

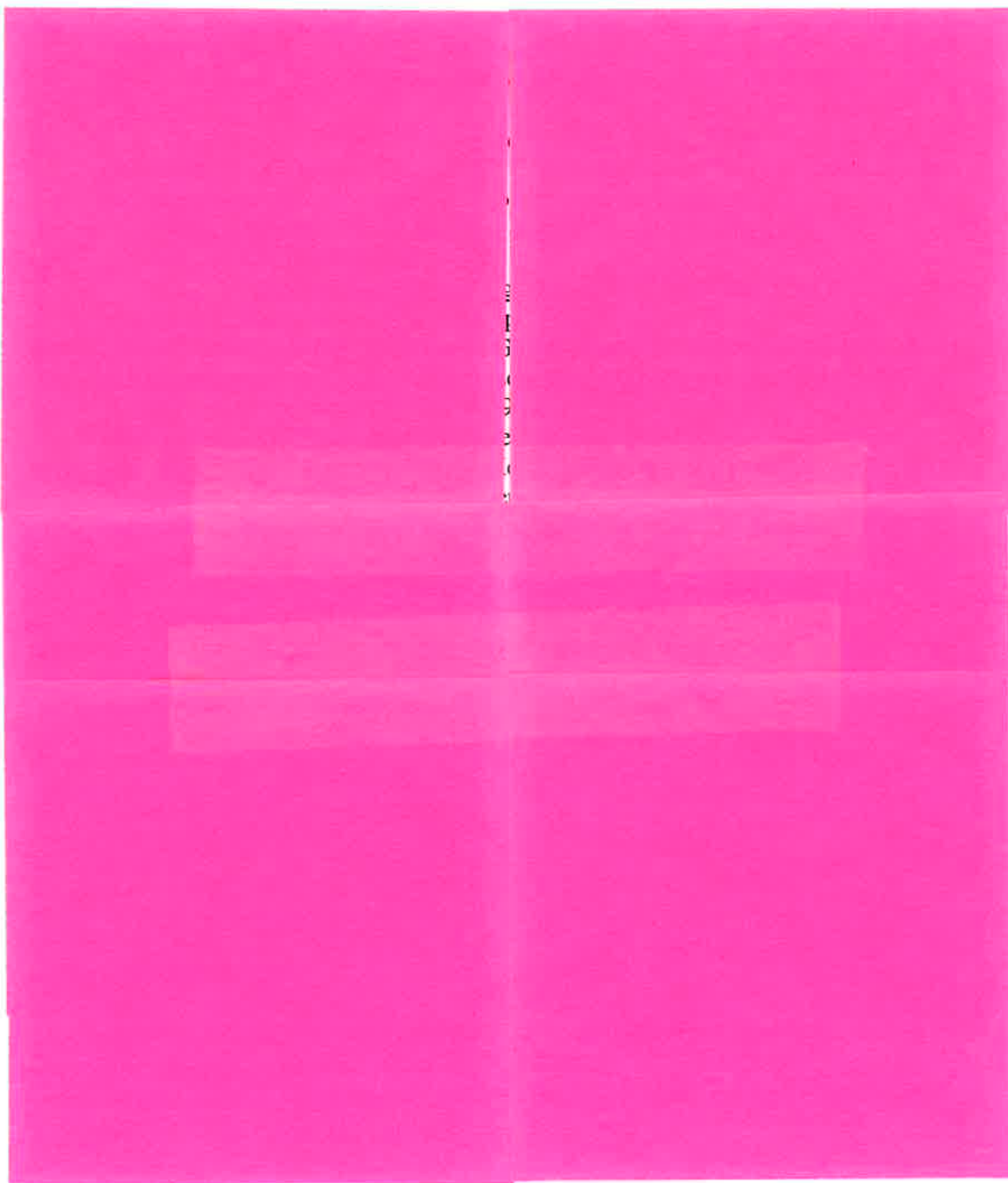
REP. 2019/2330 EV/2190227-32	COLLECTIEVE DOKMOESTUIN REGELING ONVERDEELDHEID	ROG: € 50,00	RR: € 50,00 RB: € 100,00		
<input type="checkbox"/> CRT	<input type="checkbox"/> CRH/publ.	<input type="checkbox"/> RVV	<input type="checkbox"/> CRL	<input type="checkbox"/> CER	<input type="checkbox"/> CRT+

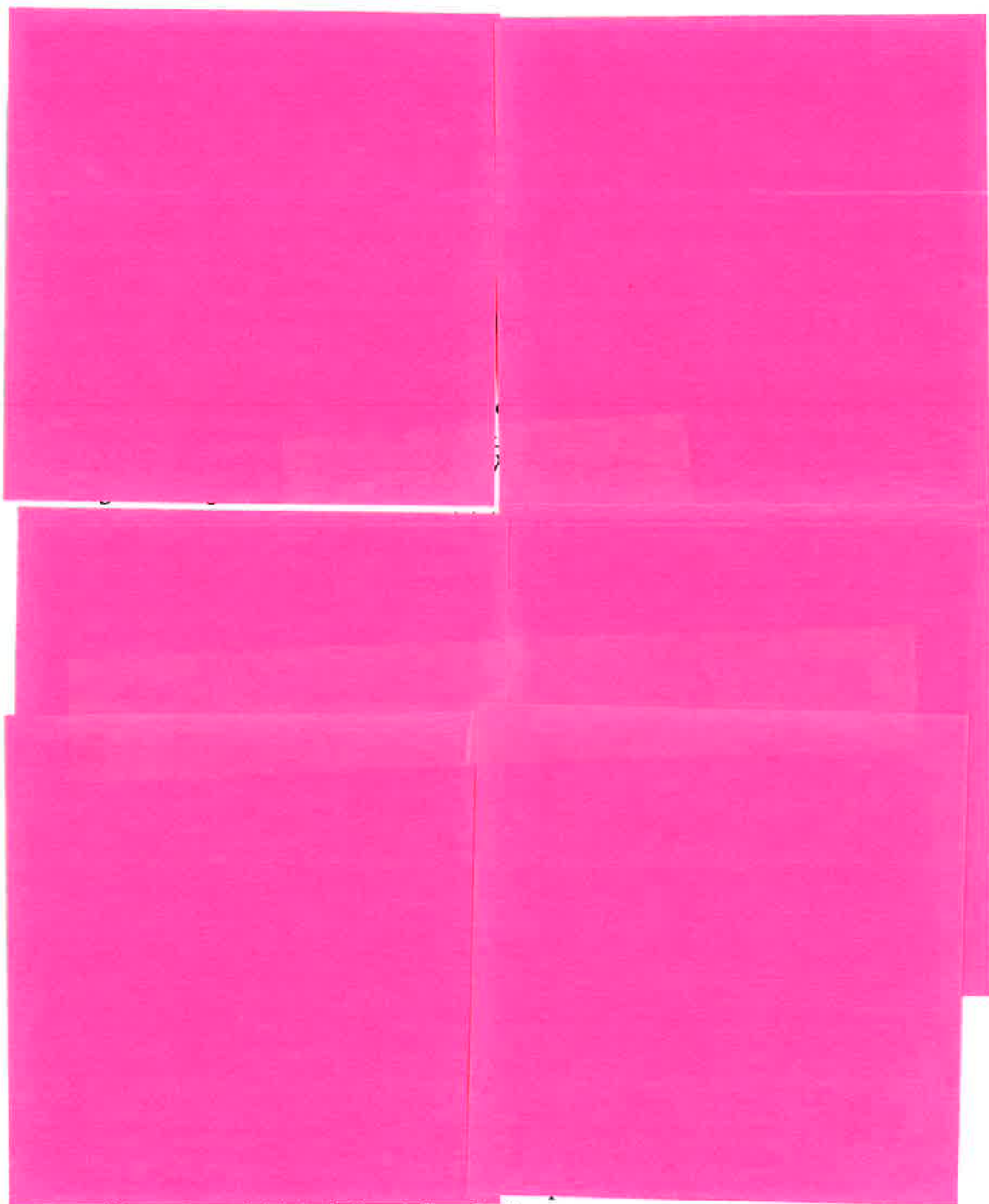
HET JAAR TWEEDUIZEND NEGENTIEN.

OP VIJF DECEMBER, te Gent, Poortakkerstraat 94.

Voor **ELSJE VANDERLINDEN**, notaris met standplaats te Gent (vierde kanton), die zijn ambt uitoefent in de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **DE WULF, VERBIST, VAN POUCKE & VANDERLINDEN, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN BV BVBA**, met zetel te 9041 Gent-Oostakker, Christiaan Van der Heydenlaan 2.

ZIJN VERSCHENEN





Hierna aangeduid als de "opstalhouder" of de "bouwheer"
De "grondeigenaar" en de "bouwheer" hierna ook samen aangeduid als
"de comparanten" of "partijen"

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN:

Comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij
deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van om het

even welke maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

TOELICHTING VAN DE AKTE — GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING:

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen dit wenst, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren de comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig, vóór het verlijden van de akte, hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en zij dan ook geen volledige voorlezing van de akte wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTINGEN.

Partijen zetten uit en verzoeken mij instrumenterende notaris te akteren wat volgt.

A/ VERKAVELING NOORDVELD 14 JULI 2016

Comparanten verklaren dat op 13 november 2019 een akte verkaveling Noordveld werd verleden voor de instrumenterende notaris overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Gent 1 op 20 november 2019 referte 67-T-20/11/2019-17381 waarbij de verkavelingsvergunning verleend door de Stad Gent op 14 juli 2016 nummer 2016 GE 157/00 werd neergelegd.

Volgende loten werden gecreëerd :

1. BOUWLOTEN

Kavel N1 - LOT 1 : Dubbeltuupe.

Kavel N1 - LOT 1 zijnde een perceel bouwgrond, gekadastraerd volgens recente kadastrale legger onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van kadastraal perceel nummer **0760/04P0P0000** met een gemeten oppervlakte van zeshonderd negentig vierkante meter (690m²) volgens het hierna vermeld afbakenings- en opmetingsplan.

Gereserveerde perceelsidentificatie: G 922 A P0000

Kavel N2 – LOT 2 : Dames en Heren.

Kavel N2 – LOT 2 zijnde een perceel bouwgrond (grijze kleur) met privé-tuin (groene kleur), gekadastraerd volgens recente kadastrale legger onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van kadastrale percelen met nummers **0725/02F0P0000** en **0760/04P0P0000** met een gemeten oppervlakte van

zeshonderdzesentachtig vierkante meter (686m²) volgens het hierna vermeld afbakenings- en opmetingsplan.

Gereserveerde perceelsidentificatie: G 922 B P0000

Kavel N3 – LOT 3 : Bijoux.

Kavel N3 – LOT 3 zijnde een perceel bouwgrond, gekadastreerd volgens recente kadastrale legger onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van kadastraal perceel nummer **0725/02F0P0000** met een gemeten oppervlakte van vierhonderd en vijf vierkante meter (405m²) volgens het hierna vermeld afbakenings- en opmetingsplan.

Gereserveerde perceelsidentificatie: G 922 C P0000

Kavel N4 – LOT 4 : Pergola.

Kavel N4 – LOT 4 zijnde een perceel bouwgrond, gekadastreerd volgens recente kadastrale legger onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van kadastraal perceel nummer **0725/02F0P0000** en deel van een **kadastraal perceel zonder nummer** met een gemeten oppervlakte van zevenhonderd negentig vierkante meter (790m²) volgens het hierna vermeld afbakenings- en opmetingsplan.

Gereserveerde perceelsidentificatie: G 922 D P0000 (aangeduid als lot 4a op het hierna vermeld afbakeningsplan zijnde deel van oorspronkelijk kadastraal perceel 0725/02F0P0000) en G 922 E P0000 (aangeduid als lot 4b op het hierna vermeld afbakeningsplan zijnde deel van oorspronkelijk kadastraal perceel zonder nummer)

Kavel N5 – LOT 5 : Koopvaarders

Kavel N5 – LOT 5 zijnde een perceel bouwgrond met privé-tuin, gekadastreerd volgens recente kadastrale legger onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van kadastrale percelen met nummers **0725/02F0P0000** en **0760/04P0P0000** en deel van een **kadastraal perceel zonder nummer** met een gemeten oppervlakte van negenhonderd negenzeventig vierkante meter (979m²) volgens het hierna vermeld afbakenings- en opmetingsplan.

Gereserveerde perceelsidentificatie: G 922 F P0000 (aangeduid als lot 5a op het hierna vermeld afbakeningsplan zijnde deel van oorspronkelijk kadastraal perceel 0725/02F0P0000 en 760/04P0P0000) en G 922 G P0000 (aangeduid als lot 5b op het hierna vermeld afbakeningsplan zijnde deel van oorspronkelijk kadastraal perceel zonder nummer)

2. PRIVATE GEMEENSCHAPPELIJKE MOESTUIN

Naast voormelde bouwloten Noordveld wordt voorzien in private gemeenschappelijke moestuin:

Kavel N6 – LOT 6 private gemeenschappelijke moestuin

Kavel N6 – LOT 6 zijnde een perceel grond, gekadastreerd volgens recente kadastrale legger onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van kadastrale percelen met nummers **0725/02F0P0000** en **0760/04P0P0000** met een gemeten oppervlakte van vierhonderd zevenennegentig vierkante meter (497m²) volgens het hierna vermeld afbakenings- en opmetingsplan.

Gereserveerde perceelsidentificatie: G 922 H P0000**3. TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN****LOT OD2 – Toekomstig openbaar domein**

LOT OD2 zijnde een perceel grond, gekadastraerd volgens recente kadastrale legger onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van kadastrale percelen met nummers **0725/02F0P0000** en **0760/04P0P0000** en deel van een **kadastraal perceel zonder nummer** met een gemeten oppervlakte van duizend zeshonderd achtentachtig vierkante meter (1.688m²) volgens het hierna vermeld afbakenings- en opmetingsplan.

Gereserveerde perceelsidentificatie: G 922 K P0000 (aangeduid als lot OD2a op het hierna vermeld afbakeningsplan zijnde deel van oorspronkelijk kadastraal perceel 0725/02F0P0000 en 760/04P0P0000) en G 922 L P0000 (aangeduid als lot OD2b op het hierna vermeld afbakeningsplan zijnde deel van oorspronkelijk kadastraal perceel zonder nummer)

Afbakenings- en opmetingsplan

Voormelde goederen zijn afgebeeld op een **afbakenings- en opmetingsplan** opgemaakt door de heer Tom Pollet, landmeter te 9000 Gent , Wiedauwkaai 51 op **05 september 2019**.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder respectievelijk **refertenummer 44807-10195** en partijen verklaren verklaart dat dit plan sindsdien niet meer werd gewijzigd.

Voormeld afbakenings- en opmetingsplan is gehecht gebleven aan voormelde akte verkaveling verleden voor de instrumenterende notaris op 13 november 2019.

B/ VERKAVELING BIJSTELLING – 31 OKTOBER 2017

Partijen verklaren dat een verzoek tot bijstelling van de verkaveling werd ingediend en bekomen bij omgevingsvergunning tot verkavelen afgeleverd door de Stad Gent op 31 oktober 2019, nummer OMV_2019074527.

De bijstellingen houden onder meer in:

- De breedte en locatie van de onderdoorgang voor de brandweerweg over de Kavel N5 (Koopvaarders) wordt aangepast.
- De Kavel N2 (Dames en Heren) wordt opgedeeld in 5 kavels binnen hetzelfde bouwvolume
- Bijstellen van de grenzen van de ondergrondse parkeergarage
- Hernummering van de kavels:

Huidig kavelnummer	Lotnummer in omgevingsloket (bijstelling)
N1 (Dubbeltuupe)	Lot 1
N2 (Dames en Heren)	Opgesplitst in vijf loten: - Lot 2 - Lot 3 - Lot 4 - Lot 5 - Lot 6
N3 (Bijoux)	Lot 7
N4 (Pergola)	Lot 8

N5 (Koopvaarders)	Lot 9 opgedeeld in loten 9a, 9b en 9c
N6 (moestuin)	Lot 10

Partijen verklaren dat de verkavelingsvergunning van 14 juli 2016 werd bijgesteld bij een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent in zitting van 31 oktober 2019 met referentie OMV_2019074527

C/ BESCHRIJVING VAN HET GOED

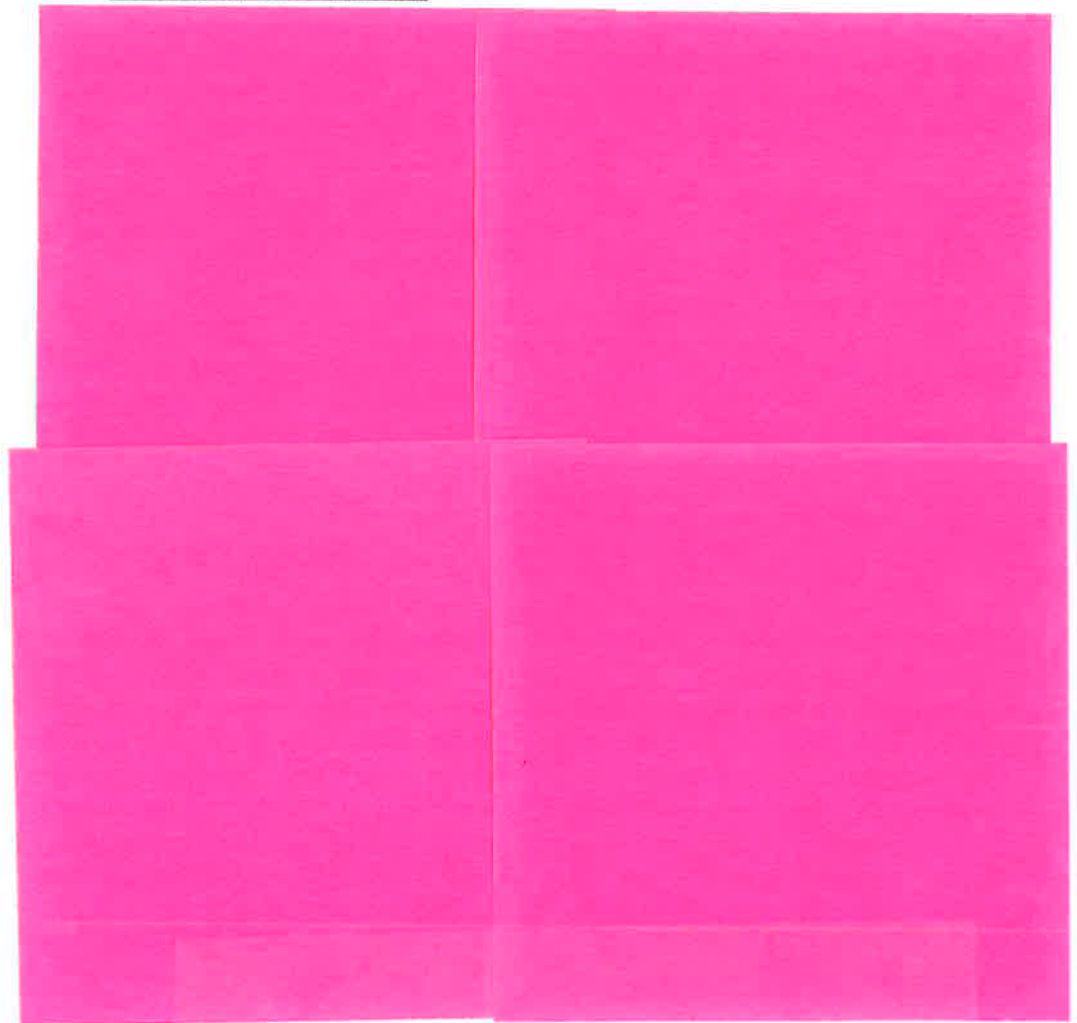
De grondeigenaar verklaart eigenaar te zijn van:

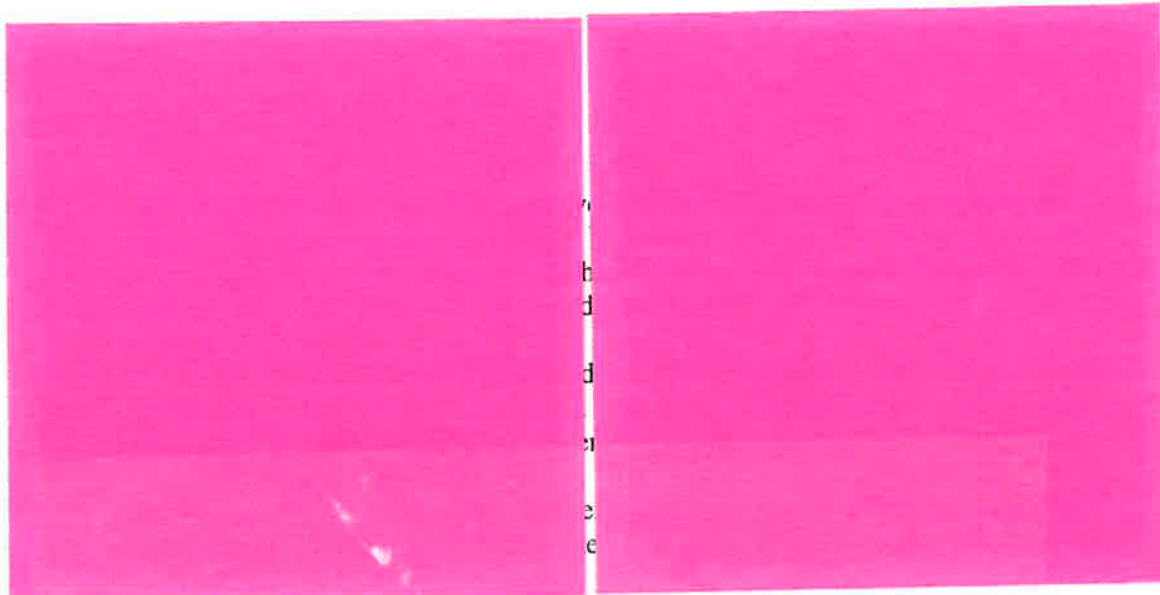
STAD GENT- zevende afdeling

LOT 6 - private gemeenschappelijke moestuin, zijnde een perceel grond bestemd als private gemeenschappelijke moestuin, gekadastreerd volgens recente kadastrale legger onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van kadastrale percelen met nummers **0725/02F0P0000** en **0760/04P0P0000** met een gemeten oppervlakte van vierhonderd zevenennegentig vierkante meter (497m²) volgens het aan de verkavelingsakte gehecht afbakenings- en opmetingsplan.

Gereserveerde perceelsidentificatie: sectie G, nummer G 922 H P0000
Hierna ook genoemd "**het goed**".

Oorsprong van eigendom





D/HOOFDVERENIGING – DEELVERENIGINGEN NOORDVELD DE NIEUWE DOKKEN

De grondeigenaar verklaart tevens eigenaar te zijn van:

- 1) hierboven vermelde Kavel N3 – LOT 3 – Bijoux,
- 2) hierboven vermelde Kavel N4 – LOT 4 – Pergola,
- 3) een erfdienstbaarheid van onderbouw gevestigd in voordeel van hier voor beschreven loten N3 en N4 over volgend lijdend erf:

STAD GENT- zevende afdeling

Op een deel van de ondergrond van LOT OD2; opgemeten als lot OD2a en OD2b, zijnde een perceel grond, gekadastraerd volgens recente kadastrale legger onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van kadastrale percelen met nummers 0725/02F0P0000 en 0760/04P0P0000 en deel van een kadastraal perceel zonder nummer met een gemeten oppervlakte van duizend zeshonderd achtentachtig vierkante meter (1.688m²) volgens het aan de verkavelingsakte gehecht afbakenings- en opmetingsplan (deze percelen kregen een gereserveerde perceelsidentificatie : (G 922 K P0000 en G 922 L P0000)

De zone waarop de erfdienstbaarheid van onderbouw werd gevestigd is aangeduid in rood gearceerd op voormeld afbakenings- en opmetingsplan (lijdend erf) en is gelegen tussen LOT 3 en LOT 4.

Hierna samen genoemd “de grond”.

Op deze grond wordt een groep van gebouwen opgericht die deel uitmaken van de **hoofdvereniging van mede-eigenaars Noordveld De Nieuwe Dokken** waarvan de akte statuten werden opgemaakt bij akte verleden voor de instrumenterende notaris op heden, welke akte ter overschrijving wordt neergelegd,

Deze hoofdvereniging bevat:

- de gebouwen van de **Residentie Bijoux**, waarvan de akte statuten van de deelvereniging bij akte verleden voor de instrumenterende notaris op heden, ter overschrijving
- de gebouwen van de **Residentie Pergola**, waarvan de akte statuten van de deelvereniging bij akte verleden voor de instrumenterende notaris op heden, ter overschrijving
- het deelgebouw van de ondergrondse parkeergarage

E/ INTENTIE

Comparanten verklaren dat in voormelde verkavelingsvergunning van 14 juli 2016 Noordveld werd voorzien in een centraal aan te leggen collectieve private groenzone die zal worden ingericht als **een moestuin voor de bewoners** van het Noordveld en waarin ook de woonboot- en buurtbewoners zullen kunnen participeren. De moestuin werd door de Opstalhouder in het masterplan geïntegreerd als verbindend en buurtondersteunend element tussen de bewoners en de nabije buurt.

De moestuin zal worden aangeduid als **collectieve dokmoestuin**.

Comparanten verklaren dat zij in uitvoering daarvan

- **voormelde KAVEL N6 wensen te bestemmen als collectieve moestuin.**
- dat zij dit **collectief bestemd perceel in onverdeeldheid zullen verkopen aan:**
 - de toekomstige verkrijgers van **de acht (8) appartementen van de Residentie Bijoux**
 - de toekomstige verkrijgers van **de drieënvijftig (53) grondgebonden woningen/appartementen van de Residentie Pergola**
 - de toekomstige verkrijgers van **de zestien (16) appartementen van de Residentie Dubbel Tuupe**
 - de toekomstige verkrijgers van **de tien (10) grondgebonden woningen van Dames en Heren**
- hetzij aan ieder van deze toekomstige verkrijgers: **tien/achthonderd zeventigsten (10/870^{sten}) onverdeeld in volle eigendom**
- dit onverdeeld deel zal **als accessoir aan het betreffende privaatief beschouwd worden;**
- de toekomstige verkrijgers zullen verplicht toe treden tot deze gedwongen onverdeeldheid

Comparanten verklaren dat enkel voor wat betreft Residentie Bijoux en Residentie Pergola een definitief uitvoerbare vergunning werd bekomen. In het geval dat het aantal woonentiteiten dat vergund wordt in de definitief uitvoerbare vergunningen van Residentie Dubbeltuupe en Dames en Heren afwijkt van bovenvermelde aantallen, zullen de **tweehonderd zestig/achthonderd zeventigsten (260/870^{sten})** onverdeelde delen die hieraan toegewezen herverdeeld worden over het aantal woonentiteiten zoals gecreëerd in de definitief uitvoerbare omgevingsvergunning.

De toekomstige verkrijgers worden hierna verder genoemd : **“de/iedere/een mede-eigenaar(s)”**.

II. RECHT VAN OPSTAL - TOELATING TOT BOUWEN – VERZAKING RECHT VAN NATREKKING

VOORAFGAAND

Met het oog op het inrichten en aanbrengen van de **infrastructuur op en aan voormeld perceel KAVEL 6** verzaakt de grondeigenaar, vertegenwoordigd als voormeld, zuiver en eenvoudig ten voordele van de bouwheer, aan het recht van natrekking spruitende uit de artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk

Wetboek, voor wat betreft alle infrastructuur, constructies, aanleg en beplantingen, welke de bouwheer voornemens is op te richten op of in het deel van de hiervoor beschreven goed, én toelating tot bouwen te verlenen om op zelfde deel, alle gebouwen, constructies, aanleg en beplantingen op te richten.

A/ BEPERKING

Bij de vestiging van dit recht van opstal zal rekening gehouden worden met het recht van erfpacht en accessoir recht van opstal genaamd HET STROOMPUNT NOORD dat werd gevestigd in het voordeel van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid DuCoop.

Partijen verklaren te weten dat bij voormelde akte verleden op 13 november 2019 voor de instrumenterende notaris en notaris Jeroen Parmentier te Gent, ter overschrijving neergelegd het hier boven beschreven goed, samen met andere goederen reeds in opstal werd gegeven aan de bouwheer door de vorige grondeigenaar SoGent met het oog op het realiseren van het Project DE NIEUWE DOKKEN, Bouwveld Noord.

Partijen verklaren alle verplichtingen en rechten opgenomen in voormelde akten te kennen.

B/ DUURTIJD - VERGOEDING

De grondeigenaar verleent dus een opstalrecht aan de bouwheer voor een duurtijd van **10 volle jaren** vanaf heden, steeds verlengbaar in onderling akkoord.

Dit opstalrecht is kosteloos gezien alle comparanten economische belangen en voordelen halen uit deze samenwerking.

Dit opstalrecht eindigt alleszins:

- hetzij door het verstrijken van de (eventueel verlengde) termijn waarvoor het is aangegaan;
- door vermenging;
- hetzij in de gevallen voorzien in de wettelijke beschikkingen die het recht van opstal regelen.

De opstallen worden niet het eigendom van de opstalgever, doch blijven het eigendom van de opstalhouder en dit voor de duur van het opstalrecht.

C/ BOUW EN AFWERKING.

De bouwheer zal een overeenkomst afsluiten met een gespecialiseerde partij in stadslandbouw om de toekomstige bewoners en gebruikers van de collectieve moestuin te begeleiden bij de concrete invulling en aanleg van de infrastructuur en beplanting van de moestuin. Hiervoor stelt de bouwheer een investeringsbudget van 45.850 EUR (excl. BTW) ter beschikking van de participanten voor de aanleg van paden, kruidenbakken en banken, een irrigatiesysteem, een serre, zaai- en plantgoed, compostering en klein materiaal.

D/ VOORWAARDEN.

a) Bij overdracht van een onverdeeld aandeel in voormeld perceel KAVEL N6, hetzij samen met **tien/achthonderd zeventigsten (10/870^{sten})** in voormelde kavel wordt tevens **eenzelfde aandeel in de infrastructuur van de collectieve dokmoestuin mee overgedragen.**

Aldus wordt het recht van opstal met het eigendomsrecht op een onverdeeld deel in de grond en/of ondergrond verenigd in één hand.

b) De grondeigenaar en de bouwheer, vertegenwoordigd als voormeld, verklaren overeengekomen te zijn dat, ingevolge die verzaking en toelating tot bouwen op bedoelde grond, de bouwheer de kosten zoals voormeld die betrekking hebben op de infrastructuur, de aanleg en de constructies, alsook de eventuele kosten van de landschapsarchitect en voor de begeleiding door de partij gespecialiseerd in stadslandbouw, evenals alle lasten en taksen of belastingen, ook deze inzake de BTW, die zouden verschuldigd zijn ingevolge de oprichting van de constructies ten zijne uitsluitende laste zal nemen en dat de bouwheer op zijn verantwoordelijkheid alle gevaren en risico's verbonden aan het bouwen op zich neemt.

De bouwheer verbindt er zich toe de vereiste verzekeringen af te sluiten. Indien zich een schadegeval voordoet, zal de bouwheer de grondeigenaar zo nodig vrijwaren voor alle aanspraken en zal de grondeigenaar aan de bouwheer geen enkele vergoeding verschuldigd zijn uit welken hoofde ook.

De grondeigenaar van zijn kant ontzegt zich het recht een andere bouwheer aan te stellen.

c) De grondeigenaar verleent deze verzaking aan het recht van natrekking zonder enige waarborg wat betreft de gebreken van de grond en de ondergrond.

d) De bouwheer verbindt er zich toe de door hem opgerichte infrastructuur/aanleg gedurende de periode van de verzaking aan het recht van natrekking niet te vervreemden dan mits de schriftelijke toestemming van de grondeigenaar. De grondeigenaar zal anderzijds gedurende dezelfde periode zijn grondaandelen niet kunnen vervreemden aan een andere dan diegene die de infrastructuur/aanleg verwerft. Hij verbindt er zich tevens toe eenmaal de infrastructuur/aanleg uitgevoerd werden deze tot aan de verkoop ervan in goede staat van alle herstellingen en onderhoudswerken van welke aard ook, te behouden.

e) Al de belastingen, taksen en aanslagen van welke aard ook, waartoe de gezegde infrastructuur zullen aanleiding geven, zullen uitsluitend ten laste zijn van de bouwheer.

f) De toelating tot bouwen verleend door de grondeigenaar kan in geen geval zijn verantwoordelijkheid als eigenaar van de grond in het gedrang brengen wat de uit te voeren infrastructuurwerken, aanleg of constructies betreft, vermits deze worden uitgevoerd op eigen verantwoordelijkheid van de bouwheer. Deze laatste zal dan ook de veroordelingen moeten ondergaan die zouden uitgesproken worden tegen grondeigenaar om reden van deze hoedanigheid.

Indien, en voor zover een veroordeling zou te wijten zijn aan schuldige nalatigheid van een partij zal deze de andere partij hiervoor schadeloos stellen.

Het feit dat de bouwheer voor persoonlijke rekening of voor rekening van derden handelt, of dat hij verzaakt of niet, ten voordele van wie ook, aan het geheel of aan een gedeelte der rechten die hem toegestaan zijn, zal geen schuldvernieuwing uitmaken en hem niet ontslaan van zijn verplichtingen tegenover de grondeigenaar.

g) De verzaking aan het recht van natrekking zal onmiddellijk en van rechtswege en zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, een einde nemen door het enkel feit van faillissement of aanvraag tot concordaat of een gelijkaardige maatregel van de bouwheer en ook indien er een beslag zou worden gelegd op de bouwwerken.

h) De partijen zijn solidair en ondeelbaar gehouden tot het nakomen van al de hierbij door hen aangegane verbintenissen.

III. MEDE-EIGENDOM – ARTIKEL 577-2 BW**ALGEMEEN**

Comparanten verklaren dat zij **voormelde KAVEL N6** wensen te bestemmen voor gemeenschappelijk gebruik meer bepaald : als **COLLECTIEVE DOKMOESTUIN**.

Dat deze collectieve moestuin door de **mede-eigenaars** zal worden onderhouden; dat zij het werk en de oogst delen en dat zij samen zullen beslissen over de indeling van de moestuin en de gewaskeuze en zo meer.

Comparanten verklaren dat het over een **collectief en participatief project** gaat.

Comparanten verklaren te dien einde voormelde **KAVEL N6 te plaatsen onder gedwongen mede-eigendom** ten titel van bijzaak zoals voorzien in artikel 577-2 §§ 9 en 10, waarvan de inhoud luidt :

§ 9. (Onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn echter niet vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is.

De aan deze medeëigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de private delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

§ 10. In het geval van paragraaf 9 staat het elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAAK

Comparanten verzoeken mij notaris hun wil te acteren om vanaf heden voormelde KAVEL N6 te onderwerpen aan de gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak, met het oog op de verdere verkoop, en hierboven vermeld perceel N6 te bestemmen als collectieve moestuin **voor de mede-eigenaars elk voor tien/achthonderd zeventigsten (10/870^{sten}) van :**

- de acht (8) appartementen van de deelvereniging van mede-eigenaars van de Residentie Bijoux
- de drieënvijftig (53) grondgebondenwoningen/appartementen van de deelvereniging van mede-eigenaars van de Residentie Pergola
- de zestien (16) appartementen van Residentie Dubbeltuupe
- de tien (10) grondgebonden woningen van Dames en Heren

Deze collectieve dokmoestuin omvat :

- de moestuin zelf, zijnde de grond van KAVEL N6 zoals hierboven beschreven
- samen met de **infrastructuur** waarvan de concrete invulling en

aanleg zal bepaald worden in overleg met geïnteresseerde participanten, m.n. de mede-eigenaars, de woonbootbewoners en de buurtbewoners (waaronder de bewoners van de deelgebouwen Faar en Dek van het project De Nieuwe Dokken). Hiervoor zal de Opstalhouder een investeringsbudget van 45.850 EUR (excl. BTW) ter beschikking stellen van de participanten voor de aanleg van paden, kruidenbakken en banken, een irrigatiesysteem, een serre, zaai- en plantgoed, compostering en klein materiaal.

De collectieve moestuin zal kunnen in gebruik genomen worden door de mede-eigenaars, na de voorlopige oplevering ervan.

Aan iedere mede-eigenaar zullen tien/achthonderd zeventigsten (10/870^{sten}) onverdeeld in de collectieve dokmoestuin worden verkocht, tegelijk met de aankoop van hun privaatief.

REGELS EN AFSPRAKEN

Comparanten leggen vervolgens bij deze, met het oog op het verder beheer van deze gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak, volgende regels en afspraken vast.

1. Gedwongen mede-eigendom - accessoir

De verdeling van de collectieve moestuin kan nooit worden gevraagd door een mede-eigenaar.

Hypotheken en zakelijke rechten op een privaatief deel (Residentie Pergola, Bijoux, Dubbeltuype of Dames en Heren) bezwaren van rechtswege het gedeelte dat aan dit betreffende privaatieve deel is toegewezen in de collectieve moestuin.

De mede-eigenaars zullen nooit het door hen aangekochte aandeel in kleinere delen mogen vervreemden of verdere verdelen of dit onverdeeld aandeel separaat van hun privaatief deel of lot mogen vervreemden.

2. Kosten – opbrengsten

Iedere mede-eigenaar zal vanaf de voorlopige oplevering van de moestuin **met tien/achthonderd zeventigsten (10/870^{sten})bijdragen in de kosten**, verbonden aan of betrekking hebbend op de collectieve moestuin.

Deze kosten betreffen zonder beperkend te zijn:

- alle kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de “bestrating” van de paadjes in de moestuin.
- alle kosten van onderhoud van de beplanting en de gewassen in de moestuin ten einde het ordentelijk uitzicht van dit binnengebied te behouden. Om het buurtversterkend aspect van deze moestuin alle kansen op slagen te geven verbinden de mede-eigenaars zich ertoe om gedurende een periode van 2 jaar na de voorlopige oplevering het beheer en onderhoud in handen te laten van de gespecialiseerde partij waarmee de opstalhouder een overeenkomst voor de begeleiding van dit initiatief zal afsluiten.
- alle kosten van installatie, onderhoud, herstelling en vernieuwing van de toegangspoortjes naar de moestuin
- aankoop van gemeenschappelijk materiaal

Iedere mede-eigenaar zal met **tien/achthonderd zeventigsten (10/870^{sten})delen in de opbrengsten en de oogsten** van de collectieve moestuin.

3. Bestemming

Behoudens afwijkingen schriftelijk toegestaan door alle mede-eigenaars is het **verboden de moestuin te gebruiken voor een andere bestemming dan voor moestuin.**

Evenmin is het toegelaten afval, grond, of andere voorwerpen, te plaatsen of te storten.

De indeling van de collectieve moestuin zal beslist worden door de participanten in het participatief traject met de partij gespecialiseerd in stadslandbouw. In het geval dat er binnen de groep van participanten geen consensus gevonden wordt na 3 beraadslagingen, beslissen enkel de mede-eigenaars met **drie/vierde meerderheid**. De beëindiging van de overeenkomst met de gespecialiseerde partij in stadslandbouw na de periode van 2 jaar na voorlopige oplevering zal eveneens beslist worden door de mede-eigenaars **met drie/vierde meerderheid**.

4. Toegang

Iedere mede-eigenaar zal toegang hebben tot de collectieve moestuin.

5. Beheer

De Opstalhouder zal een overeenkomst afsluiten met een partij gespecialiseerd in stadslandbouw om via een participatief traject de concrete invulling van de **collectieve dokmoestuin** verder te gaan verfijnen alsook de mede-eigenaars te begeleiden bij de aanleg van de moestuin waarvoor een investeringsbudget door de Opstalhouder wordt ter beschikking gesteld. Na oplevering van de moestuin zal deze gespecialiseerde partij gedurende een periode van 2 jaar de nazorg verder uitvoeren ten einde de participanten te begeleiden bij het verder bewerken van de moestuin, het buurtondersteunend karakter verder te stimuleren alsook het ordentelijk uitzicht te bewaren.

6. Geschillen

Voor alle betwistingen die zouden kunnen ontstaan betreffende de verdeling van de kosten of de uitbating zullen de **rechtbank van Gent** bevoegdheid zijn.

IV. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Bij de verwijzing in onderhavige akte naar de akte statuten van de hoofdvereniging, de akte statuten van de andere deelvereniging, de reglementen van inwendige orde, de wijzigingen, instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van mede-eigenaars, alsmede de plannen van de gebouwen, verklaren partijen dat deze samen het charter van de groep van gebouwen van Noordveld De Nieuwe Dokken uitmaken. Zij vormen één geheel. Alle elementen dienen geïnterpreteerd te worden de ene in functie van de andere en in functie van het geheel.

Partijen erkennen er te zijn op gewezen dat de akte statuten van de **hoofdvereniging van mede-eigenaars van Noordveld De Nieuwe Dokken** waarnaar verwezen wordt, uitvoerbaar is samen met huidige akte, aangezien deze aan alle daartoe gestelde wettelijke voorwaarden voldoet.

A/ VLAAMS CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Aangezien de Stad Gent beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, geldt de informatieplicht van artikel 5.2.1 van de Codex.

Aan de hand van de gegevens uit het stedenbouwkundig uittreksel (per kadastraal perceel) afgeleverd op **20 maart 2019** (voor het perceel zonder nummer) en op **3 april 2019** (voor de percelen met nummer 0725/02F0P0000 en 760/04P0P00000) informeert de notaris partijen:

1° dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt:

*** voor het perceel met nummer 0725/02F0P0000:**

- Vergunning de dato 24 april 1967, dossiernummer 597632, voor *het bouwen van een bezinkput met pomphuis binnen het bedrijf;*
 - Vergunning de dato 28 augustus 1972, dossiernummer 588322, voor *het optrekken van een eerste bovenverdieping boven het bureelgebouw;*
 - Vergunning de dato 25 september 1978, dossiernummer 563272, voor *de uitbreiding van een betoncentrale;*
 - Vergunning de dato 11 juni 1987, dossiernummer 538127, voor *het bouwen van een metalen cementsilo;*
 - Vergunning de dato 16 april 1991, dossiernummer 519826, voor *de oprichting van een metalen cementsilo;*
 - Vergunning de dato 4 juli 2002, dossiernummer 515617, voor *de oprichting van een pompstation, de plaatsing van een mazouttank, de oprichting van een spoelput;*
 - Vergunning de dato 25 maart 2008, dossiernummer 581739, voor *het slopen van 3 loodsen met bijgebouwen, keermuren, leegstaande dienstgebouwtjes en het verwijderen van een talud;*
 - Vergunning de dato 18 juni 2011, dossiernummer 620352, voor *inrichting van een polyvalente zaal met foyer en atelierruimte en kleine wijzigingen in de site van DOK;*
 - Vergunning de dato 20 mei 2010, dossiernummer 613402, voor *de gedeeltelijke afbraak van een gebouwencomplex Inter-Beton;*
 - Vergunning de dato 14 mei 2014, dossiernummer 628444, voor *het uitvoeren van riolerings- en wegeniswerken;*
- Bovendien werd er door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouwd werd voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, zodat het vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd (functie: industrie - datum opname beslissing: 30 juni 2011 - dossiernummer 44021_2011_168736);

*** voor het perceel met nummer 760/04P0P00000:**

- Vergunning de dato 23 november 1973, dossiernummer 581049, voor *het oprichten van een hoogspanningskabine op binnengronden;*
- Vergunning de dato 25 maart 2008, dossiernummer 581739, voor *het slopen van 3 loodsen met bijgebouwen, keermuren, leegstaande dienstgebouwtjes en het verwijderen van een talud;*
- Vergunning de dato 2 september 2010, dossiernummer 617436, voor *het plaatsen van een tijdelijke elektriciteitscabine voor de levering van stroom aan de voorziene beweegbare bruggen over de Oude Dokken en de woonboten gelegen aan de toekomstige aanmeerconstructie;*
- Vergunning de dato 16 juni 2011, dossiernummer 620352, voor *Inrichting van een polyvalente zaal met foyer en atelierruimte en kleine wijzigingen in de site van DOK;*

- Vergunning de dato 14 mei 2014, dossiernummer 628444, voor *het uitvoeren van riolerings- en wegeniswerken;*

- Vergunning de dato 26 november 2015, dossiernummer 718648, voor *het tijdelijk behouden van een voorlopige electriciteitscabine voor de levering van stroom aan onvoorziene beweegbare bruggen over de Oude Dokken en de woonboten gelegen aan de toekomstige aanmeerconstructie van het Handelsdok te Gent;*

- Vergunning de dato 19 april 2017, dossiernummer 750372, voor *het oprichten van een bouwblok met gemengd gebruik : wonen en buurtondersteunende functies;*

- Vergunning de dato 31 augustus 2017, dossiernummer 751971, voor *het oprichten van een bouwblok met 15 woningen, 16 appartementen en buurtondersteunende functies (wijziging op bestaande vergunning);*

;- Omgevingsvergunning de dato 1 februari 2018 (voorwaardelijk vergund), projectnummer OMV_2017007129, voor *het exploiteren van een vergistings- en waterzuiveringsinstallatie met energierecuperatie bij een woonblok*

Uit een aangepast uittreksel van de dienst Milieu van de Stad Gent blijkt echter het volgende:

“Is het perceel geschrappt geweest als risicogrond? : Ja

Dossiernummer 2019128, datum ontvangst 23/08/2019, voor Geschrapte risicogrond Koopvaardijlaan 150-166 te Gent (OMV_2017007129)”

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

*** voor de percelen met nummer 0725/02F0P0000 en 760/04P0P00000:**

- volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “OUDE DOKKEN”, goedgekeurd bij beslissing van 23 juni 2011, gelegen is *deels in een zone voor stedelijk wonen, deels in een zone voor kaaien;*

- tevens is het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent”, goedgekeurd bij beslissing van 16 december 2005, van toepassing, maar voorschreven goed is niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;

*** voor het perceel zonder nummer:**

- volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “OUDE DOKKEN”, goedgekeurd bij beslissing van 23 juni 2011, gelegen is *in een zone voor kaaien;*

- volgens het gewestplan Gentse- en Kanaalzone goedgekeurd bij beslissing van 14 september 1977: *industriegebieden;*

- tevens is het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent”, goedgekeurd bij beslissing van 16 december 2005, van toepassing, maar voorschreven goed is niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;

3° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunning voor het

verkavelen van gronden dan wel verkavelingsvergunning van toepassing is:

- Verkavelingsvergunning de dato 15 juli 2016, dossiernummer 720704, voor *het verkavelen van een grond in 5 loten bestemd voor meergezinswoningen en 1 kavel voor groenaanleg*;

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

Partijen verklaren een kopie van deze stedenbouwkundig uittreksels voor het verlijden van deze akte te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris:

- verwijst naar artikel 4.2.1 van de Codex dat een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen, maar informeert tevens partijen dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen;

- wijst partijen erop dat, wat de niet-bebouwde gedeelten van voorschreven goed betreft, geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht, zolang de vergunning niet is verkregen;

- wijst partijen erop dat indien het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zij zich zullen moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond

Partijen verklaren:

- **geen** kennis te hebben van enige **stedenbouwkundige overtreding** met betrekking tot het goed, en zelf geen vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd;

- dat het voorschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening;

- bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

- **geen** kennis te hebben van een verworven sociaal beheersrecht op het goed overeenkomstig de Vlaamse Wooncode;

- dat het goed **niet** is opgenomen op de **inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen** en daartoe ook geen betekeningen te hebben ontvangen;

- **niet** is opgenomen op de **inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten** en daartoe ook geen betekeningen te hebben ontvangen;

- dat het goed **evenmin** het voorwerp vormt van een **opeising** door de burgemeester van de gemeente waar het goed gelegen is op grond van artikel 134bis van de Gemeentewet.

Partijen verklaren:

- **kennis** te hebben van een **planbatenheffing** zoals dit vermeld staat in de stedelijke inlichtingen

- dat de heffing verschuldigd is door degene die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan, volle of blote

eigenaar was , dus zoals in casu: SoGent en de Stad Gent

- dat de vorige eigenaars in de titel van eigendom van de grondeigenaar hebben verklaard aanspraak te kunnen maken op een opschorting van deze heffing ingevolge het brownfieldconvenant en dit overeenkomstig artikel 2.6.7/1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Stedelijke Inlichtingen

Partijen erkennen door ondergetekende notaris in kennis te zijn gesteld van de inlichtingen verstrekt door de dienst Administratie Informatie Ruimtelijke Ordening van de Stad Gent bij brieven van 20 maart en 3 april 2019, waaruit onder meer het volgende blijkt dat:

a) Archeologische zorgplicht

De percelen liggen buiten gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt, buiten een beschermde archeologische site en buiten een vastgestelde archeologische zone.

Bij stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning: een bekrachtigde archeologienota bij ingreep in de bodem groter dan of gelijk aan 1000m² op een totale oppervlakte groter dan of gelijk aan 3000m² of totale oppervlakte verkaveling is groter dan of gelijk aan 3000m². Uitzondering: buiten woongebied of recreatiegebied en indien de aanvrager een natuurlijke of privaatrechterlijke persoon is: een bekrachtigde archeologienota bij ingreep in de bodem groter dan of gelijk aan 5000m².

b) Bodem

Uit de inlichtingen van de dienst Milieu van de Stad Gent, blijkt dat voormelde goederen zijn opgenomen in het grondeninformatieregister met nummer 36079 onder de dossiernummer OUDE DOKKEN GENT (2016).

Het perceel met nummer 0725/02F0P0000 en het perceel zonder nummer zijn opgenomen in het grondeninformatieregister met nummer 17735 onder de dossiernummer INTER-BETON NV (2010).

Daarnaast wordt er **voor het goed met perceelnummer 0725/02F0P0000** melding gemaakt van volgende VLAREM-milieuvergunning: dossiernummer VLAREM 6891/E/1, INTER-BETON NV, voor *het veranderen (door wijziging en uitbreiden) van de bestaande betoncentrale*, Vlarebocode 15.3., 17.3.3.2°, 17.3.6.2°, 17.3.9.3°, 29.5.2.1°, 17/05/2001-17/06/2013.

Voor het goed met perceelnummer 0725/02F0P0000 wordt er ook melding gemaakt van volgende ARAB-exploitationvergunning: dossiernummer ARAB 201102428, INTER-BETON NV, voor *betoncentrale*, Vlarebocode 15.2., 17.3.3.3°, 17.3.6.2°a), 17/06/1993-17/06/2013.

Voor het goed met perceelnummer 760/04P0P00000 wordt er daarnaast melding gemaakt van volgende VlareM-milieuvergunningen:

- dossiernummer VLAREM OMV_201700 7129, Ducoop – Klasse 1, voor *het exploiteren van een vergistings- en waterzuiveringsinstallatie met energierecuperatie bij een woonblok*, Vlarebocode 2.2.3.e)2°, 3.6.3.2°, 12.1.1°2°b), 12.2.1°, 12.3.1°, 16.1.b)1°, 16.3.1.1°, 17.3.2.2.1°, 17.3.4.2°b), 17.3.6.1°a), 17.4., 24.4., 43.1.1°a), 1/02/2018 (voorwaardelijk vergund);

Partijen verklaren dat het perceel echter werd geschrapt als risicoground en verwijst hiervoor naar het e-mailbericht van Stad Gent de dato 28 augustus 2019, waaruit het volgende blijkt:

- “Het perceel kadastraal gekend als afd. 7 sectie G nr. 760P4 werd als risicoground gecatalogeerd omwille van risico-activiteiten van de vergunning (OMV_2017007129), afgeleverd aan Ducoop.

- Op basis van uw informatie omtrent de mutatie van de percelen en het feit dat het uitvoeringsplan van de vergunning (OMV_2017007129) aantoonst dat er geen (risico-)activiteiten voorzien zijn op perceel 760 4P, kunnen we akkoord gaan om het perceel te schrappen als risicoground.”

- Partijen erkennen een kopie van dit bericht ontvangen te hebben.

- dossiernummer 15154/E/1, Eandis cvba – Klasse 3, voor het exploiteren van een hoogspanningscabine voor openbaar nut nr 9442 /cabinenaam 'Schipperskaai', rubriek 12.2.1°, 21/12/2017;dossiernummer 14695/E/1, Ghent Dredging nv – Klasse 3, voor het exploiteren van een bouwwerf, rubriek 2.2.2.h), 14/04/2016;

- dossiernummer 13347/E/1, Waterwegen en Zeekanaal nv – Klasse 3, voor het exploiteren van een hoogspanningscabine en beweegbare bruggen, rubriek 12.2.1°, 07/07/2011.

Partijen erkennen kopie van voormelde brieven ontvangen te hebben en ontslaat ondergetekende notaris uitdrukkelijk, de volledige inhoud van gemeld schrijven alhier over te nemen.

Verkavelingakte

Partijen verbinden er zich toe alle lasten en voorwaarden te zullen eerbiedigen voortvloeiende uit de verkavelingsakte verleden voor ondergetekende notaris Elsje Vanderlinden te Gent-Oostakker en notaris Jeroen Parmentier, te Gent, op 13 november 2019, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Gent 1 op 67-T-20/11/2019-17381.

Deze akte bevat in bijlage het verkavelingsplan Noordveld met de stedenbouwkundige voorschriften en de verkavelingsvergunning met de stedenbouwkundige voorschriften afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent in zitting van 14 juli 2016, dossiernummer 201611/DDC-LDM-JC, gemeentenummer 2016 GE 157/00, samen met de stedenbouwkundige voorschriften

Deze documenten worden beschouwd integrerend deel uit te maken van deze akte. Partijen verklaren er volledig kennis van te hebben om er voorafgaandelijk een kopie van ontvangen te hebben.

Alle akten houdende overdracht of verklaring van eigendom of genot, inbegrepen verhuring, zullen de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe verkrijgers volledige kennis hebben van deze documenten en dat zij zich ertoe verbinden deze te eerbiedigen.

Bijstelling verkaveling

Partijen verklaren dat de verkavelingsvergunning van 14 juli 2016 werd bijgesteld bij een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent in zitting van 31 oktober 2019 met referentie OMV_2019074527.

Partijen verklaren dat de bijstellingen onder meer betreffen :

- De breedte en locatie van de onderdoorgang voor de brandweerweg over de Kavel N5 (Koopvaarders) wordt aangepast.

- De Kavel N2 (Dames en Heren) wordt opgedeeld in 5 kavels binnen hetzelfde bouwvolume
- Bijstellen van de grenzen van de ondergrondse parkeergarage
- Hernummering van de kavels:

Huidig kavelnummer	Lotnummer in omgevingsloket (bijstelling)
N1 (Dubbeltuupe)	Lot 1
N2 (Dames en Heren)	Opgesplitst in vijf loten: - Lot 2 - Lot 3 - Lot 4 - Lot 5 - Lot 6
N3 (Bijoux)	Lot 7
N4 (Pergola)	Lot 8
N5 (Koopvaarders)	Lot 9 opgedeeld in loten 9a, 9b en 9c
N6 (moestuin)	Lot 10

B/ DECREET BETREFFENDE DE BODEMSANERING EN – BESCHERMING

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), hebben de partijen verklaard dat, bij hun weten, op de grond voorwerp van deze akte risico-inrichtingen waren gevestigd.

1. Betreffende het perceel met nummer 0725/02F0P0000:

Partijen verklaren dat voldaan werd aan de verplichtingen opgelegd door het Bodemdecreet als volgt:

- dat het laatste conform verklaarde oriënterend bodemonderzoek dateert van 23 december 2011;
- dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek er geen risico-activiteiten meer hebben plaatsgevonden;
- dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek er geen ruimtelijke wijziging van de betrokken kadastrale percelen heeft plaatsgehad waarvoor een bijkomend oriënterend bodemonderzoek diende te worden uitgevoerd (dit op basis van de interpretatie van de Handleiding Overdrachten van Ovam versie juni 2016);
- dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek er geen wijziging van de bestemming van de betrokken kadastrale percelen heeft plaatsgehad waarvoor een bijkomend oriënterend bodemonderzoek diende te worden uitgevoerd;
- dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek geen schadegeval heeft plaatsgehad;
- dat verdere maatregelen vereist zijn (goedgekeurd bodemsaneringsproject door Ovam voor creosoot-gerelateerde verontreiniging);

- dat in hoofde van de voormalige eigenaar, Stad Gent, een **vrijstelling van saneringsplicht** bekomen werd voor creosoot-gerelateerde verontreiniging in het kader goedgekeurd bodemsaneringsproject door Ovam betreffende de saneringsplichtige betrokken goederen ingevolge brieven de dato 22/11/2007, 24/10/2011, 23/012/2012. De partijen verklaren kennis te hebben van deze brieven;

- dat overeenkomstig artikel 10 §5, 2° van het Bodemdecreet juncto artikel 53 van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna: VLAREBO) de vrijstelling van saneringsplicht op het moment van de overdracht van de grond van rechtswege overgaat op de verwerver of de volgende verwervers als voldaan is aan de drie volgende voorwaarden :

1° de verwerver of zijn rechtsvoorganger heeft de bodemverontreiniging niet zelf veroorzaakt;

2° de verontreiniging is niet tot stand gekomen tijdens een periode dat de verwerver of zijn rechtsvoorganger eigendoms- of gebruiksrechten op de grond had;

3° de verwerver heeft op het moment dat de grond wordt overgedragen geen eigendomsrechten op de grond.

- dat de Stad Gent (voormalige eigenaar) destijds verklaarde te beschikken over een dergelijke vrijstelling van saneringsplicht voor creosoot-gerelateerde verontreiniging overeenkomstig voormelde voorwaarden.

SoGent heeft in voormelde akte aankoop verklaart dat hij aan deze voorwaarden voldeed waardoor deze vrijstelling van rechtswege op hem overgegaan is.

De grondeigenaar verklaart dat hij aan deze voorwaarden voldoet waardoor deze vrijstelling van rechtswege op hem overgaat.

- dat de OVAM het (gefaseerd) bodemsaneringsproject conform heeft verklaard aan de bepalingen van het Bodemdecreet (dossiernummer OVAM 36079) zijnde het hierna vermelde eerste en tweede gefaseerde bodemsaneringsproject. Deze percelen worden ambtshalve door OVAM gesaneerd.

De OVAM heeft op **3 april 2019 een bodemattest afgeleverd met als kenmerk: 20190206095 (voor het perceel met nummer 0725/02F0P0000).**

De inhoud van het bodemattest van perceel met nummer 0725/02F0P0000 luidt als volgt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

deze grond een risicogrond.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 10.08.2012 en de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. Dit bodemonderzoek geldt enkel als beschrijvend

bodemonderzoek en kan dus niet aangewend worden als oriënterend bodemonderzoek. De verontreiniging die werd aangetroffen in dit bodemonderzoek is niet tot stand gekomen op deze grond. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 10.10.2012 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

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

- Het bodemsaneringsproject van 15.03.2013 werd bij de OVAM ingediend op 19.04.2013. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

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

- Het bodemsaneringsproject van 14.10.2016 werd bij de OVAM ingediend op 18.10.2016. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 15.02.2002

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Inter-Beton NV Oriënterend Bodemonderzoek Gent/7 Afd/Sie G/Nr 725/02 B - Koopvaardijlaan 14 A

B-9000 Gent

AUTEUR: Deloitte & Touche NV

DATUM: 20.09.2004

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Inter-Beton NV - Oriënterend Bodemonderzoek - Koopvaardijlaan 14 A - B-9000 Gent (Sol0407168) + Aanvulling Dd 25.11.2005 + Aanvulling Dd 15.03.2006

AUTEUR: Sertius CVBA

DATUM: 29.04.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - Inter-Beton NV - Koopvaardijlaan 14a - 9000 Gent(Sol09030058)

AUTEUR: Sertius CVBA

DATUM: 23.12.2011

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek, Oude Dokken: Handelsdok Oost, i.o.v. AG Stadsontwikkelingsbedrijf Stad Gent, Koopvaardijlaan te 9000 Gent (projectnummer:3340) + aanvulling d.d.

3 februari 2012

AUTEUR: Esher BVBA

DATUM: 10.08.2012

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Rapport oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek t.h.v. een voormalige garage-werkplaats iov AGSOB te Gent, Koopvaardijlaan 144 - dossier 4168 + aanvulling van 15.11.2012

AUTEUR: Esher BVBA

DATUM: 10.10.2012

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Voormalige Bildestoomteerderij, Bestek SV110203 i.o.v. OVAM-IVS, Oude Dokken: Handelsdok Oost, Koopvaardijlaan te 9000 Gent

AUTEUR: Esher BVBA

DATUM: 15.03.2013

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Eerste Gefaseerd BODEMSANERINGSPROJECT I.O.V. OVAM - IVS, SCHIPPERSKAAI Z/N TE 9000 GENT

AUTEUR: Esher BVBA

DATUM: 14.10.2016

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Tweede Gefaseerd Bodemsaneringsproject i.o.v. OVAM - doelgroepgericht saneren, Koopvaardijlaan 13 t/m 14 te 9000 Gent - Deel Handelsdok Oost

AUTEUR: Esher BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

2. Betreffende het perceel met nummer 760/04P0P00000:

Partijen verklaren dat voldaan werd aan de verplichtingen opgelegd door het Bodemdecreet als volgt:

- dat het laatste conform verklaarde oriënterend bodemonderzoek dateert van 23 december 2011;
- dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek er geen risico-activiteiten meer hebben plaatsgevonden;
- dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek er geen ruimtelijke wijziging van de betrokken kadastrale percelen heeft plaatsgehad waarvoor een bijkomend oriënterend bodemonderzoek diende te worden uitgevoerd (dit op basis van de interpretatie van de Handleiding Overdrachten van Ovam versie juni 2016);
- dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek er geen wijziging van de bestemming van de betrokken kadastrale percelen heeft plaatsgehad waarvoor een bijkomend oriënterend bodemonderzoek diende te worden uitgevoerd;
- dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek geen schadegeval heeft plaatsgehad;
- dat verdere maatregelen vereist zijn (goedgekeurd bodemsaneringsproject door Ovam voor creosoot-gerelateerde verontreiniging);
- dat in hoofde van de voormalige eigenaar, Stad Gent, een vrijstelling van saneringsplicht bekomen werd voor creosoot-gerelateerde verontreiniging in het kader goedgekeurd bodemsaneringsproject door Ovam betreffende de saneringsplichtige betrokken goederen ingevolge brieven de dato 22/11/2007, 24/10/2011, 23/012/2012. De partijen verklaren kennis te hebben van deze brieven;
- dat overeenkomstig artikel 10 §5, 2° van het Bodemdecreet juncto artikel 53 van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna: VLAREBO) de vrijstelling van saneringsplicht op het moment van de overdracht van de grond van rechtswege overgaat op de verwerver of de volgende verwervers als voldaan is aan de drie volgende voorwaarden :

1° de verwerver of zijn rechtsvoorganger heeft de bodemverontreiniging niet zelf veroorzaakt;

2° de verontreiniging is niet tot stand gekomen tijdens een periode dat de verwerver of zijn rechtsvoorganger eigendoms- of gebruiksrechten op de grond had;

3° de verwerver heeft op het moment dat de grond wordt overgedragen geen eigendomsrechten op de grond.

- dat de Stad Gent (voormalige eigenaar) destijds verklaarde te beschikken over een dergelijke vrijstelling van saneringsplicht voor creosoot-gerelateerde verontreiniging overeenkomstig voormelde voorwaarden.

SoGent, de vorige eigenaar heeft in voormelde akte verklaart dat hij aan deze voorwaarden voldeed waardoor deze vrijstelling van rechtswege op hem is overgegaan.

De grondeigenaar verklaart dat hij aan deze voorwaarden voldoet waardoor deze vrijstelling van rechtswege op hem overgaat.

- dat de OVAM het (gefaseerd) bodemsaneringsproject conform heeft verklaard aan de bepalingen van het Bodemdecreet (dossiernummer OVAM 36079) zijnde het hierna vermelde eerste en tweede gefaseerde bodemsaneringsproject. Deze percelen worden ambtshalve door OVAM gesaneerd.

De OVAM heeft op 5 september een bodemattest afgeleverd met als kenmerk: 20190509552 (voor het perceel met nummer 760/04POP00000).

De inhoud van het bodemattest van perceel met nummer 760/04POP00000 luidt als volgt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 10.10.2012 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

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

- Het bodemsaneringsproject van 15.03.2013 werd bij de OVAM ingediend op 19.04.2013. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

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

- Het bodemsaneringsproject van 14.10.2016 werd bij de OVAM ingediend op 18.10.2016. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 15.11.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek : Koopvaardijlaan Kaai 13-14 te Gent
AUTEUR: Laboratorium Van Vooren NV
DATUM: 01.04.1999
TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek
TITEL: Beschrijvend Onderzoek (Dd. 04.08.1998) + Aanvulling op het Beschrijvend Bodemonderzoek (Dd. 01.04.1999) I.V.M. Bodemverontreiniging Georges Kesteleyn N.V. Koopvaardijlaan, Kaai 13-14 te 9000 Gent.
AUTEUR: ABO N.V.
DATUM: 13.12.2001
TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek in Verband Met Mogelijke Bodemverontreiniging - 01/03841
AUTEUR: ABO N.V.
DATUM: 17.07.2007
TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Persyn NV - Koopvaardijlaan 14a te 9000 Gent
AUTEUR: Vandelanotte Milieu-Advies BVBA
DATUM: 23.12.2011
TYPE: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek
TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek, Oude Dokken: Handelsdok Oost, i.o.v. AG Stadsontwikkelingsbedrijf Stad Gent, Koopvaardijlaan te 9000 Gent (projectnummer:3340) + aanvulling d.d. 3 februari 2012
AUTEUR: Esher BVBA
DATUM: 10.10.2012
TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek
TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Voormalige Bildestoomteerderij, Bestek SV110203 i.o.v. OVAM-IVS, Oude Dokken: Handelsdok Oost, Koopvaardijlaan te 9000 Gent
AUTEUR: Esher BVBA
DATUM: 15.03.2013
TYPE: Bodemsaneringsproject
TITEL: Eerste Gefaseerd BODEMSANERINGSPROJECT I.O.V. OVAM - IVS, SCHIPPERSKAAI Z/N TE 9000 GENT
AUTEUR: Esher BVBA
DATUM: 14.10.2016
TYPE: Bodemsaneringsproject
TITEL: Tweede Gefaseerd Bodemsaneringsproject i.o.v. OVAM - doelgroepgericht saneren, Koopvaardijlaan 13 t/m 14 te 9000 Gent - Deel Handelsdok Oost
AUTEUR: Esher BVBA
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
3 OPMERKINGEN
1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.
2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

te Mechelen, 05.09.2019”

3. Betreffende het perceel zonder nummer:

Partijen verklaren dat volgende verplichtingen overeenkomstig het Bodemdecreet te zijn nagekomen:

- dat een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd onder leiding van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “Esher”, de dato 23 december 2011;

- dat een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd onder leiding van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “Esher”, de dato 10 oktober 2012;

- dat een bodemsaneringsproject werd opgesteld door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “Esher”, op 14 oktober 2016;

- dat een financiële zekerheid werd gesteld middels opname in de begroting zoals hierna uiteengezet hetgeen door OVAM bij schrijven van 28 oktober 2019 werd bevestigd;

Naast die eenzijdige verbintenis tot bodemsanering en eventuele nazorg heeft de Stad Gent tot waarborg van de uitvoering van die verbintenis een financiële zekerheid gesteld door opname in de begroting van de Stad Gent zoals blijkt uit het gemeenteraadsbesluit van 23 januari 2017. De OVAM heeft de ontvangst van deze waarborg bevestigd bij schrijven de dato 28 oktober 2019 en heeft in voormeld mailbericht bevestigd dat aan alle verplichtingen om tot overdracht te kunnen overgaan, werd voldaan.

De inhoud van dit bericht luidt als volgt:

“Verbintenis Stad Gent

Geachte,

In het kader van de overdracht van de grond(en) gelegen aan de Koopvaardijlaan 13-14 in Gent ging Stad Gent een verbintenis tot bodemsanering en eventuele nazorg aan en stelde tot waarborg van de uitvoering van deze verbintenis een financiële zekerheid. Een duplicaat van deze verbintenis vindt u als bijlage bij deze brief.

De verbintenis tot bodemsanering en eventuele nazorg en de financiële zekerheid gelden voor de grond(en) met volgende kadastrale gegevens:

- Gemeentenummer: 44807; Afdeling: Gent 7^{de} afdeling; Sectie: G; Grondnummer: 725; Bisnummer: 2, Exponent 1: C;
- Gemeentenummer: 44807; Afdeling: Gent 7^{de} afdeling; Sectie: G; Grondnummer: 725; Bisnummer: 2, Exponent 1: D.

Met deze brief bevestigen wij u dat de door u geplande overdracht kan plaatsvinden, mits naleving van de bepalingen van artikel 101 van het Bodemdecreet.

Gelieve de instrumenterende ambtenaar en de bij de overdracht betrokken partijen op de hoogte te brengen van de inhoud van deze brief.

Aanvullende informatie

Wij vragen u het dossiernummer 36079 te vermelden telkens u contact opneemt met de OVAM”.

Partijen verklaren dat de bodemsaneringswerken reeds werden aangevat doch nog verder uit te voeren zijn.

Partijen verklaren dat geen nieuw oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd sinds het meest recente oriënterend bodemonderzoek, aangezien:

- er sinds het meest recente oriënterend bodemonderzoek 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.

De OVAM heeft op 9 april 2019 een bodemattest afgeleverd met als kenmerk: 20190217536.

De inhoud van het bodemattest van het perceel zonder nummer luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 10.10.2012 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

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

- *Het bodemsaneringsproject van 14.10.2016 werd bij de OVAM ingediend op 18.10.2016. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.*

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 23.12.2011

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek, Oude Dokken: Handelsdok Oost, i.o.v. AG Stadsontwikkelingsbedrijf Stad Gent, Koopvaardijlaan te 9000 Gent (projectnummer:3340) + aanvulling d.d. 3 februari 2012

AUTEUR: Esher BVBA

DATUM: 10.10.2012

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Voormalige Bildestoomteerderij, Bestek SV110203 i.o.v. OVAM-IVS, Oude Dokken: Handelsdok Oost, Koopvaardijlaan te 9000 Gent

AUTEUR: Esher BVBA

DATUM: 14.10.2016

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Tweede Gefaseerd Bodemsaneringsproject i.o.v. OVAM - doelgroepgericht saneren, Koopvaardijlaan 13 t/m 14 te 9000 Gent - Deel Handelsdok Oost

AUTEUR: Esher BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

4. Partijen verklaren met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van andere dan voormelde bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Partijen verklaren voor het verlijden van deze akte de bodemattesten ontvangen te hebben en de inhoud ervan te kennen.

Partijen verklaren zich akkoord met het gebruik van voormeld(e) bodemattest(en) recent aangevraagd in het kader van een vorige overdracht.

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

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat:

- het voorgaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

Brownfieldconvenant

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat het voorwerp van onderhavige verkoop deel uitmaakt van een Brownfield die onder een brownfieldconvenant valt.

De partijen verklaren op de hoogte te zijn van de opname van de goederen in het Brownfieldconvenant met betrekking tot het Brownfieldproject “Oude Dokken Gent” (brownfieldconvenant nummer 24).

Zij verklaren op de hoogte te zijn van de inhoud van voormeld Brownfieldconvenant en de daaraan verbonden rechtsgevolgen goed te kennen.

- *Addendum 1 aan het brownfieldconvenant nummer 24, de dato 4 juli 2012;*
- *Addendum 2 aan het brownfieldconvenant nummer 24, de dato 5 juni 2015;*
- *Addendum 3 aan het brownfieldconvenant nummer 24, de dato 22 mei 2018;*
- *Addendum 4 aan het brownfieldconvenant nummer 24, de dato 29 september 2019.*

C/ ONROEREND ERFGOED

Partijen verklaren met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap.

Partijen verklaren eveneens dat het goed niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, de inventaris van historische tuinen en parken.

D/ CODEX INTEGRAAL WATERBELEID VAN 15 JUNI 2018 (CIW) EN DE WET BETREFFENDE DE VERZEKERINGEN – DE WATERTOETS

Partijen verklaren dat het goed naar zijn weten niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, noch in een afgebakend overstromingsgebied of oeverzone zoals bedoeld in de Codex integraal waterbeleid

en evenmin in een risicozone voor overstromingen, zoals bedoeld in de Wet betreffende de verzekeringen.

Partijen verklaren echter dat het goed naar zijn weten wel gelegen is in een van nature overstroombaar gebied (vanuit waterloop).

V. OVERGANGSBEPALINGEN

VOLMACHTEN TOT VERKOOP

Teneinde over te gaan tot de **verkoop van de collectieve moestuin , hetzij hiervoor vermelde KAVEL N6** stellen de partijen, grondeigenaar en bouwheer, hierna samen genoemd "lastgever", hierbij onherroepelijk aan als bijzondere lasthebbers, **ieder met macht afzonderlijk op te treden, hierna genoemd "lasthebber"**, te weten:

- alle medewerkers van het notariskantoor De Wulf, Verbist, Van Poucke & Vanderlinden, allen woonstkiezend op het notariskantoor te Gent-Oostakker, Christiaan Van der Heydenlaan 2, elk gemachtigd om alléén handelend op te treden.

Wie zij gelasten om voor en in hun naam te verkopen, het geheel of een deel van voorschreven privatieve delen met de bijhorende grondquotiteiten en aandeel in algemeen en particulier gemeenschappelijke delen, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

VI. FISCALE VERKLARINGEN

A/ BELASTING OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE

De ondergetekende notaris verklaart lezing gedaan te hebben van artikel 62, paragraaf 2, en artikel 73 van het Wetboek der Belasting over de Toegevoegde Waarde.

De grondeigenaar verklaart niet onderworpen te zijn aan deze belasting en geen onroerend goed te hebben verkocht binnen de vijf jaar onder het stelsel van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, noch deel uit te maken van een vereniging welke onderworpen is aan deze belasting.

De **bouwheer** verklaart onderworpen te zijn aan deze belasting onder nummer **BE0508.557.736**.

Ducoop verklaart onderworpen te zijn aan deze belasting onder nummer **BE0562.869.422**.

Voorlezing is gegeven van de artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 Vlaamse Codex Fiscaliteit, inhoudende de beteugeling van de prijsbewimpeling.

B/ FISCALE VOLMACHT

Partijen geven hierbij volmacht aan meesters Alex DE WULF, Steven VERBIST Kim VAN POUCKE & Elsje VANDERLINDEN, geassocieerde notarissen te Oostakker, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

C/ RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

SLOTBEPALINGEN

A/ VERWIJZING NAAR VROEGERE NOTARIËLE AKTEN

Wanneer in onderhavige akte verwezen wordt naar vroegere notariële akten, verklaren en bevestigen partijen dat deze vroegere akte(n) één geheel vormt/vormen met deze akte, om samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn. Partijen verklaren er kennis van te hebben genomen doordat zij er een kopie van hebben ontvangen.

B/ INTERPRETATIEREGEL

Het wijzigen van de binneninrichting van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot een wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot een wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot een herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom, worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd.

C/ EEN JURIDISCH GEHEEL

Onderhavige akte vormt samen met de akte verkaveling, de akte statuten van de hoofdvereniging Noordveld De Nieuwe Dokken en van de onderscheiden deelverenigingen één geheel en bepaalt de rechten en plichten van de huidige en toekomstige mede-eigenaars.

Deze akte is bindend voor hen en voor al diegenen die later op voormelde grond, infrastructuur of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welke aard ook, het bindt hen, evenals het hun erfgenamen, opvolgers en rechthebbenden of rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar verbindt.

Bijgevolg zullen alle akten van overdracht, eigendomsverklaring, genot of andere, de uitdrukkelijke vermelding moeten dragen, dat de nieuwe belanghebbenden er volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege, door het enkel feit van eigenaar te zijn geworden, ofwel gebruiker van enig deel van het gebouw, in de plaats worden gesteld met alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten of eruit zullen voortspruiten.

D/ ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt door de partijen in deze uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer, om welke reden dan ook.

E/ KEUZE VAN WOONST

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde maatschappelijke zetel.

F/ BURGERLIJKE STAAT

Ondergetekende notaris bevestigt de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van de door de Organieke wet op het Notariaat vereiste documenten.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- (voor de natuurlijke personen): de namen, voornamen, geboorteplaatsen en –data op basis van het rijksregister, de identiteitskaart, het trouwboekje of de registers van de burgerlijke stand

- (voor de rechtspersonen): de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting, het ondernemingsnummer en de inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

G/ ARTIKEL 9 ORGANIEKE WET

1. De partijen, vertegenwoordigd als gezegd, erkennen dat de instrumenterende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1 alinea 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

2. Partijen, vertegenwoordigd als gezegd, bevestigen hierbij eveneens dat de instrumenterende notaris hen volledige toelichting heeft verstrekt en op een onpartijdige wijze raad heeft gegeven omtrent de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen die zij bij deze akte hebben vastgelegd.

3. Partijen, vertegenwoordigd als gezegd, bevestigen dat zich bij huidige akte geen tegenstrijdigheden van belangen voordoen en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

Ombudsman

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekenden van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: www.ombudsnotaris.be.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Gent, Poortakkerstraat 94, datum als voormeld.

Na gedeeltelijke voorlezing zoals voormeld en mondelinge toelichting en na vervulling van alles wat hiervoor is gemeld, hebben de partijen, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, getekend met Ons, Notaris.

Afschrift afgeleverd zonder registratiereelaas overeenkomstig de geldende tolerantie artikel 172 W. Reg. en in voorkomend geval art. 3.12.3.0.5., § 1 VCF.

Deze akte werd ter registratie aangeboden en het betreffende registratiereelaas werd op heden nog niet ontvangen."

(Volgen de handtekeningen)

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT

