te Gent op 20 februari 2009, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 12 maart daarna, onder referte 67-T-12/03/2009-03279, heeft de voornoemde vereniging "ZUSTERS O.-L.-VROUW-VISITATIE" het overige deel van het voormeld goed (hetzij het voormalige perceel 680S2) in erfpacht gegeven aan de voornoemde vereniging

"PROVINCIALAAT DER BROEDERS VAN LIEFDE" en dit voor een termijn van 37 jaar ingaand op 1 januari 2009.

Bij akte verleden voor voornoemde notaris Fabienne Claeys Bouuaert op 8 november 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 november daarna, onder referte 67-T-10/11/2016-18090 werd de duur van de voormelde erfpachtrechten verlengd met een termijn van 50 jaar vanaf 1 januari 2016, om aldus te eindigen op 31 december 2065.

De voornoemde partijen verduidelijken dat voormeld erfpacht- en opstalrecht onverminderd blijft bestaan voor wat betreft de niet bij deze akte overgedragen gedeelten en derhalve enkel wordt overgedragen voor wat betreft de bij deze akte overgedragen loten.

Ingevolge de overdracht van de grond en het erfpachtrecht, eindigt het erfpachtrecht op de voormelde loten van rechtswege ingevolge vermenging.

## **I. ALGEMENE VOORWAARDEN**

### **a) EIGENDOMSOVERGANG EN INGENOTTREDING**

De koper verkrijgt vanaf heden de volle eigendom, het genot en het vrij gebruik van het verkochte goed.

### **b) STAAT VAN HET GOED**

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich op heden bevindt met al zijn zichtbare en onzichtbare gebreken. De koper kan geen aanspraak maken op enige vergoeding of prijsvermindering voor verborgen gebreken en ernstige herstellingen van het goed, tenzij deze door de verkoper gekend en verzwegen waren. De verkoper verklaart evenwel geen weet te hebben van verborgen gebreken in het bij deze verkochte goed.

De verkoper / overdrager van het erfpachtrecht verklaart geen kennis te hebben van beschadigingen of verborgen gebreken die tussengekomen zouden zijn sinds het sluiten van de overeenkomst.

### **c) OPPERVLAKTE**

De aangeduide oppervlakte wordt niet gewaarborgd, elk verschil meer of minder, zelfs één twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper.

De kadastrale beschrijvingen worden louter als inlichting meegedeeld en zonder waarborg.

d) BELASTINGEN

Vanaf de datum van ingetreding draagt de koper de grond- en alle andere belastingen of taken welke betrekking hebben op voorschreven goed.

De verkoper / overdrager van het erfpachtrecht verklaart dat het goed niet bezwaard is met verhaalbelastingen en taken aangaande het openen, verbreden en verbeteren van de voorliggende straat of voetpad. Deze taken, indien ze toch zouden bestaan, zelfs na de datum van huidige akte, zullen ten laste van de verkoper / overdrager van het erfpachtrecht blijven in zover deze betrekking hebben op al de tot op heden reeds uitgevoerde infrastructuurwerken of grondinnemingen.

e) KOSTEN

De koper draagt alle kosten, rechten en ereloon waartoe deze akte aanleiding geeft, met inbegrip van de kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper.

f) GESCHILLEN

De verkoper / overdrager van het erfpachtrecht verklaart dat er omtrent het onroerend goed geen enkel geschil, rechtsgeding of verzet bestaat, noch tegenover derden (buren, huurders, bezetters, enz...), noch tegenover openbare instellingen.

**II. ERFDIENSTBAARHEDEN**

Het goed wordt verkocht / overgedragen met al de lijdende en heersende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen belast of bevoordeeld zijn. De koper heeft het recht zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige te doen naleven, evenwel voor eigen rekening en op eigen risico, zonder de tussenkomst van de verkoper te kunnen eisen.

De verkoper / overdrager van het erfpachtrecht verklaart geen lasten of erfdienstbaarheden te hebben toegestaan die het verkochte goed bezwaren en er geen kennis van te hebben dat het verkochte goed zou bezwaard

zijn met enig recht van doorgang of een andere gevestigde erfdiensbaerheid, met uitzondering van hetgeen vermeld in de eigendomstitel van de verkoper, hetzij de akte verleden voor voornoemde notaris Fabienne Claeys Bouaert op 8 november 2016, hiervoor vermeld in de "OORSPRONG VAN EIGENDOM" waarin onder de hoofding "BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN" letterlijk wordt vermeld hetgeen volgt:

*"BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN*

*[...]*

*1. Nutsvoorzieningen*

*De verrekening van water- en elektriciteitsverbruik zal gebeuren op basis van de meterstanden van de tellers.*

*De erfpachter kan, met betrekking tot het in erfpacht gegeven goed, door zijn zorgen en op zijn kosten, alle nodige aanpassingen laten verrichten aan installaties voor water, elektriciteit en centrale verwarming, ter gesplitst gebruik met eigen tellers.*

*2. Erfdiensbaerheden – toegang*

*De erfpachter heeft kosteloos toegang vanaf de Zwijnaardse steenweg naar het bij onderhavige akte in erfpacht gegeven goed over LOT 2B van voormeld plan in erfpacht gegeven aan de vereniging Provinciaal der Broeders van Liefde bij akte van 11 mei 2006, langs de noordelijke scheidingsgrens van dit perceel. Deze erfdiensbaerheid werd gevestigd in gemelde erfpachtakte ten voordele van de eigenaar. De erfpachtster treedt in al haar rechten en verplichtingen hieromtrent.*

*3. De bijzondere voorwaarden ingelast in de verkoopakte van loten 1A, 18 en 1C, verkocht aan de stad Gent, bij akte van notarissen Duytschaever en Claeys Bouaert op 4 juli 2006 worden hierna letterlijk overgenomen. De erfpachtster treedt hieromtrent in alle rechten verplichtingen van de eigenares in zover zij van toepassing zijn op het bij onderhavige akte in erfpacht gegeven goed:*

*"Vanaf heden en totdat de aangekochte gebouwen verbouwd zijn door de koper, gelden volgende erfdiensbaerheden :*

*De bestaande installaties zowel boven- als ondergronds van elektriciteit, leidingwater en centrale verwarming blijven behouden in hun huidige toestand. Er bestaat een*

*gesplitst gebruik voor :*

- de elektriciteit : aan de hand van de bestaande tellers ondergebracht bij de elektrische cabine op lot 1 A
- het leidingwater : met de bestaande tellers in de kelder onder het kloostergebouw op lot 2 A
- de centrale verwarming : met de aparte stookketel op aardgas en met bestaande installaties op lot 1 A.

Het lot 1 a van de koper zal ten allen tijde toegang verlenen aan de verkoopster voor het onderhoud van de CV-installatie (via de toegang tussen punten 14-15 en via lot 1A)

Op lot 1A bevinden zich twee ondergrondse stookolietanks van respectievelijk vijfduizend en tienduizend liter. Deze tanks blijven eigendom van de verkoper en maken een erfdienstbaarheid uit op lot 1A. Voor het vullen van deze tanks zal de koper toegang verlenen aan de verkoper via het Rerum Novarumplein 186.

De verkoper bevestigt dat de tank voldoet aan de wettelijke voorwaarden en dat de laatste controle werd uitgevoerd door een erkend technicus op twee december tweeduizend en vijf. Als gevolg van deze controle werd een groen merkplaat aangebracht. De koper erkent dat de verkoper het attest van de controle van de hiertoe erkende technicus heeft overhandigden hiervoor geen verdere inlichtingen meer verlangt.

Verkoper engageert zich om voor de verwarming van de school en het klooster over te schakelen op een andere brandstof dan stookolie binnen een termijn van tien jaar.

De definitief buiten gebruik gestelde stookolietanks op het terrein van de koper zullen dan volgens de van kracht zijnde wettelijke bepalingen worden geledigd, gereinigd en verwijderd (of opgevuld) op kosten van de verkoper.

Verkoper blijft persoonlijk en voor het geheel verantwoordelijk tegenover de koper om in de akte van vervreemding (of bij het geven van een zakelijk recht over dit goed) de verplichting te doen neerschrijven voor de nieuwe aankoper (houder van het zakelijk recht), zich te gedragen naar deze voorwaarden, zoals zij bepaald zijn door de tegenwoordige overeenkomst, ook in geval van gedwongen openbare verkoop van het onroerend goed bij onroerende inbeslagname.

Bij de uitvoering van grondige verbouwings- of nieuwbouwwerken op zijn eigendom zal de koper instaan voor de uitvoering door zijn zorgen en op zijn kosten van een

afzonderlijke aansluiting voor eigen gebruik en op eigen erf van leidingwater en aardgas (nota : aardgas is tgv. het hiervoren vermeld schoolgebouw, Rerum Novarumplein 186), alsook voor de opvang op zijn erf van de bestaande dak- en afwaterlozing en de afvoer naar het Rerum Novarumplein.

De koper zal binnen de termijn van één jaar overgaan tot de oprichting door zijn zorgen van een degelijke afsluiting van twee meter hoog "te paard" op de perceelscheiding aangeduid op plan door de cijfers 19-20-72 en 6-8-9-10.

(nota : soort afsluiting, de cijfers 8-9-10, te bespreken ify veiligheid en privacy van de kleuters, bvb op een muur van negentig centimeters hoog).

De bestaande dak- en hemelwateraflopen, zowel boven als ondergrondse, eveneens de ondergrondse afvoerleidingen van het afvalwater, met controlepunten, blijven behouden in hun huidige toestand. Kosten van instandhouding en herstelling vallen ten laste van de eigenaar voor wiens erf deze installaties dienstig zijn en indien ze ten nutte voor de beide zijn, zal in de uitvoering worden voorzien mits gedeelte halve kosten.

Van het bestaand schoolgebouw op lot 2B gemerkt op plan met 13-14-16-68 werden de op de verdieping vrijstaande gevels in west- en zuidrichting uitbekleed met kunstleien die door verkoper zullen worden instand gehouden en indien nodig hersteld.

De bestaande en op plan aangeduide noodtrap op lot 18 ten behoeve van het schoolgebouw op lot 28 moet worden behouden en een vluchtweg moet blijvend worden voorzien naar de openbare weg. Voor onderhouds- en herstellingswerken aan de trap, eveneens voor de verwarming ervan wordt door de verkoper ingestaan."

#### 4. Stookolietanks

Op lot 1A van voormeld plan bevinden zich twee ondergrondse stookolietanks met een inhoud van respectievelijk 5000 en 10.000 L. Dit lot werd verkocht aan de stad Gent bij akte verleden voor notarissen Duytschaever, te Gentbrugge en Marc Claeys Bouuaert, te Gent, op 4 juli 2006. Deze tanks zijn echter eigendom gebleven van de

vereniging-eigenares. Hieromtrent wordt verwezen naar de bijzondere bepalingen hieromtrent opgenomen in de erfpachtakte van loten 28 en 2C verleden voor notarissen

Marc Claeys Bouuaert te Gent en Anton Sintobin te Zelzate op 11 mei 2006, waarvan de tekst luidt:

"Op lot 1 a van het aangehecht plan bevinden zich twee ondergrondse stookolietanks met een inhoud van respectievelijk vijf duizend en tien duizend liter. Dit lot is bestemd om verkocht te worden aan de Stad Gent, doch deze tanks zullen eigendom blijven van de eigenares.

De eigenares heeft zich ten aanzien van de Stad Gent verbonden om de centrale verwarming over te schakelen op een andere brandstof dan stookolie binnen de tien jaar. De definitief buiten gebruik gestelde tanks zullen dan volgens de decretale reglementering worden geledigd, gereinigd en opgevuld of verwijderd worden op kosten van de eigenares (=eigenares-verpachtster in deze). De kosten van de omschakeling en van het in orde brengen van de tanks zullen gesplitst worden tussen de eigenares en de erfpachtster in verhouding met de grootte van de tank dienstig voor ieders respectievelijk gebruik, namelijk één/derde ten laste van de eigenares-verpachtster en twee/derden ten laste van de erfpachtster.

De erfpachtster neemt alle door de eigenares in dit verband jegens de stad Gent aangegane verbintenissen en verplichtingen in die mate over dat zij betrekking hebben op het in erfpacht gegeven goed".

Tevens wordt verwezen naar de hoger aangehaalde bepalingen in de verkoopakte aan de stad Gent van 4 juli 2006.

De erfpachtster bij onderhavige akte neemt alle door de eigenares in dit verband jegens de stad Gent aangegane verbintenissen en verplichtingen over in die mate over dat zij betrekking hebben op het in erfpacht gegeven goed.

Meer bepaald, om te voldoen aan de verplichting opgenomen in de akte van verkoop aan de stad Gent van loten 1A,18 en IC (akte van notaris Duytschaever de dato 4 juli 2006) neemt de erfpachtster bij deze de verplichting over van de vereniging eigenares zich te gedragen naar de voorwaarden opgenomen in gezegde verkoopakte betreffende de omschakeling naar een andere brandstof dan stookolie voor de verwarming, binnen de gezegde termijn, en het reinigen, verwijderen of opvullen van de tanks, en dit op haar kosten.

##### 5. Vluchtweg.

De bestaande en op plan aangeduide noodtrap op lot 18 ten behoeve van het schoolgebouw op lot 28 moet worden

behouden en een vluchtweg moet blijven worden voorzien naar de openbare weg. "

De akte houdende vestiging van erfpacht verleden voor notaris Marc Claeys Bouuaert destijds te Gent op 11 mei 2006, werd volgende erfdienstbaarheid vermeld met betrekking tot de goederen sub 2,3 en 4:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN

12. Openingen

Bestaande deuropening(en) in de bestaande scheidingsmuur(en) met het niet in erfpacht gegeven gedeelte van het onroerende goed waarvan sprake, zoals aangeduid op het plan, zullen behouden blijven De sleutel(s) van deze deur(en) is (zijn) in het bezit van de erfpachter, onder ander van de tussendeur gang gewezen klooster en de aanpalende klas en de sleutel van de toegangsdeur tot het lokaal van de centrale verwarming; De gang van het klooster

wordt door de school voorlopig nog gebruikt als vestiaire tot zolang dit kan worden toegestaan door de eigenaar.

13 Nutsvoorzieningen- tellers.

Het waterverbruik is te verrekenen volgens een tussen partijen overeen te komen verdeelsleutel.

Het elektriciteitsverbruik is te verrekenen op basis van de verrekening van de algemene kosten en op basis van de meterstand van de afteller.

De erfpachter kan, met betrekking tot het in erfpacht gegeven gedeelte van het goed, door zijn zorgen en op zijn kosten, alle nodige aanpassingen laten verrichten aan de installaties voor water, elektriciteit en centrale verwarming, met eventuele omschakeling op gas, ter gesplitst verbruik met eigen tellers.

14. Erfdientsbaarheden.

a) toegang.

De eigenares zal kosteloos toegang blijven behouden van de Zwijnaardsesteenweg, naar het kloostergebouw (lot 2a) over lot 2b langs de noordelijke scheidingsgrens van perceel 680/x/2.

b) Stookolietanks.

Op lot 1 a van het aangehecht plan bevinden zich twee ondergrondse stookolietanks met een inhoud van respectievelijk vijf duizend en tien duizend liter. Dit lot is bestemd om verkocht te worden aan de Stad Gent, doch deze tanks zullen eigendom blijven van de eigenares.

*De eigenares heeft zich ten aanzien van de Stad Gent verbonden om de centrale verwarming over te schakelen op een andere brandstof dan stookolie binnen de tien jaar. De definitief buiten gebruik gestelde tanks zullen dan volgens de decretale reglementering worden geledigd, gereinigd en opgevuld of verwijderd worden op kosten van de eigenares (=eigenares-verpachtster in deze). De kosten van de omschakeling en van het in orde brengen van de tanks zullen gesplitst worden tussen de eigenares en de erfpachtster in verhouding met de grootte van de tank dienstig voor ieders respectievelijk gebruik, namelijk één/derde ten laste van de*

*eigenares-verpachtster en twee/derden ten laste van de erfpachtster.*

*De erfpachtster neemt alle door de eigenares in dit verband jegens de stad Gent aangegane verbintenissen en verplichtingen in die mate over dat zij betrekking hebben op het in erfpacht gegeven goed.*

*c) Vluchtweg*

*De bestaande en op plan aangeduide noodtrap op lot 18 ten behoeve van het schoolgebouw op lot 28 moet worden behouden en een vluchtweg moet blijven worden voorzien naar de openbare weg. De onderhouds- en herstellingswerken aan de trap en de eventuele vervanging ervan zijn ten laste van de erfpachter."*

De verkoper informeert de koper bovendien van het bestaan van een recht van doorgang gevestigd ten laste van de voormelde percelen met nummers 680S2 P0000 en 680T2 P0000 en ten bate van het perceel met nummer 684C3P0000 (Zwijnaardestesteenweg 662/662A).

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper / overdrager van het erfpachtrecht wat betreft deze bijzondere voorwaarden voor zover ze nog van toepassing zouden zijn.

### **III. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

#### **a) STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING**

*1) Informatieplicht ingevolge de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening*

De stad Gent beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Teneinde te voldoen aan de bepalingen van artikel 5.2.1. van de V.C.R.O. brengt de instrumenterende notaris de koper in kennis, op basis van de stedenbouwkundige inlichtingen en de stedenbouwkundige uittreksels bekomen van de stad Gent op \$\$\$ en zoals eveneens blijkt uit het hypothecair getuigschrift, dat het goed:

1° geen voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning, noch van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met uitzondering van:

- voor wat betreft perceelnummer 680S2P0000:

° de vergunning de dato 14 november 2013 voor de functiewijziging en renovatie van het klooster naar schoolgebouw;

° de vergunning de dato 5 juli 2007 voor het verbouwen en uitbreiden van een voormalig schoolgebouw tot een nieuw dienstencentrum;

° de vergunning de dato 16 september 1974 voor het bijbouwen van een overdekte schuilplaats en een bergruimte, na het slopen van de bestaande, alsook het afsluiten van de speelplaats met een nieuwe koermuur met hekken binnen het schoolcomplex;

° de vergunning de dato 9 september 1963 voor het oprichten van een complex schoolgebouwen;

° de vergunning de dato 2 oktober 1997 voor het verbouwen van 2 klaslokalen en het bijbouwen van een vestiaire;

- voor wat betreft perceelnummer 680T2P0000:

° de vergunning de dato 5 juli 2007 voor het verbouwen en uitbreiden van een voormalig schoolgebouw tot een nieuw dienstencentrum;

° de vergunning de dato 16 september 1974 voor het bijbouwen van een overdekte schuilplaats en een bergruimte, na het slopen van de bestaande, alsook het afsluiten van de speelplaats met een nieuwe koermuur met hekken binnen het schoolcomplex;

° de vergunning de dato 9 september 1963 voor het oprichten van een complex schoolgebouwen;

° de vergunning de dato 2 oktober 1997 voor het verbouwen van 2 klaslokalen en het bijbouwen van een vestiaire;

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2° als meest recente stedenbouwkundige bestemming heeft "woongebied" volgens het gewestplan "Gentse en Kanaalzone";

3° zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de V.C.R.O., noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° geen voorwerp is van een voorkooprecht zoals vermeld in artikel 2.4.1. van de V.C.R.O. of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° niet gelegen is binnen een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning, noch een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

8° voorwerp uitmaakt van een VLAREM-milieuvergunning afgeleverd voor risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en kolom 8 van Bijlage 1 van VLAREM I, met dossiernummer VLAREM 1515/E/1 op naam van de Schoolvereniging Sint-Paulusscholen VZW voor het exploiteren van een ondergrondse mazouttank van 10.000 liter, met Vlarebocode 17.3.6.1° de dato 15 mei 1996.

## *2) Verklaringen van de verkoper / overdracht van het erfpachtrecht*

De verkoper / overdracht van het erfpachtrecht verklaart dat:

- er bij zijn weten geen bouwovertredingen inzake het verkochte goed bestaan.

- door hem aan het verkochte goed geen verbouwingen werden uitgevoerd en dat, voor zover hem bekend en dit wettelijk verplicht was, de constructies werden opgericht overeenkomstig een door de gemeente afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

- het goed, voor zover hij weet, niet het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

- het verkochte goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing of planschadeheffing.
- hij geen zekerheid kan geven omtrent de mogelijkheid om op het ongebouwde gedeelte van voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

### 3) Verklaringen van de koper

De koper:

- erkent en bevestigt vóór deze de stedenbouwkundige inlichtingen en de uittreksels ontvangen te hebben.
- bevestigt door de ondergetekende notaris gewezen te zijn op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de V.C.R.O.;
- verzaakt aan nietigheidsvordering voor zover voorgaande gegevens niet zouden voorhanden geweest zijn bij de ondertekening van de onderhandse overeenkomst.

### 4) Splitsing

Met toepassing van artikel 5.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- vermeldt de verkoper dat hem voorafgaandelijk aan deze geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en hij geen verzekering kan geven wat betreft de mogelijkheid om op het verkochte goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.
- heeft ondergetekende notaris op \$ het plan van de verdeling tussen het bij deze verkochte goed en hetgeen eigendom blijft van de verkoper, alsmede een attest waarin de aard van de akte en de bestemming van de kavels wordt aangegeven, aan het Schepencollege van de \$ voorgelegd.

Volgende opmerkingen werden naar voor gebracht door de stad Gent: \$\$\$

### b) BODEMDECREET

1. De verkoper / overdrager van het erfpachtrecht verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicoground is.

Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die

voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De verkoper / overdrager van het erfpachtrecht verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen; hij verklaart bovendien geen attest te hebben ontvangen van OVAM waaruit blijkt dat het verkochte goed zou opgenomen zijn in het register van verontreinigde gronden.

3. De verkoper / overdrager van het erfpachtrecht verklaart dat de koper voor het sluiten van de overeenkomst niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest.

De koper werd voor de ondertekening van onderhavige akte in het bezit gesteld van de bodemattesten, afgeleverd door de OVAM op 21 oktober 2017, hetgeen voor het goed de meest recent afgeleverde bodemattesten zijn of bodemattesten waarvan de inhoud identiek is aan deze van de meest recent afgeleverde bodemattesten.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

*"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

Nadat de koper werd geïnformeerd over het feit dat hij de nietigheid van de overdracht kan vorderen omdat hij voor het sluiten van de overeenkomst niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van de bodemattesten verklaart de koper uitdrukkelijk aan de nietigheidsvordering te verzaken.

4. De koper erkent dat hij, vóór het verlijden van de akte in het bezit is gesteld van de bodemattesten. De koper verklaart de inhoud van deze bodemattesten volledig te aanvaarden.

5. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden nageleefd. De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

#### c) WATERTOETS

De instrumenterende notaris verklaart, dat uit opzoeking via [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) blijkt dat het goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen voor de toepassing van artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen;

- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone waarvoor het recht van voorkoop van de codex integraal waterbeleid van toepassing is.

De verkoper / overdrager van het erfpachtrecht verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### d) ONROEREND ERFGOEDDECREET: BESCHERMD ONROEREND GOED/OPNAME INVENTARIS

De verkoper / overdrager van het erfpachtrecht verklaart dat het verkochte goed:

1) niet is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken).

2) niet definitief beschermd is als onroerend erfgoed.

3) niet is opgenomen in een ontwerp van lijst voor dergelijke bescherming en geen kennisgeving ontvangen te hebben als zou het in een voorontwerp van dergelijke lijst opgenomen zijn.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

#### e) VOORKOOPRECHT

De verkoper / overdrager van het erfpachtrecht verklaart dat het hierbij verkochte onroerend goed:

- niet is bezwaard met een voorkooprecht krachtens de Vlaamse Codex Wonen gezien:

a) aan het verkochte goed door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn géén renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken werden uitgevoerd (noch omdat het een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning zou betreffen, of een woning waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, noch in het kader van een sociaal beheersrecht);

b) het goed niet is opgenomen in het leegstandsregister of het register van verwaarloosde gebouwen en woningen;

c) het verkochte goed niet is gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

- niet is bezwaard met enig ander voorkooprecht zoals blijkt uit de opzoeking uitgevoerd op 15 juli 2021 via het Voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij.

#### f) BOSDECREET- NATUURDECREET

De verkoper / overdrager van het erfpachtrecht verklaart dat het hierbij verkochte goed bij zijn weten:

- niet valt onder de toepassing van het Bosdecreet;
- niet valt onder de toepassing van het Natuurdecreet.

### IV. PRIJS

#### a) VERKOOPPRIJS

Partijen verklaren dat de verkoop toegestaan en aanvaard werd voor de verkoopprijs van **vijfentwintigduizend achthonderdnegenenvijftig euro (€ 25.859,00)**.

De verkoper / overdracht van het erfpachtrecht erkent deze verkoopprijs integraal op heden ontvangen te hebben van de koper.

Waarover volle kwijting en ontlasting, deze kwijting dubbel gebruik uitmakende met alle andere reeds gegeven kwijtschriften voor het voorschot, of het saldo der koopsom.

#### b) VERKLARINGEN WITWAS

De instrumenterende notaris bevestigt dat de koper de prijs ter beschikking heeft gesteld via overschrijving komende van rekeningnummer \$ op naam van \$.

c) ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ervan ontlast enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte.

V. FISCALE VERKLARINGEN

a) REGISTRATIERECHTEN KOPER

**PRO FISCO**

Om te kunnen genieten van de vrijstelling van registratierechten en recht van geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen) in toepassing van artikel 2.9.6.0.3, 1°lid, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, en artikel 21, 1° van het Wetboek diverse rechten en taksen, verklaart Stad Gent deze aankoop te verrichten om reden van openbaar nut, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad van \$\$\$.

b) REGISTRATIERECHTEN VERKOPER

De verkoper verklaart niet in aanmerking te komen voor enige teruggave van registratierechten.

c) MEERWAARDEBELASTING

De verkoper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op de bepalingen van de artikel 222,6° en 225 WIB 1992 inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen en de verplichtingen die eruit voortvloeien.

d) REGISTRATIE - PRIJSVERZWIJGING - TEKORTSCHATTING

De instrumenterende notaris heeft voorlezing gegeven aan de partijen van de eerste alinea van de artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 Vlaamse Codex Fiscaliteit, dewelke letterlijk luiden als volgt:

*"Artikel 3.4.7.0.6: Inzake de registratiebelasting worden de aanvullende rechten die ingevolge een tekortschatting of om een andere reden betaald zijn, aangerekend op de aanvullende rechten die ingevolge prijsbewimpeling verschuldigd zijn."*

*"Artikel 3.18.0.0.14: Een belastingverhoging van 100 % van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen*

verschuldigd door elk van de contracterende partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen:

1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;

2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen, hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging."

In tegenstelling met de situatie bij prijsverzwijging, is bij tekortschatting alleen de koper gehouden tot bijrechten en eventuele boeten.

## VI. SLOT

### a) IDENTIFICATIEVERPLICHTING

De notaris bevestigt en waarmerkt, om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, op zicht van uittreksels van de burgerlijke stand de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte, en woonplaats van de partijen en van de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer van de partijen-rechtspersonen.

### b) RECHTSBEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

Alle partijen verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren en
- evenmin bestuurder of zaakvoerder te zijn geweest in een failliete vennootschap waarbij toepassing gemaakt werd van artikel 3bis § 1 van het KB van 24 oktober 1934.

### c) TOELICHTING VAN DE AKTE

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte meer dan vijf werkdagen voorafgaand aan de ondertekening van deze akte.

Na voorlezing met toelichting van deze akte, integraal met betrekking tot de bij wet bedoelde vermeldingen, en gedeeltelijk voor wat de overige bepalingen betreft.

#### d) INFORMATIEPLICHT

Ondergetekende notaris geeft lezing van artikel 9 §1, 2° van de Organieke Wet op het Notariaat dat luidt als volgt:

*"Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hij mede dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman."*

De verschijners hebben verklaard dat zij alle bedingen, opgenomen in onderhavige akte, voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De verschijners bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Alle verschijners verklaren tevens de taal van de akte te begrijpen.

De verschijners verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun overeenkomsten zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige geschriften.

#### e) WOONSTKEUZE

Partijen doen keuze van woonst op hun respectievelijke woonplaats of zetel van de vennootschap.

#### f) NOTARIËLE VERTEGENWOORDIGING

Onderhavige akte wordt getekend door genoemde instrumenterende notaris handelend voor de besloten vennootschap "Niek Van der Straeten, notarisvennootschap", met zetel te 9070 Destelbergen, Dendermondesteenweg 432.

#### h) AFSCHRIFT VAN DE AKTE

De partijen kunnen elk een digitaal afschrift van deze akte raadplegen in hun digitale kluis. Deze is toegankelijk via de website [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

**RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Vrijgesteld van recht op geschriften.

**WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Gent, in het stadhuis van Gent.

Na vervulling van alles wat hierboven werd uiteengezet, verklaard en overeengekomen, hebben de verschijners deze akte met ons, Notaris, ondertekend, na goedkeuring van de doorhaling van tekstblok(ken),  
lijn(en), woord(en), letter(s),  
getal(len), cijfer(s) in deze akte.