



Vergadering van 22 november 2022

**2022\_GR\_00996 Sluiten van een erfpachtovereenkomst met betrekking tot een deel van het onroerend goed, gelegen te Gent, Ham 68 - aanpassing goedgekeurd ontwerp van erfpachtovereenkomst - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Hafsa El-Bazioui

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1 en artikel 41, 11°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het Burgerlijk Wetboek, boek III 'Goederenrecht', titel VII 'Erfpachtrecht'.

**Motivering**

Op 21 juni 2021 keurde de gemeenteraad onder meer de erfpachtovereenkomst betreffende een deel van het gebouw gelegen Ham 68 goed. De notariële akte kon pas verleden worden onder dubbele opschortende voorwaarde van rechtzetting door NV Luminus en van het bekomen van een toen nog ontbrekend bodemattest.

Momenteel werd de notariële akte nog niet verleden en loopt nog de erfpachtovereenkomst van 23 september 1998 met NV Luminus voor de beschermde Turbinezaal van de elektriciteitscentrale in het onroerend goed gelegen te Gent, Ham 68, gesloten voor een periode van 27 jaar, ingegaan op 23 september 1998 en eindigend op 22 september 2025.

Omwille van een goedgekeurd subsidiedossier bij FoCI dient de Stad over een zakelijk recht van 20 jaar te beschikken voor het onroerend goed waar het Intercultureel Centrum De Centrale gevestigd is. De subsidies voorzien in aanpassingen ter verbetering van de “energiewaarde” van het gebouw. De planning van deze werken en de opvraging van de subsidie, beide voorzien in 2023, kunnen pas gebeuren wanneer de nieuwe erfpachtovereenkomst notarieel verleden is.

De reden van de dubbele opschortende voorwaarde bij de goedkeuring van de nieuwe erfpachtovereenkomst was dat NV Luminus bij een vorige overdracht van een naastgelegen gebouw, gelegen Gent, eerste afdeling, perceelnummer 2918L2 een klein gedeelte van het erfpachtrecht van de Stad met een gemeten oppervlakte van 73,59 m<sup>2</sup> ten onrechte heeft overgedragen aan NV Elia Asset. De nieuwe erfpachtovereenkomst kan pas notarieel worden verleden wanneer er is voldaan aan de dubbele opschortende voorwaarde van het bekomen door NV Luminus van een akte rechtzetting en van het bekomen van een bodemattest met betrekking tot dit deel van het perceel 2918L2.

Het bodemattest met betrekking tot het perceel 2918L2, zijnde de tweede opschortende voorwaarde, werd intussen door OVAM afgeleverd op 23 februari 2022.

De rechtzetting, zijnde de eerste opschortende voorwaarde, die intussen is uitgewerkt tussen NV Luminus en NV Elia Asset, voorziet in een extra erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van NV Elia Asset, met bijkomende voorwaarden inzake de toegang en het onderhoud. Deze erfdienstbaarheid dient in de nog te verlijden erfpachtovereenkomst te worden opgenomen. De erfpachtovereenkomst is bijgevolg in die zin aangepast: de erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van NV Elia Asset is toegevoegd. Een opmetingsplan van Landmeter-expert Annelies De Troyer van 28 juli 2022 toont de erfdienstbaarheid en de verdere opsplitsing van het perceel 2918L2.

De hernieuwde erfpachtovereenkomst zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op het notarieel verlijden. De aktekosten zijn ten laste van de Stad.

Overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie gebonden om ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de partijen een zekerheid omtrent de naleving van de verplichtingen. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee. Gelet op de solvabiliteit van de contractanten tot naleving van hun verplichtingen, lijkt een extra hypothecaire inschrijving overbodig en wordt dan ook voorgesteld om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de aangepaste erfpachtovereenkomst tussen NV Luminus met ondernemingsnummer 0471.811.661 en maatschappelijke zetel te 1210 Brussel (Sint-Joost-ten-Node), Koning Albert II-laan 7 en de Stad voor een periode van 27 jaar, ingaande op de eerste dag van de maand volgend op het notarieel verlijden van de akte en eindigend 27 jaar later, goed te keuren. De aanpassing voorziet in de opname van een extra erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van NV Elia Asset.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- erfpachtovereenkomst (deel van de beslissing)
- opmetingsplan met aanduiding erfdienstbaarheid van doorgang
- erfpachtovereenkomst goedgekeurd door GR 21062021

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de bijgevoegde en aangepaste erfpachtovereenkomst, te sluiten met NV Luminus, met ondernemingsnummer 0471.811.661 en maatschappelijke zetel te 1210 Brussel (Sint-Joost-ten-Node), Koning Albert II-laan 7 voor een deel van het onroerend goed gelegen te Gent, Ham 68 voor de duur van 27 jaar, ingaande op de eerste dag van de maand volgend op de notariële akte en eindigend 27 jaar later.

#### **Artikel 2:**

Ontslaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de erfpachtakte in zijn registers.



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

Ref. : SM/2200113

In het jaar tweeduizend tweeëntwintig, op achttien mei.

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

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

**Zijn verschenen:**

1. De naamloze vennootschap "**LUMINUS**", met maatschappelijke zetel te 1210 Brussel (Sint-Joost-ten Node), Koning Albert II-laan 7, met ondernemingsnummer BTW BE 0471.811.661 RPR Brussel.

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Gilberte Raucq, te Brussel, op 28 april 2000, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 13 mei daarna, onder nummer 20000513-88.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst ingevolge proces-verbaal opgesteld door notaris Peter Van Melkebeke te Brussel, op 24 april 2020, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 juli daarna, onder nummers 20081032 en 20081033.

Hier vertegenwoordigd door \$\$\$ ingevolge authentieke volmacht verleden voor notaris \$ te \$, waarvan een afschrift aan huidige akte wordt gehecht.

Hierna genoemd "de eigenaar" of "de erfpachtgever".

2. "**STAD GENT**", gevestigd in het Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, in uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad genomen in zitting van 21 juni 2021, welk besluit verstuurd werd naar de gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen via het digitaal loket op 24 juni 2021, met ondernemingsnummer 0207.451.227.

Vertegenwoordigd door:

a) Mevrouw EL-BAZIOUI, Hafsa, geboren te Gent op 2 november 1987, (die tekent bij delegatiebesluit van 3 januari 2022), Schepen voor Personeel, Facilitair Management en Internationale Solidariteit, Identiteitskaart nummer : 592-

5897894-84 - rijksregisternummer 87.11.02-260.32, wonend te 9000 Gent, Kempstraat 65.

b) de heer VAN CAMPENHOUT Danny Joseph, (die tekent bij delegatiebesluit van 26 april 2019), Adjunct-Algemeen directeur, [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 "stad Gent" of "de erfpachter".

## **I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

De Stad Gent treedt hier enkel op als erfpachter van de hierna nader omschreven onroerende goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening.

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van de Wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van erfpacht, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze akte.

Partijen verklaren kennis te hebben van de rechten en verplichtingen opgenomen in:

- De akte houdende vestiging van een erfpachtrecht, verleden voor notaris Christian Engels, destijds te Gent op 23 september 1998, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 25 september daarna, boek 5983, nummer 2, waarbij met betrekking tot een deel van de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van onderhavig erfpachtrecht een erfpachtrecht werd gevestigd voor 27 jaar ingegaan op 23 september 1998 om te eindigen op 22 september 2025;

- De akte houdende vestiging van een opstalrecht, verleden voor notaris Christophe Blindeman te Gent op 2 juni 2015, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 19 juni daarna, onder referte 67-T-19/06/2015-08762, waarbij met betrekking tot een deel van de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van onderhavig erf-

pachtrecht een opstalrecht werd gevestigd ingegaan op 1 juli 2014 om te eindigen op 22 september 2025.

Tussen partijen werd overeengekomen om een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten en de bestaande erfpachtovereenkomst vervat in de voormelde akte de dato 23 september 1998 en de opstalovereenkomst vervat in de voormelde akte de dato 2 juni 2015, hierin te integreren.

De voormelde overeenkomsten zullen dan ook worden beëindigd vanaf de inwerkingtreding van de hierbij te sluiten erfpachtovereenkomst en zullen worden vervangen door de bepalingen van huidige overeenkomst.

De Stad Gent is bij beslissing van de gemeenteraad van 2 februari 2006 en bij beslissing van de bijzonder algemene vergadering van de vereniging zonder winstoogmerk "De Centrale" van 23 februari 2006, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 mei 2006, onder nummer 06084637, toegetreden tot de vereniging zonder winstoogmerk "De Centrale" (toen nog De Kraankinders genaamd), waarbij de Stad Gent de meerderheid van de stemmen in de algemene vergadering heeft waardoor de voornoemde vereniging aldus een (para)gemeentelijke vereniging zonder winstoogmerk is geworden.

De Stad Gent heeft bij gemeenteraadsbeslissing van 29 mei 2012 beslist om de voornoemde vereniging "De Centrale" om te vormen tot een extern verzelfstandigd agentschap (EVA) onder de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk.

Deze omvorming werd op 2 augustus 2012 goedgekeurd door de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand. De statutewijziging tot omvorming naar een EVA-vzw werd bij beslissing van de algemene vergadering goedgekeurd op 29 april 2013 en werd gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 juni 2015, onder nummer 15078454.

Overeenkomstig artikel 247 van het Decreet Lokaal Bestuur werd tussen de Stad Gent en het extern verzelfstandigd agentschap een samenwerkingsovereenkomst gesloten betreffende de uitvoering van de toevertrouwde taken van gemeentelijk belang. Deze samenwerkingsovereenkomst 2020-2025 werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 26 mei 2020.

Ingevolge artikel 4 van deze samenwerkingsovereenkomst krijgt de voornoemde vereniging "De Centrale" voor de uitvoering van haar opdrachten de kosteloze beschikking over

het Intercultureel Centrum De Centrale gelegen in de gebouwencomplexen gelegen Ham 68 te Gent.

De EVA vzw De Centrale, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0476.368.647, wordt verder aangeduid als "de vzw".

Tussen partijen wordt er een aparte overeenkomst opgesteld waarin de erfpachtgever zich verbindt om (onder meer) de kosteloze levering van elektriciteit en warmte met een jaarlijkse maximum hoeveelheid te verlenen aan het Intercultureel Centrum De Centrale, en dit gedurende de volledige duur van de erfpachtovereenkomst.

De hoeveelheden die deze maximumhoeveelheden overschrijden, worden gefactureerd overeenkomstig deze tussen partijen te sluiten overeenkomst, en dit zoals bedoeld in artikel 11 van onderhavige erfpachtovereenkomst.

De Stad wenst aan het in erfpacht genomen goed in gebruik als Intercultureel Centrum De Centrale een aantal ingrepen ter verbetering van de energie efficiëntie ter waarde van negenhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 925.000,00) uit te voeren en dient hiervoor een subsidiedossier in bij het Fonds voor Culturele Infrastructuur (FOCI). Er wordt onder meer voorzien in dakisolatie in de turbinezaal, isolatie van leidingen, herbeglazing met superisolerend glas, de vervanging van circulatiepompen, optimalisatie van de sturing en de plaatsing van destratificatoren. Voor het bekomen van dergelijke subsidie is er een zakelijk recht van minstens 20 jaar vereist.

De erfpachtgever gaat akkoord met de uitvoering van deze werken door de vzw hetzij de erfpachter.

## **II. VOORWERP VAN DE AKTE**

De erfpachtgever verklaart aan de erfpachter die aanvaardt, een recht van erfpacht toe te staan op de hierna beschreven onroerende goederen en onder de hierna gemelde voorwaarden:

### **Beschrijving van de onroerende goederen:**

#### **STAD GENT- eerste afdeling**

1. Het **perceel grond met turbinezaal, met inbegrip van de administratieve lokalen**, gelegen te Gent, Ham 68, kadastraal bekend volgens titel, eerste afdeling, sectie A, deel

van nummers 2918S, 2918T, 2918V en 298Z, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, deel van nummers 2918S2 P0000 en 2918L2 P0000, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van duizend negenhonderddrieëntachtig komma nul één vierkante meter (1.983,01 m<sup>2</sup>), respectievelijk drieënzeventig komma negenenvijftig vierkante meter (73,59 m<sup>2</sup>).

Met gereserveerde perceelsidentificatienummers A2918V2 P0000 (lot 1) en A2918W2 P0000 (lot 2).

Zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld als loten 1 en 2 op het plan ervan opgemaakt door beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent op 20 februari 2020.

Dit plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en gecodeerd met als referentienummer: 44021-10382. 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 26, derde lid, 2° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

Partijen verklaren ter verduidelijking dat de buitenschil van deze gebouwen - met uitzondering van de buitenmuren, de kroonlijsten en de ramen aan de oostzijde en aan de zuidzijde van deze gebouwen - ook tot het erfpachtrecht behoort.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de zone 3 op de verdieping 1 met een gemeten oppervlakte van 62,20 m<sup>2</sup> en de zone 4 op de verdieping 2 met eveneens een gemeten oppervlakte van 62,20 m<sup>2</sup>, zoals aangeduid op het voormeld opmetingsplan, wel tot het erfpachtrecht behoren, maar met een exclusief gebruiksrecht voor de erfpachtgever.

**2.** Een **perceel grond**, gelegen te Gent, Ham 68, kadastraal bekend volgens titel, eerste, sectie A, deel van nummer 2918S en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger nummer 2918X P0000 met een oppervlakte volgens titel, hui-

dig kadaster en hierna gemelde meting van driehonderdtachtig vierkante meter (380 m<sup>2</sup>).

Zoals dit onroerend goed is aangeduid en in gele kleur op het plan ervan opgemaakt door de heer David Ibens (BVBA "IBENS LANDMETERS"), beëdigd landmeter-expert op 18 juni 2014.

Dit plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en gecodeerd met als referentienummer: 44021-10130 en werd gehecht aan de voormelde akte de dato 2 juni 2015. 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 26, derde lid, 2° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

**Het erfpachtrecht wordt gevestigd met overdracht - voor de duur van het erfpachtrecht - van het op dit perceel staande gebouwen.**

De erfpachter verklaart de hiervoor beschreven gebouwen voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen dan deze die ervan hiervoor werd gegeven.

#### **Oorsprong van eigendom.**

Voorschreven goederen behoren toe aan de erfpachtgever om deze onder grotere oppervlakte te hebben verkregen ingevolge inbreng door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Maatschappij voor Coördinatie van Produktie en Transport van Elektrische Energie" ingevolge proces-verbaal van overname door middel van een splitsing, opgemaakt door notaris Gilbert Raucq te Brussel op 4 juli 2003, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 11 augustus daarna, onder referte 67-T-11/08/2003-100433.

Voormeld perceelnummer 2918L2 P0000 werd vervolgens door de erfpachtgever ingebracht in de naamloze vennootschap "Elia Asset" blijkens verbeterende akte verleden voor notaris Vincent Vroninks te Elsene op 18 november 2019,

overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Gent 1 op 26 november daarna, onder referte 67-T-26/11/2019-17701.

Voornoemde vennootschap "Elia Asset" heeft een deel (lot 2 op opmetingsplan van 20/02/2020) van voorschreven perceelnummer 2918L2 P0000 vervolgens opnieuw overgedragen aan de erfpachtgever blijkens akte verleden voor notaris \$ te \$ op \$, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid op \$ daarna, onder referte \$.

De eigenaar verklaart dat voorschreven goed vrij en zuiver is van alle voorrechten, inschrijvingen, overschrijvingen en alle hoegenaamde belemmeringen.

### **VOORWAARDEN VAN HET ERFPACHTRECHT**

#### **Artikel 1 - BESTEMMING**

De voormelde onroerende goederen en de er op staande gebouwen worden in erfpacht gegeven om de huidige werking van het Intercultureel Centrum De Centrale verder te zetten en verder uit te bouwen.

Alle constructies behoren de erfpachter in eigendom toe gedurende het erfpachtrecht.

Deze bestemming mag door de erfpachter niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van de erfpachtgever.

Inbreuken daarop kunnen leiden tot een ontbinding van het erfpachtrecht, overeenkomstig artikel 9 van huidige overeenkomst.

Publiciteit aangebracht op of aan de gebouwen en op de terreinen mag uitsluitend betrekking hebben op Luminus, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties van de voorschreven bestemming.

#### **Artikel 2 - STAAT VAN HET GOED EN ERFDIENSTBAARHEDEN**

De goederen worden in erfpacht gegeven in hun huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdiensbaarheden.

1. De partijen verklaren op de hoogte te zijn van volgende erfdienstbaarheden, welke van toepassing zijn op de in erfpacht gegeven onroerende goederen:

**1) de erfdienstbaarheden waarnaar wordt verwezen in voormelde opstalakte de dato 2 juni 2015, waarin letterlijk vermeld wordt hetgeen volgt:**

*"Artikel 7 – Erfdienstbaarheden*

*De Stad heeft kennis van de bestaande erfdienstbaarheden zoals aangeduid op het plan dat als bijlage aan deze akte is gevoegd.*

*In het bijzonder heeft de Stad kennis van de bestaande boven- en ondergrondse leidingen, inspectiekamers en meetkasten en van de overeenkomst die de opstalgever heeft gesloten met derden betreffende het gebruik van deze zone als kabelzone. De Stad verleent volgens de voorwaarden van de opstalgever te allen tijde toegang aan de opstalgever en aan de derde gebruikers voor herstelling en onderhoud van hun desbetreffende installaties.*

*De opstalgever verleent aan de Stad een recht van doorgang tussen de erfpachtzone en de zone waarop het opstalrecht wordt gevestigd. De opstalgever zal dit recht van doorgang ten gunste van de Stad ook afdwingen ten aanzien van elke derde gebruiker.*

*De Stad zal enkel erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie en mits voorafgaande en schriftelijke goedkeuring van de opstalgever, die deze niet onredelijk zal weigeren.*

*Deze erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang het recht van opstal tussen partijen geldt.*

*De opstalgever verbindt zich ertoe om in geval van overdracht van het omschreven onroerend goed de hoger vermelde verbintenissen zoals opgenomen in onderhavige overeenkomst te laten opnemen in elke akte van overdracht van het geheel of een gedeelte van het onroerend goed.*

*De opstalgever zal de erfdienstbaarheden die zij wenst te behouden bij het einde van de opstalovereenkomst kunnen behouden, onder de modaliteiten die zij alsdan zal vaststellen, zoals zij eveneens rechtsgeldig éézijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen."*

*Dienaangaande verwijzen de partijen naar het opmetingsplan dat als bijlage aan deze akte is gevoegd en de daarin aangeduide erfdienstbaarheden.*

*Dit betreft enerzijds de zone 1 op het gelijkvloers met een gemeten oppervlakte van 96,16 m<sup>2</sup> met de bestaande*

boven- en ondergrondse leidingen, inspectiekamers en meetkasten en waarvoor de erfpachtgever een overeenkomst heeft gesloten met derden betreffende het gebruik van deze zone als kabelzone.

Daarnaast heeft de stad Gent het recht van doorgang ten gunste van de eigenaar van de zone 2 op het gelijkvloers met een gemeten oppervlakte van 30,17 m<sup>2</sup> (deel van huidig perceelnummer 2918L2) verleend.

**2) de erfdiensbaarheden waarnaar wordt verwezen in de akte verkoop / vestiging erfdiensbaarheden verleden voor notaris Vincent Vroninks te Elsene op 18 november 2019, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Gent 1 op 28 november daarna, onder referte 67-T-28/11/2019-17878, waarvan partijen verklaren beiden kopie te hebben ontvangen en waarin letterlijk wordt vermeld hetgeen volgt:**

**"DEEL II. VESTIGEN VAN ERFDIENSTBAARHEDEN**

**1. Ten bate van de naburige ervan van Elia**

*Partijen komen overeen dat de hierna bepaalde erfdiensbaarheden ten kosteloze titel op de hierna vermelde perceeldelen van het goed gelegen te Gent, eerste afdeling, Ham nummer 68, gekadastreerd, volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A deel nummer 2918Y in eigendom van EDF Luminus, worden gevestigd ten bate van de hierna vermelde perceeldeel op dezelfde site in eigendom van Elia.*

**I. BESCHRIJVING GOEDEREN EN OORSPRONG VAN EIGENDOM**

**I.A. BESCHRIJVING GOEDEREN EN OORSPRONG VAN EIGENDOM MET BETREKKING TOT DE GOEDEREN TOEBEHORENDE TOT EDF LUMINUS**

*De perceeldelen van het goed gelegen te Gen! eerste afdeling Ham nummer 68, gekadastreerd, volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A deel nummer 2918Y P0000 in eigendom van EDF Luminus zijn de volgende :*

**BESCHRIJVING GOED**

**STAD GENT. eerste afdeling**

*Een elektriciteitscentrale op en met grond en aanhoorigheden gelegen Ham nummer 68, gekadastreerd, volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A, nummer 2918Y P0000, met uitzondering van*

- De hierna vermelde L-vormige zuidvleugel van het lage-drukgebouw (inclusief 12 kV-cellen) in eigendom van Elia met uitsluiting van hierna vermelde installaties in eigendom van EDF Luminus en*
- De hierna vermelde 36kV-post, 150 kV-post, 3 transformatoren en hoogspanningsmast in eigendom van Elia.*

- Het perceel zoals verkocht aan Elia Asset, gekadastraerd recent kadastraal uittreksel, sectie A, nummer 2918 Z P0000, met een oppervlakte, volgens voormelde meting, van vijftien aren drieënnegentig centiaren eenenzestig tienmilliaren (15a93ca 6ldxma)

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Oorspronkelijk hoorde voorschreven goed toe aan de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Maatschappij voor Coördinatie van Produktie en Transport van Elektrische Energie", in het Frans 'Société pour la Coordination et la Production et du Transport de l'Energie électrique', in het kort "C.P.T.E.", te Brussel, om het te hebben verkregen ingevolge inbreng als deel van de bedrijfstak "elektriciteitstransmissie" door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Samenwerkende Vennootschap voor Produktie van Elektriciteit", in het kort "S.P.E.", te Seraing, ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap "C.P.T.E." opgesteld door Notaris Jean-Luc INDEKEU, te Brussel, op 12 juli 1995, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 25 augustus daarna boek 5.030 nummer 18, gevolgd door een wijzigende akte verleden voor Notaris Jean-Luc INDEKEU, te Brussel, op 26 september 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 18 november daarna boek 5.360 nummer 18.

De vennootschap "S.P.E.", voormeld, was eigenaar van voorschreven goed om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht met het doel van openbaar nut van de stad Gent ingevolge akte verleden voor de heer Jacques MONSAERT, Burgemeester van de stad Gent, op 3 juni 1987, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 26 juni nadien boek 2981 nummer 1.

Ingevolge akte van splitsing verleden voor Notaris Gilberte RAUCQ, te Brussel, op 4 juli 2003, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 11 augustus daarna onder referentie 67-T-11108/2003-10043, heeft de naamloze vennootschap "C.P.T.E.", voormeld, het verkochte goed onder grotere oppervlakte ingebracht in de naamloze vennootschap "S.P.E.", te Brussel.

Ingevolge proces-verbaal opgesteld door notaris Jean-Philippe LAGAE, te Brussel, op 22 november 2011, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 december daarna onder nummer 11182986 en 11182987, werd de

benaming van de naamloze vennootschap "S.P.E.", voormeld, gewijzigd is in "EDF Luminus".

Ingevolge akte verleden op heden heeft EDF Luminus het perceel gekadastraard gekadastraard recent kadastraal uittreksel, sectie A, nummer 2918 Z P0000, met een oppervlakte, volgens voormelde meting, van vijftien aren drieënnegentig centiaren eenenzestig tienmilliaren (75a93ca 6ldxma), verkocht aan Elia Asset.

**I.B. BESCHRIJVING GOEDEREN EN OORSPRONG VAN EIGENDOM MET BETREKKING TOT DE GOEDEREN TOEBEHORENDE TOT ELIA**

De perceeldelen van het goed gelegen te Gent, eerste afdeling, Ham nummer 68, gekadastraard, volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A deel nummer 2918Y in eigendom, van Elia zijn de volgende :

**BESCHRIJVING GOED**

**A. STAD GENT. eerste afdeling**

De L-vormige zuidvleugel van het lagedrukgebouw (inclusief 12 kV-cellen) op en met grond, deel uitmakende van een complex gelegen Ham nummer 68, gekadastraard, volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A, deel nummer 2918Y, met een oppervlakte, volgens hierna vermelde meting, van elf aren vijfenzestig centiaren tachtig tienmilliaren (11a 65ca 80tma) met uitsluiting van volgende installaties (hierna de "installaties") die zich in de respectievelijk aangegeven locaties van de L-vormige zuidvleugel van het lagedrukgebouw bevinden, die van EDF Luminus zijn:

Locatie	Omschrijving
B03	Reserve transfo 1MVA 12kV/400V meetapparatuur/bekabeling voor koelwater zuurstofmeting
A18	Kabeldoorgang MS + LS
B16-B24-B25-B26-B28	Kabeldoorgang MS + LS
B16	Cabine 2: batterijen + laders + verdeelborden 220 & 48V &
	UPS
B26	Cabine 1: verdeelborden LS, telefonie, optische vezelnetwerk
B28	Aankomst verdeler Belgacom

**Plan - Meting**

Zo en gelijk dit goed afgebeeld staat onder de letter D op een grondplan met procesverbaal van meting, opgemaakt door de heer Claude FRANCOTTE, meetkundig-schatter werkzaam voor Elia-Engineering te 1831 Diegem, Culliganlaan, op 23

juli 2019 en 17 oktober 2019. De Installaties worden in het rood weergegeven op de voormelde plannen opgemaakt door de heer GOSSEYE Jo.

Deze plannen werd gehecht aan de akte houdende rechtzetting verleden op heden, voorafgaand aan deze, voor notaris Vroninks.

Perceelnummer: A 2918 L2 P0000

## **2. STAD GENT. eerste afdeling**

Een 36kV-post, een 150 kV-post, 3 transformatoren en een hoogspanningsmast op en met grond, deel uitmakende van een complex gelegen Ham nummer 68, gekadastraerd, volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A, deel nummer 2918Y, met een oppervlakte, volgens hiernavermelde meting, van vijf aren tweeënzeventig centiaren (5a 72cz) voor de 36kV-post, achttien are eenenveertig centiare (18a 41ca) voor de 150kV-post, een are vijfenzeventig centiaren (01a 75ca) voor de transformatoren en één are negenenveertig centiaren (1a 49ca) voor de hoogspanningsmast.

### **Plan - Meting**

Deze plannen werd gehecht aan de akte houdende rechtzetting verleden op heden, voorafgaand aan deze, voor notaris Vroninks.

Perceelnummer voor de 36 kV-post : A 2918 H 2 P0000 (lot B) en A 2918 K 2 P0000 (lot C)

Perceelnummer voor de 150 kV-post : A 29I,8 N 2 P0000 (lot I)

Perceelnummer voor de transformatoren: A 29I8 M 2 F0000 (lot E)

Perceelnummer voor de hoogspanningsmast: L2918 R2 F000CI (lot K)

### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Elia is eigenaar van voorschreven goederen om haar te zijn ingebracht door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "C.P.T.E.", voormeld, ten gevolge van haar splitsing en dit als deel de bedrijfstak "elektriciteitstransmissie" ingevolge haar oprichtingsakte verleden voor Notaris Jean-Luc INDEKEU, te Brussel, op 28 juni 2001, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 11 juli daarna onder nummer 310, rechtgezet bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op heden, voorafgaandelijk dezer, ter overschrijving aangeboden.

Oorspronkelijk hoorde voorschreven goed toe aan de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Maatschappij voor Coördinatie van Produktie en Transport

van Elektrische Energie", in het Frans 'Société pour la Coordination et la Production et du Transport de l'Energie électrique", in het kort "C.P.T.E.", te Brussel, om het te hebben verkregen ingevolge inbreng als deel van de bedrijfstak "elektriciteitstransmissie" door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Samenwerkende Vennootschap voor Productie van Elektriciteit", in het kort "S.P.E.", te Seraing, ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap "C.P.T.E." opgesteld door Notaris Jean-Luc INDEKEU, te Brussel, op 12 juli 1995, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 25 augustus daarna boek 5.030 nummer 18, gevolgd door een wijzigende akte verleden voor Notaris Jean-Luc INDEKEU, te Brussel, op 26 september 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 18 november daarna boek 5.360 nummer 18.

Ingevolge akte verleden op heden, voorafgaand aan deze, werden authentiek vastgesteld dat voormelde onroerende goederen toebehoorden aan de vennootschap "C.P.T.E." en deel uitmaakten van de bedrijfstak "elektriciteitstransmissie".

De vennootschap "S.P.E.", voormeld, was eigenaar van voorschreven goed om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht met het doel van openbaar nut van de stad Gent ingevolge akte verleden voor de heer Jacques MONSAERT, Burgemeester van de stad Gent, op 3 juni 1987, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 26 juni nadien boek 2981 nummer 1.

Ingevolge akte van splitsing verleden voor Notaris Gilberte RAUCQ, te Brussel, op 4 juli 2003, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 11 augustus daarna onder referentie 67-T-11108/2003-10043, heeft de naamloze vennootschap "C.P.T.E.", voormeld, het verkochte goed onder grotere oppervlakte ingebracht in de naamloze vennootschap "S.P.E.", te Brussel.

## **II. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Elia is gerechtigd haar kabels en lijnen en de daarbij horende aanhorigheden, komende vanaf de voormelde kadastrale percelen te plaatsen op en over de eigendom van EDF Luminus, teneinde haar installaties onderling of met het transmissienet te verbinden.

De tracés van en de zones waardoorheen deze kabels en lijnen getrokken mogen worden zijn op het voormelde grondplan met proces-verbaal van meting, opgemaakt door de heer

Claude FRANCOTTE, meetkundig-schatter werkzaam voor Elia-Engineering te 1831 Diegem, Culliganlaan, op 15 september 2011 en opgenomen onder nummer 44021-10135 in de databank van de afbakeningsplannen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie in het blauw weergegeven waar het gaat om bestaande op de datum van ondertekening van de voormelde onderhandse overeenkomst reeds door Elia in gebruik zijnde kabelzones en/of-tracés en in het paars waar het gaat om nieuw te gebruiken kabelzones en/of -tracés zoals afgebeeld op twee aangehechte grondplannen met procesverbaal van meting, opgemaakt door de heer Claude FRANCOTTE, meetkundig-schatter werkzaam voor Elia-Engineering te 1831 Diegem, Culliganlaan, op 9 februari 2012.

Er wordt bijzondere aandacht gevestigd op het feit dat er zich in en onder de turbinezaal van het lagedrukgebouw elektriciteitskabels van Elia bevinden die nodig zijn voor het besturen van het hoog- en/of middenspanningsnet. De uitvoering van werken, door wie het behoort, in deze ruimte is onderworpen aan de voorafgaande schriftelijke toestemming van Elia. Voor luchtlijnen wordt de erfdienstbaarheid gevestigd in functie van de afstandsregels bepaald in het AREI.

Mits respect van de veiligheidsvoorschriften van EDF Luminus en in het bijzonder mits naleving van volgende voorwaarden:

- voorafgaande melding en aanvraag voor toestemming tot uitvoering van de betreffende werken via een werkvergunning;
- te allen tijde naleving door Elia en de door haar gemandateerde personen van de toegangscontrole;
- verplichte aanvraag van een graafvergunning;
- Elia staat in voor de grondverzetregeling en bezorgt EDF Luminus telkens kopie van de daarmee verband houdende attesten;
- verplicht bezorgen van as-built plannen en vooral ondergrondplannen na afloop van enige werken; en
- naleving te allen tijde van alle HSE regels die van gelding zijn of zouden worden op de terreinen van EDF Luminus, en voor zover zij de eigendomsrechten van EDF Luminus bij de uitoefening ervan niet onredelijkerwijze beperkt of de uitoefening ervan verhindert, heeft Elia te allen tijde volgende rechten:

- Elia heeft een doorgangsrecht om alle installatie-, onderhouds-, toezichts- of herstellingswerken van en aan de leidingen en toebehoren uit te voeren.
- Elia heeft, mits voorafgaand akkoord van en overleg met EDF Luminus over de precieze ligging en uitgestrektheid van de strook grond, tijdelijk het recht om gedurende de installatiewerkzaamheden van de leiding en bijhorigheden, een strook grond te gebruiken die voldoende uitgestrekt is om de doorgang te verzekeren van het personeel, de voertuigen en het materiaal van de ondernemingen belast met de uitvoering van en het toezicht op de werkzaamheden.
- Elia is ertoe verplicht alle nodige voorzorgen te nemen opdat de aanleg, het onderhoud en de uitbating van de leidingen met toebehoren aan EDF Luminus het minst mogelijk ongemak zou veroorzaken. Elia verbindt er zich verder toe het terrein na afloop van enige werken in zijn oorspronkelijke staat te herstellen en EDF Luminus te vergoeden voor alle materiële schade veroorzaakt bij de aanleg of de uitbating van de leidingen.
- Elia plaatst haar installaties in overeenstemming met de in voege zijnde wetgeving en reglementering.
- EDF Luminus verbindt er zich toe artikel 260bis van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (KB van 5 augustus 1974, Belgisch Staatsblad van 26 oktober 1974) en artikel 192 AREI te respecteren.

Rekening houdend met de technische eigenschappen van de kabels, houdt dit in, dat er in of op de bedoelde strook grond, zonder het voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van Elia, niet mag overgegaan worden tot onder andere:

- het oprichten van gebouwen of omsloten lokalen;
- het wijzigen van het bodemniveau;
- het inheien van palen of piketten;
- het gebruik van mechanische graaftuigen;
- het planten van diepwortelende bomen;
- het verrichte van uitgravingen of aanvullingen,
  - in het algemeen alle handelingen waardoor de kabels en leidingen zouden kunnen worden beschadigd of de conformiteit ervan met de reglementaire bepalingen aangetast.

## **2. Ten bate van het naburige erf van EDF Luminus**

Elia garandeert dat EDF Luminus te allen tijde toegang zal hebben tot haar voormelde Installaties in de L-vormige

zuidvleugel van het lagedrukgebouw, er gebruik van kan maken, ze kan onderhouden en desnoods herstellen of vervangen.

Te dien einde, worden volgende erfdienstbaarheden ten kosteloze titel ten bate van de voormelde Installaties gelegen in het goed te Gent eerste afdeling Ham nummer 68, gekadastraerd, volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A, deel nummer 2918Y in eigendom van EDF Luminus gevestigd ten laste van de voormelde L-vleugel van het lagedrukgebouw in eigendom van Elia.

#### **I. BESCHRIJVING GOEDEREN EN OORSPRONG VAN EIGENDOM.**

##### **I.A. BESCHRIJVING GOEDEREN EN OORSPRONG VAN EIGENDOM MET BETREKKING TOT GOEDEREN TOEBEHOREND AAN EDF LUMINUS**

De perceeldelen van het goed gelegen te Gent, eerste afdeling, Ham nummer 68, gekadastraerd, volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A deel nummer 2918Y in eigendom van Edf Luminus zijn de volgende :

#### **BESCHRIJVING GOED**

##### **I. STAD GENT, eerste afdeling**

De voormelde installaties in de L-vormige zuidvleugel van het lagedrukgebouw (inclusief 12 kV-cellen) op en met grond, deel uitmakende van een complex gelegen Ham nummer 68, gekadastraerd, volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A, deel nummer 2918Y, te weten

Locatie	Omschrijving
B03	Reserve transfo 1MVA 12kV/400V meetapparatuur/bekabeling voor koelwater zuurstofmeting
A18	Kabeldoorgang MS + LS
B16-B24-B25-B26-B28	Kabeldoorgang MS + LS
B16	Cabine 2: batterijen + laders + verdeelborden 220 & 48V &
	UPS
B26	Cabine 1: verdeelborden LS, telefonie, optische vezelnetwerk
B28	Aankomst verdeler Belgacom

#### **Plan - Meting**

Zo en gelijk deze installaties afgebeeld staan in het rood op het voormelde plan opgemaakt door de heer GOSSEYE Jo, landmeter-expert te Lierde, Tempel 68, op 24 februari 2009.

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Oorspronkelijk hoorde voorschreven goed toe aan de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Maatschappij voor Coördinatie van Produktie en Transport van Elektrische Energie", in het Frans 'Société pour la Coördination et la Production et du Transport de l'Energie électrique', in het kort "C.P.T.E.", te Brussel, om het te hebben verkregen ingevolge inbreng als deel van de bedrijfstak "elektriciteitstransmissie" door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "samenwerkende Vennootschap voor Produktie van Elektriciteit", in het kort "S.P.E.", te Seraing, ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap \*C.P.T.E." opgesteld door Notaris Jean-Luc INDEKEU, te Brussel, op 12 juli 1995, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 25 augustus daarna boek 5.030 nummer 18, gevolgd door een wijzigende akte verleden voor Notaris Jean-Luc INDEKEU, te Brussel, op 26 september 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 18 november daarna boek 5.360 nummer 18.

De vennootschap "S.P.E.", voormeld, was eigenaar van voorschreven goed om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht met het doel van openbaar nut van de stad Gent ingevolge akte verleden voor de heer Jacques MONSAERT, Burgemeester van de stad Gent, op 3 juni 1987, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 26 juni nadien boek 2981 nummer 1.

Ingevolge akte van splitsing verleden voor Notaris Gilberte RAUCQ, te Brussel, op 4 juli 2003, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 11 augustus daarna onder referentie 67-T-11108/2003-10043, heeft de naamloze vennootschap "C.P.T.E.", voormeld, het verkochte goed onder grotere oppervlakte ingebracht in de naamloze vennootschap "S.P.E.", te Brussel.

#### **I.B. BESCHRIJVING GOEDEREN EN OORSPRONG VAN EIGENDOM**

##### **A. BESCHRIJVING GOEDEREN EN OORSPRONG VAN EIGENDOM MET BETREKKING TOT DE GOEDEREN TOEBEHORENDE TOT ELIA**

De perceeldelen van het goed gelegen te Gent, eerste afdeling, Ham nummer 68, gekadastraerd, volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A nummer 2918Y in eigendom van Elia zijn de volgende :

##### **BESCHRIJVING GOED**

##### **STAD GENT, eerste afdeling**

De L-vormige zuidvleugel van het lagedrukgebouw (inclusief 12 kV-cellen) op en met grond, deel uitmakende van

een complex gelegen Ham nummer 68, gekadaastreerd, volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A, deel nummer 2918Y, met een oppervlakte, volgens hierna vermelde meting, van elf aren vijfenzestig centiaren tachtig tienmilliaren (1 la 65ca 80tma) met uitsluiting van voormelde installaties in eigendom van EDF Luminus.

Perceelnummer: A 2918 L2 P0000

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Elia is eigenaar van voorschreven goed om het haar te zijn ingebracht door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "C.P.T.E.", voormeld, ten gevolge van haar splitsing en dit als deel de bedrijfstak "elektriciteitstransmissie" ingevolge haar oprichtingsakte verleden voor Notaris Jean-Luc INDEKEU, te Brussel, op 28 juni 2001, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 11 juli daarna onder nummer 310, rechtgezet bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op heden, voorafgaandelijk dezer, ter overschrijving aangeboden.

Oorspronkelijk hoorde voorschreven goed toe aan de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Maatschappij voor Coördinatie van Produktie en Transport van Elektrische Energie", in het Frans "Société pour la Coördination et la Production et du Transport de l'Énergie électrique", in het kort "C.P.T.E.", te Brussel, om het te hebben verkregen ingevolge inbreng als deel van de bedrijfstak "elektriciteitstransmissie" door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Samenwerkende Vennootschap voor Produktie van Elektriciteit", in het kort "S.P.E.", te Seraing, ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap "C.P.T.E." opgesteld door Notaris Jean-Luc INDEKEU, te Brussel, op 12 juli 1995, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 25 augustus daarna boek 5.030 nummer 18, gevolgd door een wijzigende akte verleden voor Notaris Jean-Luc INDEKEU, te Brussel, op 26 september 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 18 november daarna boek 5.360 nummer 18.

De vennootschap "S.P.E.", voormeld, was eigenaar van voorschreven goed om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht met het doel van openbaar nut van de stad Gent ingevolge akte verleden voor de heer Jacques MONSAERT, Burgemeester van de stad Gent, op 3 juni 1987, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 26 juni na-dien boek 2981 nummer 1.

Ingevolge akte van splitsing verleden voor Notaris Gilberte RAUCQ, te Brussel, op 4 juli 2003, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 11 augustus daarna onder referentie 67-T-1110812003-10043, heeft de naamloze vennootschap ".C.P.T.E.", voormeld, het verkochte goed onder grotere oppervlakte ingebracht in de naamloze vennootschap "S.P.E.", te Brussel.

## **II. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

De te vestigen erfdienstbaarheden zijn de volgende:

- een erfdienstbaarheid van overgang: deze erfdienstbaarheid houdt in dat de L-vleugel van het lagedrukgebouw dienstbaar wordt gemaakt voor het perceeldeel in eigendom van EDF Luminus, teneinde het mogelijk te maken de Installaties die zich in de L-vleugel van het lagedrukgebouw bevinden voor om het even welk nut, op het even welke wijze en met om het even welke materialen of andere middelen vanaf het perceeldeel in eigendom van EDF Luminus te bereiken (door EDF Luminus en/of haar aangestelden); en

- een erfdienstbaarheid van ondergrondse kabels en leidingen: deze erfdienstbaarheid houdt in dat de L-vleugel van het lagedrukgebouw dienstbaar wordt gemaakt voor het perceeldeel in eigendom van EDF Luminus teneinde onder meer enige voor de Installaties dienstige elektriciteits- en telecommunicatiekabels en eventuele andere nutsleidingen (bv. water-, gas- of warmteleidingen) doorheen de L-vleugel van het lagedrukgebouw naar het perceeldeel in eigendom van EDF Luminus te trekken.

De tracés van deze erfdienstbaarheden en/of zones waarop deze erfdienstbaarheden gevestigd worden, zijn in het paars en blauw gearceerd op de voormelde plannen opge maakt door de heer Claude FRANCOTTE.

Tenslotte verzaakt Elia in dat verband aan haar eventuele rechten van natrekking op deze Installaties, evenals op enige nieuwe installaties ter vervanging van voormelde die door EDF Luminus in de L-vleugel van het lagedrukgebouw zouden worden opgericht, en zal er op toezien dat haar eventuele rechtsopvolgers hier ook aan zullen verzaken."

**3) de erfdienstbaarheden waarnaar wordt verwezen in de akte rechtzetting / vestiging erfdienstbaarheden verleden voor notaris Bernard Sacré te Elsene op \$\$\$, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Gent 1 op \$ daarna, onder referte \$, waarvan partijen verklaren beiden kopie te hebben ontvangen en waarin letterlijk wordt vermeld hetgeen volgt:**

## "II. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Vervolgens verklaart Luminus een eeuwigdurend en kosteloos recht van doorgang te vestigen op het hierna vermeld goed, ten voordele van ELIA ASSET, die aanvaardt :

STAD GENT, eerste afdeling

Het lot 3, aangeduid in het blauw op het voormeld aangegeacht plan, voor een oppervlakte van 3,55 m<sup>2</sup>, zijnde een trap gelegen tussen de eerste en tweede verdieping in het voormeld lot 2.

Het lot 3 is hierna tevens genoemd het "lijdend erf".

Het lot 1 is hierna tevens genoemd het "heersend erf".

### OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voor wat betreft de oorsprong van eigendom wordt verwezen naar wat hiervoor vermeld werd.

### VOORWAARDEN

Overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van onderhavige akte verleent Luminus een eeuwigdurende erfdiensbaaerheid van doorgang op voormeld lijdend erf aan Elia, Fluvius en hun rechtsopvolgers of gevolmachtigden ten voordele van het heersend erf, namelijk de installaties van Elia en Fluvius, die zich in het gebouw bevinden. Voor zoveel als nodig maakt Elia zich sterk voor Fluvius.

Partijen beschouwen, bij wege van onderhavige akte, het lijdend erf in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle actieve of passieve erfdiensbaaerheden, hetzij zichtbaar of verborgen, voortdurend of niet-voortdurend. Luminus verklaart dat, voor zover zij weet, er geen erfdiensbaaerheden gevestigd werden op voormeld goed en dat hij er persoonlijk geen enkele verleend heeft.

Luminus en zijn rechtsopvolgers zullen op elk ogenblik aan Elia, Fluvius en aan elke door Elia of Fluvius aangestelde derde, toegang verlenen tot voormeld goed, dit ten einde aan Elia en Fluvius toe te laten de nodige installatie-, toezichts-, onderhouds-, aanpassings-, herstellings- of andere noodzakelijke werken aan hun installaties uit te voeren.

Voor groot materiaal zal er gebruik kunnen gemaakt worden van de takel. Indien nodig heeft Elia en/of Fluvius de toestemming om de opening op het eerste verdiep opnieuw te openen om de aanwezige takel te kunnen gebruiken. Deze opening zal nadien terug dichtgemaakt worden met brandwerende materialen zoals voorzien op kosten van de rechthebbende.

*Indien de toegang op één of andere manier geblokkeerd zou zijn, heeft Elia bij hoogdringendheid het recht om de nodige stappen te ondernemen om zich zo snel mogelijk te verzekeren van een toegang. De kosten hiervoor zullen aan diegene die de toegang belemmerde, doorgerekend worden.*

*Het lijdend erf zal op kosten van Elia onderhouden worden.*

*Luminus en zijn rechtsopvolger(s) zullen elke huidige en toekomstige gebruiker of houder van een recht van het gebouw inlichten over het bestaan van deze erfdienstbaarheid en de relevante bepalingen van deze akte."*

De erfpachthouder verklaart kennis te hebben van voormelde erfdienstbaarheden en de rechten en verplichtingen hieraan verbonden.

Een kopie van voormelde plannen de dato 23 juli 2019 en 17 oktober 2019, waarnaar wordt verwezen in voormelde akte de dato 18 november 2019 en het plan de dato \$\$\$ waarnaar wordt verwezen in de voormelde akte de dato \$\$\$, wordt aan huidige akte als bijlage gehecht.

De erfpachter zal zelf enkel erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie en mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de erfpachtgever.

Deze erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang het erfpachtrecht tussen partijen geldt.

De erfpachtgever zal de erfdienstbaarheden die hij wenst te behouden bij het einde van de erfpachtovereenkomst kunnen behouden, onder de modaliteiten die zij alsdan zal vaststellen, zoals zij eveneens rechtsgeldig éézijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de erfpachter contractueel erfdienstbaarheden vaststelt.

2. Het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavig erfpachtrecht, is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheek van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen.

Er is geen enkele gerechtelijke procedure hangende betreffende het goed. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en/of architect in voordeel van de erfpachtgever op heden nog niet verstreken is, gaan alle rechten op dat vlak over op de erfpachter.

3. De erfpachtgever is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van grond en ondergrond en/of de erop staande gebouwen. De erfpachtgever verklaart geen kennis te hebben van gebreken aangaande de grond en/of het gebouw waardoor de betrouwbaarheid, aansluiting op nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid in het gedrang zouden komen.

4. Huidige overeenkomst verleent geen welkdanige goeddoogzaamheden in tegenstrijd met de beschikkingen van wetten, reglementen en verordeningen zij het van algemene of bijzondere aard.

5. De partijen komen overeen dat uit de integratie van de bovengenoemde voorafgaande overeenkomsten voortvloeit dat de erfpachtgever afziet van elk natrekkingsrecht dat zou kunnen voortvloeien uit de beëindiging van de contracten, en dit tot het einde van deze erfpachtovereenkomst.

6. De erfpachtgever verklaart ervan op de hoogte te zijn dat de in erfpacht gegeven percelen thans in gebruik zijn door de vzw.

### **Artikel 3 - DUUR VAN HET ERFPACHTRECHT**

Het erfpachtrecht wordt verleend voor een periode van 27 jaar met ingang vanaf de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van huidige akte.

De overeenkomst kan voortijdig ontbonden worden in onderling akkoord, alsook bij het teniet gaan van de bestaande constructies zonder wederopbouw, of bij onteigening van het in erfpacht verkregen eigendom, alsook, via de rechtbank bij het niet nakomen door één van beide partijen van diens verplichtingen.

Op het einde van de erfpacht komen, behoudens andersluidend akkoord tussen partijen, alle werken en opstallen, door de erfpachter uitgevoerd of opgericht op het in erf-

pacht verkregen eigendom, zonder enige vergoeding toe aan de erfpachtgever, die evenwel het recht behoudt de wegruiming ervan te vorderen door en op kosten van de erfpachter indien die werken of opstallen zijn uitgevoerd zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de erfpachtgever. Bij betwisting zal de rechtbank hierover uitspraak doen, ten verzoeken van de meest gerede partij.

Partijen kunnen overeenkomen dat de erfpachtovereenkomst na het verstrijken van voormelde termijn ofwel wordt verlengd, voor zover de totale duur van het erfpachtrecht minder is dan 99 jaar, ofwel wordt hernieuwd.

#### **Artikel 4 - ERFPACHTVERGOEDING / CANON**

Het recht van erfpacht wordt toegestaan mits een eenmalige erfpachtvergoeding, die symbolisch wordt vastgesteld op één euro (1,00 €) betaalbaar door de erfpachter aan de erfpachtgever, de eerste dag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst op de rekening met nummer \$\$\$ op naam van de erfpachtgever.

#### **Artikel 5 - WERKEN**

De erfpachter staat zelf in voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunningen die noodzakelijk zijn om enige bouwwerkzaamheden uit te voeren conform voormelde bestemming en vrijwaart de erfpachtgever voor alle eventuele nadelige gevolgen die voort zouden vloeien uit het niet bekomen van deze vereiste vergunningen.

De erfpachter verklaart uitdrukkelijk geen gebouwen, werken of beplantingen op te richten waarvoor hij geen vergunning bekam - waar deze vereist is - en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip onder meer van deze verboden aan de bestemming van de constructies.

Het is de erfpachter niet toegelaten, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de erfpachtgever, de bestaande of door hem opgerichte constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

Alle bouwwerken met inbegrip van onderhouds- en herstellingswerken aan de buitenmuren, de kroonlijsten en de ramen aan de oostzijde en aan de zuidzijde van de in erfpacht genomen gebouwen worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de erfpachtgever uitgevoerd.

Ook alle bouwwerken met inbegrip van onderhouds- en herstellingswerken met betrekking tot de zone 3 op de verdieping 1 en de zone 4 op de verdieping 2 (zones achter metalen hekkens), zoals aangeduid op het voormeld opmetingsplan, worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de erfpachtgever uitgevoerd.

Behoudens dringende onderhouds- en herstellingswerken dient de erfpachter minstens 3 maand voorafgaand aan de uitvoering van deze werken in kennis te worden gesteld.

Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken (met uitzondering van de loutere onderhouds- en herstellingswerken) zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de erfpachter en na schriftelijke en voorafgaande toestemming van de erfpachtgever te hebben ontvangen, onverminderd de verplichtingen opgelegd door de van toepassing zijnde wetgeving of plaatselijke reglementering op het bouwtoezicht. De erfpachtgever gaat uitdrukkelijk akkoord met de uitvoering van de werken door de erfpachter ter verbetering van de energie efficiëntie van het goed.

Het is de erfpachter in het kader van zijn erfpachtrecht toegestaan om ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van de erfpachtgever na schriftelijke en voorafgaande toelating van de erfpachtgever. De bedekking boven bedoelde ondergrondse leidingen moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden.

Specifiek met betrekking tot perceelnummer 2918X P0000 zal de erfpachter volgende bepalingen naleven:

Graafwerken kunnen enkel uitgevoerd worden in samenspraak met Luminus en dienen minstens 2 weken vooraf schriftelijk te worden aangevraagd.

Indien graafwerken worden uitgevoerd die dieper zijn dan 30 centimeter onder het maaiveld dienen deze manueel te worden uitgevoerd.

Indien graafwerken worden uitgevoerd in de nabijheid van op het aangehechte plan aangeduide kabels en leidingen dienen deze manueel te worden uitgevoerd en met behulp van elektronische en zo nodig manuele kabeldetectie.

Deze bepalingen ontslaan op generlei wijze de erfpachter van de verplichting om de KLIP-wetgeving te respecteren en te doen respecteren door al haar aannemers en of onderaannemers.

De erfpachtgever en de door haar aangeduide derde gebruikers hebben ten allen tijde toegang tot de kabelzone, de inspectiekamer en de meetapparatuur, zoals deze staan aangeduid op het plan gevoegd in bijlage.

#### **Artikel 6 - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De erfpachter (of zijn rechtsopvolger) zal het in erfpacht verkregen eigendom, evenals de door hem hierop op te richten opstallen, als een goede huisvader gebruiken, behoorlijk onderhouden en voorts alle vereiste of nuttige herstellingen uitvoeren.

De onderhouds- en herstellingswerken aan de buitenmuren, de kroonlijsten en de ramen aan de oostzijde en aan de zuidzijde van de in erfpacht genomen gebouwen zijn ten laste van de erfpachtgever, zoals omschreven in artikel 5 van deze overeenkomst. De erfpachter heeft de verplichting om de gebouwen "up-to-date" te houden en zodoende de aantrekkelijkheid ervan te bewaren.

#### **Artikel 7 - AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN**

1. Behoudens indien de schade het rechtstreekse gevolg is van een fout van de erfpachtgever, is enkel de erfpachter aansprakelijk voor elke schade die tijdens de duur van de erfpacht ontstaat met betrekking tot het in erfpacht verkregen eigendom. Hij vrijwaart de erfpachtgever tegen elke aanspraak van derden dienaangaande.

In iedere geval zal de aansprakelijkheid van de erfpachtgever voor eender welke fout onder geen beding het bedrag van € 2,5 miljoen per schadegeval (i.e. één of meerdere gebeurtenissen die voortvloeien uit hetzelfde schadeverwekkende feit) en per jaar overstijgen.

2. De erfpachter is verplicht alle nodige verzekeringen af te sluiten die waarborgen dat de waarde van de grond en de zich hierop bevindende gebouwen, bij eventuele schade, vergoed worden.

De erfpachter zal de certificaten van verzekering als ook de omvang van de afgesloten polis steeds op het eerste verzoek van de erfpachtgever overmaken.

De verzekeringspolis van de erfpachter dient er in te voorzien dat, ingeval van niet-betaling van de premie of welke andere verplichting, die door de verzekeringspolis wordt opgelegd, het de erfpachtgever toegelaten is de premie of enige andere verplichting in plaats van de erfpachter of zijn rechtsopvolger te voldoen. De erfpachtgever zal in dit geval het recht hebben deze sommen van de erfpachter of zijn rechtsopvolger terug te vorderen op eenvoudige voorlegging van de kwitanties. Deze bedragen zullen vanaf de dag der uitgave tot de dag der betaling wettelijke intrest opbrengen, onverminderd de toepassing van artikel 9.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het gebouw, waarop het erfpachtrecht rust, heeft de erfpachter of zijn rechtsopvolger de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van het erfpachtrecht.

De erfpachter zal evenwel het erfpachtrecht enkel kunnen beëindigen:

- als hij aantoonst dat de overeenkomst waarbij het gebouw en de constructies voor de wederopbouwwaarde (= NIEUWWAARDE) verzekerd zijn, geen clausule bevat waarbij de uitbetaling van de gehele vergoeding afhankelijk wordt gesteld van de wederopbouw van de vernielde onroerende goederen.

- mits hij de erfpachtgever subrogeert in zijn rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw.

De voormelde keuze zal door de erfpachter of zijn rechtsopvolger bij een ter post aangetekende zending worden meegedeeld aan de erfpachtgever binnen de drie maanden na het voorval. Bij stilzwijgen van de erfpachter zal hij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van het gebouw en haar uitrusting, is de erfpachter verplicht het vernielde gebouw volledig weder op te richten en weder samen te stellen waartoe hij minstens de vergoeding die hij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden.

De erfpachtgever kan een duurdere of grotere wederopbouw vragen. Dit zal de erfpachter schriftelijk meegedeeld worden. De meerprijs zal dan door de erfpachtgever betaald worden.

### **Artikel 8 - ONTEIGENING**

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het erfpachtrecht op te bestaan.

In voorkomend geval verzaakt de erfpachter aan ieder verhaal tegen de erfpachtgever, en zal hij zijn rechten desgevallend rechtstreeks doen gelden tegenover de onteigende overheid, dit evenwel zonder rechtstreeks of onrechtstreeks inbreuk te maken op de vergoedingen die aan de erfpachtgever verschuldigd zijn of toekomen.

Partijen verklaren dat bij haar weten het in erfpacht gegeven goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening en dat zij geen weet hebben van een geplande onteigening, en dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat noch dat zij kennis hebben van enige ondergrondse inneming met betrekking tot het in erfpacht gegeven goed.

### **Artikel 9 - ONTBINDING**

Bij de vaststelling van een ernstige contractuele tekortkoming in hoofde van de erfpachter, zal de overeenkomst- bij gebrek aan een minnelijke regeling - gerechtelijk worden ontbonden.

### **Artikel 10 - OVERDRACHT - VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN**

De erfpachter kan zijn erfpachtrecht overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de erfpachtgever te hebben bekomen.

In geval van door de erfpachtgever goedgekeurde overdracht van deze overeenkomst, is de erfpachter ontslaan van al zijn verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, op voorwaarde dat hij alle eventuele bedragen door hem verschuldigd of andere verplichtingen tot op de dag van de effectieve overdracht betaald of voldaan heeft.

Elke wijziging in de juridische structuur van de erfpachter zal voorafgaandelijk en schriftelijk aan de erfpachtgever gemeld worden.

Deze zal het recht hebben zich te verzetten indien zou blijken dat de vooropgestelde wijziging nadelig zou kunnen zijn.

De erfpachter zal tijdens de duur van de overeenkomst kunnen overgaan tot de vestiging van andere zakelijke rechten die evenwel nooit de duur van deze overeenkomst kunnen overschrijden en evenmin de voormelde bestemming in het gedrang mogen brengen.

Partijen verklaren wederzijds voor zichzelf en hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden - in geval van overdracht van het erfpachtrecht of bij overdracht van het eigendomsrecht van het in erfpacht gegeven onroerend goed - zich ertoe te verbinden om aan de overnemer schriftelijk de verplichting op te leggen om de integrale erfpachtovereenkomst te eerbiedigen.

#### **Artikel 11 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN**

Ingevolge het erfpachtrecht zal de erfpachter rechtstreeks instaan voor de betaling van het verbruik van gas, water en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen aan de leverende nutsbedrijven. De erfpachtgever staat in voor de levering van elektriciteit en stoom en sluit hiervoor een aparte overeenkomst met de Stad.

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke, federale overheden of andere openbare besturen, met inbegrip van de onroerende voorheffing, die nu of later het in erfpacht gegeven eigendom evenals de opstallen die de erfpachter hierop zal oprichten bezwaren,

vallen ten laste van de erfpachter, zelfs al zouden zij ingekohierd worden of gevorderd worden van de erfpachtgever.

De Belasting over de Toegevoegde Waarde verschuldigd op de door de erfpachter te leveren bouwwerken zal gedragen worden door de erfpachter.

#### **Artikel 12 - HYPOTHEEK**

De erfpachter heeft het recht haar erfpachtrecht en de door haar opgerichte gebouwen met een hypotheek of zakelijke rechten te bezwaren, voor zover de termijn deze van de onderhavige overeenkomst niet overschrijdt en na uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de erfpachtgever.

#### **Artikel 13 - NON-DISCRIMINATIE**

De erfpachter engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat hij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;

- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;

- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;

- de wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;

- zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de uitbating van het Intercultureel Centrum De Centrale.

#### **Artikel 14 - VRIJWARING**

De erfpachter aanvaardt het recht van erfpacht zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte

zal ten voordele of ten nadele van de erfpachter zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20ste.

De erfpachtgever verklaart enige eigenaar te zijn van voormeld onroerende goederen en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

#### **Artikel 15 - KOSTEN**

Alle kosten, rechten en honoraria voortvloeiend uit deze overeenkomst zijn ten laste van de erfpachter.

#### **Artikel 16 - BEZOEK**

De erfpachter waarborgt dat de erfpachtgever of zijn vertegenwoordigers ten allen tijde het in erfpacht gegeven goed mogen bezoeken.

#### **Artikel 17 - GESCHILLEN**

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent behoren.

#### **Artikel 18 - SPLITSBAARHEID**

De nietigheid van één der artikelen van onderhavige overeenkomst, of een deel ervan, tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan, noch van de overeenkomst in haar geheel. Hun afdwingbaarheid blijft onverminderd tot wat wettelijk is toegelaten.

Ingeval van ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige overeenkomst verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde betreffende bepaling te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

Daarnaast verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te

vinden indien zich een situatie voordoet, die niet voorzien is in onderhavige overeenkomst.

### **Artikel 19: INTEGRITEITSCLAUSULE**

Beide partijen garanderen te allen tijde de naleving van zowel alle geldende nationale en internationale wetten in verband met de strijd tegen fraude en corruptie in al hun vormen, zowel publiek of privaat, actief of passief, door elke persoon handelend in haar naam, evenals alle handelsembargo's die op hun contractuele relatie van toepassing zouden kunnen zijn.

Beide partijen garanderen dat ze geen commissies, betalingen, geschenken met substantiële waarde, uitgebreid entertainment of andere zaken met substantiële waarde zullen geven aan werknemers of agenten van de andere partij en dit in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst of elk ander contract tussen de partijen.

Beide partijen garanderen dat hun personeelsleden, vertegenwoordigers, onderaannemers en/of elke andere persoon waarvoor ze verantwoordelijk zijn, deze clausule te allen tijde zullen naleven.

Elke bewezen niet-naleving van het bovenstaande is een ernstige schending van deze overeenkomst en kan resulteren in de onmiddellijke beëindiging van deze overeenkomst zonder dat een betaling of schadevergoeding van welke aard ook door de niet in gebreke blijvende partij verschuldigd is.

### **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 erfpachter in kennis, op basis van de stedenbouwkundige inlichtingen en de stedenbouwkundige uittreksels bekomen van de stad Gent op 14 maart 2022 en 10 maart 2022 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 ondermeer volgende vergunningen:

° voor wat betreft voormelde perceelnummers 2918S2 P0000 en 2918L2 P0000:

- de dato 8 juni 2017 voor het verbouwen van een werkplaats naar een machinekamer;

- de dato 15 december 2015 voor het bouwen van een overgangsstation, om de bovengrondse verbinding aan te sluiten op de ondergrondse kabel;

- de dato 30 april 2014 voor het uitvoeren van bouwkundige werken en technische uitrusting in en rond het gebouw in functie van de brandveiligheid;

- de dato 10 juni 2013 voor een bijkomende transformator;

- de dato 15 november 2012 voor het aanpassen van de westgevel van de middendrukcentrale gelegen op de site van de elektrische centrale van EDF Luminus ten behoeve van de installatie van 2 wkk gasmotoren in dit gebouw;

- de dato 13 oktober 2011 voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken in het kader van het collectordossier Stekenevaardeken (sanering);

- de dato 29 september 2009 voor de sanering van de niet geklasseerde waterloop 'Stekenevaardeken'

- de dato 8 mei 2008 voor het uitbreiden van een bestaande parking;

- de dato 6 januari 2005 voor het ombouwen van een elektriciteitscentrale (diesel- naar gasturbines) en het bouwen van een gaslokaal;

- de dato 3 december 1996 voor het renoveren van de turbinezaal tot polyvalente ruimte en bouwen inkom;

- de dato 20 december 1993 voor het renoveren van de gevels en het wijzigen van de functie;

- de dato 19 november 1976 voor het slopen van 33 woningen;

- de dato 25 maart 1976 voor het slopen van een fabrieksgebouw;

° voor wat betreft voormeld perceelnummer 2918X P0000:

- de dato 10 juni 2013 voor een bijkomende transformator

- de dato 8 mei 2008 voor het uitbreiden van een bestaande parking

- de dato 3 december 1996 voor het renoveren van de turbinezaal tot polyvalente ruimte en bouwen inkom;
- de dato 20 december 1993 voor het renoveren van de gevels en het wijzigen van de functie;
- de dato 19 november 1976 voor het slopen van 33 woningen
- de dato 25 maart 1976 voor het slopen van een fabrieksgebouw

2° als meest recente stedenbouwkundige bestemming heeft:

- "ambachtelijke bedrijven en kmo's" volgens het gewestplan "Gentse en Kanaalzone";
- voor wat betreft de voormelde perceelnummers 2918S2 P0000 en 2918L2 P0000: "deels gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorziening en deels in een zone voor groenbuffer binnen industriegebied met nabestemming publiek groen (deel van het perceel)" volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Oude Dokken";

Het goed is tevens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" maar is niet gelegen binnen een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;

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° voor wat betreft voormelde perceelnummers 2918S2 P0000 en 2918L2 P0000, kan aanleiding geven tot een planbatenheffing of een planschadevergoeding op grond van het ruimtelijk uitvoeringsplan "Oude Dokken";

## 2) Verklaringen van de erfpachtgever

De erfpachtgever verklaart dat:

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

- door hem aan het overgedragen 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, met uitzondering voor wat betreft voormeld perceel 2918Y, dat getroffen is door een rooilijn. De erfpachthouder verklaart een kopie te hebben ontvangen van het schrijven van de dienst Wegen en Verkeer de dato 13 mei 2020.

- het overgedragen goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing of planschadeheffing, met uitzondering van hetgeen hiervoor gemeld voor wat betreft de mogelijke planbatenheffing aangaande voormelde perceelnummers 2918S2 P0000 en 2918L2 P0000.

- 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 erfpachter

De erfpachter:

- 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.

## 4) Splitsing

De voormelde goederen maken deel uit van een groter geheel toebehorende aan de erfpachtgever, zodat door onderhavige vestiging van het erfpachtrecht een verdelingssplitsing van deze goederen wordt teweeggebracht.

In toepassing van artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd bij e-mailbericht van 28 april 2020 het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent van deze splitsing op de hoogte gebracht.

De Stad Gent heeft in haar brief van 12 mei 2020, het volgende medegedeeld:

"[...]

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

Het perceel 2918X ligt binnen de grenzen van het westplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd bij op 14 september 1977). Het perceel ligt in de bestemmingszone ambachtelijke bedrijven en kmo's.

De percelen liggen niet binnen de grenzen van een provinciaal RUP.

De aanvraag is bestemd als Z7 - zone voor groenbuffer binnen industriegebied met nabestemming publiek groen volgens het gemeentelijk RUP 'Oude Dokken' (goedkeurd op 23 juni 2011) voor het perceel 2918Y0.

De percelen liggen niet binnen de grenzen van een BPA.

De percelen liggen niet binnen een goedgekeurde verkaveling.

De percelen liggen niet langs een gewestweg.

Het gebouw op het bouwperceel is een beschermd monument: 'De turbinezaal van de electriciteitscentrale S.P.E (Ham 68 te Gent)'.

De in deze brief vermelde gegevens moeten in de akte worden vermeld.

In de akte moet tevens vermeld worden dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning werd afgegeven en dat 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. (art. 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

[...]"

De erfpachtgever verklaart dat voor de verdeling geen verkavelingsvergunning werd afgegeven (doch wel een stedenbouwkundige vergunning zoals hiervoor gemeld) en dat hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goederen te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De partijen verklaren dat de bestemming van de vermelde percelen voorlopig ongewijzigd blijft.

b) BODEMDECREET

1. MILIEU

De partijen erkennen kopie te hebben ontvangen van ho-  
gervermelde brieven van de stad Gent inhoudende de steden-  
bouwkundige inlichtingen van het voormeld goed.

In de brieven van de stad Gent de dato 14 maart 2022  
en 10 maart 2022 wordt een bodemonderzoek vermeld met dos-  
siernummer 4218.

Tevens melding gemaakt van volgende vergunningen voor  
risico-inrichtingen en extra risico-activiteiten:

**1) Dossier OMV\_2019074823 (voor wat betreft voormelde  
perceelnummers 2918S2 en 29108X)**

Vlarem risico-inrichting

Beslissing 29 augustus 2019

Behandelende overheid Deputatie (Refnr.  
M03/44021/31/1/M/14)

het veranderen door wijziging van een elektriciteits-  
centrale (IIOA)

Inrichting EDF Luminus NV

Vergunde risico-rubrieken 12.1.1.3°, 17.3.2.1.1.2°,  
17.3.2.2.2°b), 17.3.4.2°a), 17.3.8.2°,  
29.5.2.1°a), 29.5.7.1°a)1), 3.6.3.2°, 43.1.3°,  
43.3.2°, 43.4.

**2) Dossier 725/E/21 (voor wat betreft voormelde per-  
ceelnummers 2918S2 en 29108X)**

Vlarem risico-inrichting

Beslissing 20 april 2017

Behandelende overheid Deputatie (Refnr.  
M03/44021/31/1/M/13)

een mededeling van een kleine verandering voor het  
veranderen van een electriciteitscentrale

Inrichting EDF Luminus NV

Vergunde risico-rubrieken 12.1.3°, 43.1.3°, 43.3.2°,  
43.4.

**3) Dossier 725/E/20**

Vlarem risico-inrichting

Beslissing 19 maart 2015

Behandelende overheid Deputatie (Refnr.  
M03/44021/31/1/M/11)

een mededeling van een kleine verandering voor het  
veranderen van een productieeenheid voor gemengde energie

Inrichting EDF Luminus NV

Vergunde risico-rubrieken 17.3.6.2°b), 43.1.3°, 43.3.2°, 43.4.

**4) Dossier 725/E/19**

Vlarem risico-inrichting

Beslissing 20 december 2012

Behandelende overheid Deputatie (Refnr. M03/44021/31/1/M/10)

een mededeling van een kleine verandering (door uitbreiding) van een elektriciteitscentrale

Inrichting EDF Luminus NV

Vergunde risico-rubrieken 12.1.3°, 43.3., 43.4.

**5) Dossier 725/E/18**

Vlarem risico-inrichting

Beslissing 13 oktober 2011

Behandelende overheid Deputatie (Refnr. M03/44021/31/1/A/6)

het verder exploiteren en het veranderen (door uitbreiding) van een inrichting voor de productie en distributie van elektriciteit, gas, stoom en gekoelde lucht zodat deze voortaan omvat:

Bij de aanvraag werd een milieueffectrapport (MER) gevoegd aangezien de activiteiten ingedeeld worden onder de MER-plichtige categorie 2a (thermische centrales en andere verbrandingsinstallaties met een warmtevermogen van ten minste 300 megawatt).

Inrichting EDF Luminus NV

Vergunde risico-rubrieken 12.1.3°, 17.3.2.2°, 17.3.3.2°a), 17.3.4.2°a), 17.3.6.3°, 29.5.2.1°a), 29.5.7.1°a)1), 3.6.3.2°, 43.1.3°, 43.3., 43.4.

**6) Dossier 725/E/16**

Vlarem risico-inrichting

Beslissing 28 augustus 2008

Behandelende overheid Deputatie (Refnr. 082/44021/31/1/M/8)

aktename mededeling kleine verandering van een elektriciteitscentrale

Inrichting EDF Luminus NV

Vergunde risico-rubrieken 43.4.

**7) Dossier 725/E/14**

Vlarem risico-inrichting

Beslissing 24 november 2005

Behandelende overheid Deputatie (Refnr. 082/44021/31/1/M/7)

mededeling van een kleine verandering bij een vergunde elektriciteitscentrale

Inrichting EDF Luminus NV  
Vergunde risico-rubrieken 43.4.

**8) Dossier 725/E/15**

Vlarem risico-inrichting  
Beslissing 24 november 2005

Behandelende overheid Deputatie (Refnr.  
082/44021/31/1/M/7)

de mededeling van een kleine verandering  
Inrichting EDF Luminus NV  
Vergunde risico-rubrieken 17.3.2.2°, 17.3.3.2°

**9) Dossier 725/E/13**

Vlarem risico-inrichting  
Beslissing 25 november 2004  
Behandelende overheid Deputatie

het veranderen van een bestaande en vergunde inrichting voor de productie en levering van elektriciteit

Inrichting EDF Luminus NV  
Vergunde risico-rubrieken 43.1.3°, 43.3.

**10) Dossier 725/E/12**

Vlarem risico-inrichting  
Beslissing 04 november 2004  
Behandelende overheid Deputatie

het veranderen door wijziging en uitbreiding (gefa-seerde plaatsing van 2 gasturbines open cyclus en verwijde-ren van 3 dieselmotoren) in de elektriciteitscentrale Ham

Inrichting EDF Luminus NV  
Vergunde risico-rubrieken 12.1.2°, 17.3.2.2°,  
17.3.3.2°, 17.3.4.2°, 17.3.6.3°, 17.3.7.2°,  
29.5.2.2°, 43.1.3°, 43.3.

**11) Dossier 725/E/11**

Vlarem risico-inrichting  
Beslissing 29 april 2004  
Behandelende overheid Deputatie

mededeling van een kleine verandering  
Inrichting EDF Luminus NV  
Vergunde risico-rubrieken 12.1.2°, 17.3.6.3°

**12) Dossier 725/E/10**

Vlarem risico-inrichting  
Beslissing 14 augustus 2002  
Behandelende overheid Deputatie

het veranderen (door uitbreiding) van een elektrici-teitscentrale

Inrichting EDF Luminus NV  
Vergunde risico-rubrieken 12.1.2°, 17.3.2.2°,  
17.3.3.2°, 17.3.4.2°, 17.3.6.3°, 17.3.7.2°,  
29.5.2.2°, 43.1.3°, 43.3.

**13) Dossier 725/E/6**

Vlarem risico-inrichting  
Beslissing 23 maart 2000  
Behandelende overheid Deputatie  
het wijzigen en uitbreiden (regularisatie ingevolge de  
evolutie in de installaties, de wetgeving en de wijze van  
uitbaten) van een elektriciteitscentrale rubrieken

12.1.2. (1) alternatoren - uitbreiden met diesel 1  
(34,5 MVA); diesel 2 (39,1 MVA); diesel 3 (39,1 MVA); gas-  
turbine STEG (51 MVA); stoomturbine STEG (16,7 MVA);  
12.2.1. (3) transformatoren - verwijderen van 2 x 1 000 kVA  
en veranderen van 2 x 1 000 kVA in 2 x 642 kVA; 12.2.2. (2)  
transformatoren - verwijderen van 2 x 2 MVA en uit

Inrichting EDF Luminus NV  
Vergunde risico-rubrieken 12.1.2°, 17.3.2.2°,  
17.3.3.2°, 17.3.4.2°, 17.3.6.3°, 17.3.7.2°,  
29.5.2.2°, 43.1.3°, 43.3.

**14) Dossier 725/E/5**

Vlarem risico-inrichting  
Beslissing 03 september 1998  
Behandelende overheid Deputatie  
het veranderen van de vergunde elektriciteitscentrale.

Inrichting EDF Luminus NV  
Vergunde risico-rubrieken 43.1.3°

**15) Dossier 725/E/1**

Vlarem risico-inrichting  
Beslissing 01 oktober 1992  
Behandelende overheid Deputatie  
verder exploiteren en wijzigen elektriciteitscentrale  
Inrichting EDF Luminus NV  
Vergunde risico-rubrieken 17.3.3.2°, 17.3.4.3°,  
17.3.6.2°, 17.3.7.2°, 20.1.4.2°, 29.5.2.2°,  
3.6.

**16) Dossier 201000483**

ARAB risico-inrichting  
Beslissing 13 februari 1976  
Behandelende overheid Deputatie  
Elektrische centrale (Uitbreiden van een elektrische  
centrale, vergund bij besluit dd 23-03-1963, met een bijko-  
mende groep dieselmotor-alternator van 40/44.000 pk

28,5/31,5 MW met bijhorende toestellen, nl. waterpompen, voedingspompen, extractiepompen, koelpompen, circulatiepompen, oliepompen, brandstofpompen, ventilatoren, hefbrug, filters aangedreven door motoren met een vermogen van 0,8 pk tot 324 pk, verder uitgerust met een koelgroep (1 pk), een luchtcompressor (105 pk), met een luchtdrukvat (inhoud 11 m<sup>3</sup>), een transformator van 39.100 kVA en een van 1.250 kVA, 75.000 l extra zware dieselolie in bovengronds reservoir, een brandstofaflaattank (5 m<sup>3</sup>), een smeerolietank (7 m<sup>3</sup>), een cilinderolie voorraadtank (30 m<sup>3</sup>) en een cilinderoliedagtank (1.000 kg))

Inrichting Stadsbestuur van Gent

Vergunde risico-rubrieken 12.1.3°, 17.3.7.2°b)

**17) Dossier 201001764**

ARAB risico-inrichting

Beslissing 12 september 1971

Behandelende overheid Deputatie

Een elektrische- en dieselcentrale (Uitbreiding van de elektrische en dieselcentrale, vergund bij besluiten van 22-03-1963 en 17-12-1965, met een tweede groep dieselmotor alternator met vermogen van 39.100 KVA (28,5 MW) en twee transformatoren van 39.100 KVA-6000 V/36000 V en 1250 KVA - 36 KV/380V, toestellen met elekromotoren van 1 tot 100 kW en van meer dan 100 kW, een luchtcompressor, een persluchthouder van 5000 l en opslagplaatsen voor 75 m<sup>3</sup> dieselolie, 57 m<sup>3</sup> smeerolie, 30 m<sup>3</sup> cylinderolie en 2 m<sup>3</sup> condensaat.)

Inrichting Stad Gent - Electriciteitsdienst

Vergunde risico-rubrieken 12.1.3°, 17.3.7.2°b)

**18) Dossier 194700253**

ARAB risico-inrichting

Beslissing 02 september 1947

Behandelende overheid Deputatie

elektriciteitscentrale : een turbo-alternator van 25.000 KVA/12.600 V en 26 EM met vermogen tussen 210 en 0.8 kW.

Inrichting Stad Gent - Electriciteitsdienst Metse-laarsstraat 2

Vergunde risico-rubrieken 12.1.3°

**2. BODEMDECREET**

1. Nadat ondergetekende notaris uitgelegd heeft 1) dat een risicoground een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en

handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en 2) dat gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Art. 102§1 BD), heeft de erfpachtgever verklaard dat op de voormelde percelen, voorwerp van onderhavige akte, wel een risico-inrichting gevestigd is of was (behoudens hetgeen hierna gemeld met betrekking tot het deel van perceelnummer 2918S2P0000).

De erfpachtgever verklaart volgende verplichtingen overeenkomstig het Bodemdecreet te zijn nagekomen:

**a) voor wat betreft voormelde perceelnummers 2918S2 P0000**

De erfpachtgever verklaart dat voor dit goed, hetzij het deel van het perceel met nummer 2918S2P0000, beroep wordt gedaan op de richtlijnen 'Overdracht delen van kadastrale percelen' van OVAM.

Dit wil zeggen dat er cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van het over te dragen deel is minder dan twintig procent (20%) van de oppervlakte van het kadastraal perceel;

- er is of was geen risico-inrichting op het over te dragen deel van het kadastraal perceel;

- door de overdracht van het deel van het kadastraal perceel mogen maar twee nieuwe deelpercelen gecreëerd worden;

- de oppervlakte van de 'risicozone' op het kadastraal perceel is kleiner dan vijftig procent (50%) van de oppervlakte van het kadastraal perceel;

- er zijn geen gegevens in het grondeninformatieregister (GIR) waaruit blijkt dat op het over te dragen deel van het perceel bodemverontreiniging tot stand is gekomen waarvoor verdere maatregelen noodzakelijk zijn voor de overdrager.

Dit blijkt ook uit het verslag van de heer Pieter Nieuwlaet, dienst milieu en klimaat van de stad Gent opgemaakt op 19 mei 2021, waarvan de erfpachter erkent een kopie te hebben ontvangen.

De erfpachtgever verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte (hetzij voormeld deel van perceel 2918S2P0000), bij zijn weten geen risicogrand is.

De erfpachtgever verklaart dat de erfpachter voor het

sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 1 september 2021 en dat de inhoud van dit bodemattest is opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

*"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*Voor een overdracht moet voldaan zijn aan de 'Richtlijnen overdracht delen van kadastrale percelen.'*

*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 geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

*2.2.1 Historische verontreiniging*

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.*

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 13.04.2021 en de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

*2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT*

*2.3.1 Historische verontreiniging*

*DATUM: 13.03.1997*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek van de terreinen van de samenwerkende vennootschap voor productie van electriciteit (SPE) gelegen te Gent, Ham 68*

*AUTEUR: RUG - Labo Toegepaste Hydro- en Geologie*

*DATUM: 08.08.2002*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Hoogspanningspost NV. Elia en Elektriciteitscentrale SPE, Ham 68 te Gent (08.08.02) en Actualisatie Oriënterend bodemonderzoek op het terrein gelegen aan de Ham 68 te 9000 Gent (02.04.2003)*

*AUTEUR: Soresma NV*

*DATUM: 11.12.2012*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek EDF Luminus nv Ham 68 te 9000 Gent*

*AUTEUR: Bova Environmental Consulting N.V.*

*DATUM: 28.01.2015*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek; Stad Gent, Ham 68, 9000 Gent*

*AUTEUR: ABO NV*

*DATUM: 06.07.2017*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek. Ham 68, 9000 Gent*

*AUTEUR: BOVA ENVIRO+ NV*

*DATUM: 20.11.2018*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek. Ham 68, 9000 Gent*

*AUTEUR: BOVA ENVIRO+ NV*

*DATUM: 13.04.2021*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek Luminus Gent Ham 68 9000 Gent*

*AUTEUR: BOVA ENVIRO+NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

**b) Voor wat betreft perceelnummer 2918L2 P0000:**

- een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd onder leiding van de naamloze vennootschap "BOVA ENVIRO+", de dato 20 november 2018;

De OVAM heeft vervolgens aan de erfpachtgever meegedeeld dat er geen beschrijvend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd.

De erfpachtgever verklaart dat geen nieuw oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd sinds het meest recente oriënterend bodemonderzoek, aangezien:

- er sinds het meest recente oriënterend bodemonderzoek van 20 november 2018 geen risico-inrichting is geweest op de grond.

- de bestemming van de grond sinds het meest recente oriënterend bodemonderzoek niet is gewijzigd naar een bestemmingstype met een strengere bodemsaneringsnorm volgens de geldende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen

- de ruimtelijke omschrijving van de grond niet is gewijzigd,

- er geen schadegeval heeft plaatsgevonden sedert het meest recente oriënterend bodemonderzoek.

Door de OVAM werd een bodemattest afgeleverd op 29 juni 2021 met kenmerk OVAM 20210731559.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

*"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 moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond.

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 30.11.2010 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 13.03.1997

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek van de Terreinen van de Samenwerkende Vennootschap Voor Productie van Electriciteit (Spe) gelegen te Gent, Ham 68

AUTEUR: Rug - Labo Toegepaste Hydro- En Geologie

DATUM: 08.08.2002

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Hoogspanningspost N.V. Elia en Elektriciteitscentrale Spe Ham 68 te Gent (08.08.02) en Actualisatie Oriënterend Bodemonderzoek op het Terrein gelegen aan de Ham 68 te 9000 Gent (02.04.2003)

AUTEUR: Soresma NV

DATUM: 30.11.2010

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Spe Zone Noord, Ham 68 te 9000 Gent (Rapport 08.03.346)

AUTEUR: Becewa NV

DATUM: 11.12.2012

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek EDF Luminus nv Ham 68 te 9000 Gent

AUTEUR: Bova Environmental Consulting N.V.

DATUM: 28.01.2015

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Stad Gent, Ham 68, 9000 Gent

AUTEUR: ABO N.V.

DATUM: 06.07.2017  
TYPE : Oriënterend bodemonderzoek  
TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Stad Gent, Ham 68,  
9000 Gent

AUTEUR: BOVA ENVIRO N.V.

DATUM: 20.11.2018  
TYPE : Oriënterend bodemonderzoek  
TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Stad Gent, Ham 68,  
9000 Gent

AUTEUR: BOVA ENVIRO N.V.

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

**c) voor wat betreft voormeld perceelnummer 2918X  
P0000:**

- een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd onder leiding van de naamloze vennootschap "ABO", de dato 28 januari 2015;

De OVAM heeft vervolgens aan de erfpachtgever meegedeeld dat er geen beschrijvend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd.

De erfpachtgever verklaart dat geen nieuw oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd sinds het meest recente oriënterend bodemonderzoek, aangezien:

- er sinds het meest recente oriënterend bodemonderzoek van 28 januari 2015 er geen risico-inrichting is geweest op de grond.

- de bestemming van de grond sinds het meest recente oriënterend bodemonderzoek niet is gewijzigd naar een bestemmingstype met een strengere bodemsaneringsnorm volgens de geldende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen

- de ruimtelijke omschrijving van de grond niet is gewijzigd,

- er geen schadegeval heeft plaatsgevonden sedert het meest recente oriënterend bodemonderzoek.

Door de OVAM werd een bodemattest afgeleverd op 5 mei 2021 met kenmerk 20210605449.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"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 geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

### 2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 28.01.2015, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

## 2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

### 2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 13.03.1997

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek van de Terreinen van de Samenwerkende Vennootschap Voor Productie van Electriciteit (Spe) gelegen te Gent, Ham 68

AUTEUR: RUG- Labo Toegepaste Hydro- en Geologie

DATUM: 08.08.2002

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Hoogspanningspost N.V. Elia en Electriciteitscentrale Spe, Ham 68 te Gent (08.08.02) en Actualisatie Oriënterend Bodemonderzoek op het Terrein gelegen aan de Ham 68 te 9000 Gent (02.04.2003)

AUTEUR: Soresmo NV

DATUM: 11.12.2012

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek EDP Luminus nv Ham 68 te 9000 Gent

AUTEUR: Bova Environmental Consulting N.V.

DATUM: 28.01.2015

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek; Stad Gent, Ham 68, 9000 Gent

AUTEUR: ABO NV

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

2. De erfpachtgever verklaart, met uitzondering van de verontreiniging welke deel uitmaakte van voormelde oriënterende onderzoeken, met betrekking tot de voormelde goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de erfpachter, of die aanleiding kan geven

tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

3. De partijen verklaren dat zij op de hoogte werden gebracht van de inhoud van de bodemattesten bij het afsluiten van de onderhandse overeenkomst en dat de inhoud ervan in deze overeenkomst werd opgenomen. De erfpachter verklaart zich akkoord met het gebruik van de bodemattesten opgevraagd naar aanleiding van een vorige overdracht.

4. Voor zover voorgaande verklaring door de erfpachtgever te goeder trouw afgelegd werd, neemt de erfpachter de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de erfpachtgever hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

5. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Afdeling 2 van Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

#### c) WATERTOETS

De instrumenterende notaris verklaart, dat uit opzoeking via [www.waterinfo.be/watertoets](http://www.waterinfo.be/watertoets) blijkt dat de voormelde goederen:

- niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen voor de toepassing van artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen;
- niet gelegen zijn in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone waarvoor het recht van voorkoop van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid van toepassing is.

De erfpachtgever verklaart dat de hierboven vermelde goederen bij zijn weten nooit zijn overstroomd.

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

De erfpachtgever verklaart dat de voormelde goederen:

- 1) zijn opgenomen in de inventaris van archeologische zones als "Historische stadskern van Gent";

2) zijn beschermd als monument, te weten de turbinezaal van de elektriciteitscentrale S.P.E., blijkens beschermingsbesluit de dato 18 november 1999.

3) voor het overige niet zijn opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (de landschapsatlas, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken) en niet zijn beschermd als onroerend erfgoed.

4) niet zijn 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.

De erfpachter verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen en verplichtingen die hieruit voortvloeien. De notaris verwijst hieromtrent naar de Hoofdstukken 4 en 6 van het decreet Onroerend Erfgoed en naar het beschermingsbesluit van 18 november 1999.

De erfpachtgever verklaart dat op de voorschreven goederen geen herstelmaatregel rust ingevolge een definitieve rechterlijke uitspraak, en dat er ook geen proces-verbaal werd uitgevaardigd dat een inbreuk vaststelt ingevolge de overtreding van het decreet Onroerend Erfgoed.

#### **IV. ATTESTEN - CERTIFICATEN**

##### a) POSTINTERVENTIEDOSSIER

De partijen verklaren dat door de erfpachtgever geen werken werden uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een post-interventiedossier vereist was.

##### b) STOOKOLIETANK

De erfpachtgever verklaart dat er geen stookolietank in voorschreven goederen aanwezig is.

#### **V. FISCALE VERKLARINGEN**

Om te kunnen genieten van de vrijstelling van registratierechten van de akte en haar bijlagen alsook van recht van geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen) in toepassing van artikel 161, 2° van het Wetboek der regi-

stratie-, hypotheek- en griffierechten en artikel 21, 1° van het Wetboek diverse rechten en taksen, verklaart de stad Gent de vestiging van het erfpachtrecht te verrichten om reden van openbaar nut, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad van 21 juni 2021.

## **VI. SLOTVERKLARINGEN**

### a) ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

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

### b) 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 partijenrechtspersonen.

### c) 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.

### d) 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.

### e) 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.

#### f) WOONSTKEUZE

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

#### g) 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.

### **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), cij-  
fer(s) in deze akte.

