ONTWERP ONDERHANDSE OVEREENKOMST HOUDENDE DE VESTIGING VAN EEN RECHT VAN ERFPACHT

TUSSEN

De **GEMEENTE ICHTEGEM** met administratieve zetel te 8480 Ichtegem, Administratief Centrum, Stationsstraat 1, met ondernemingsnummer 0207.431.332, hierbij vertegenwoordigd door Mevr. Erna Crombez, voorzitter van de gemeenteraad en bijgestaan door de heer Dimitri Decock, algemeen directeur, handelend in uitvoering van een besluit van de gemeenteraad van ……., dat kracht van uitwerking heeft verkregen;

hierna genoemd "de gemeente Ichtegem", dan wel "de erfpachtgever"

EN

en **……,** met adres/ maatschappelijke zetel te ……, met ondernemingsnummer …., vertegenwoordigd door …….,

hierna genoemd "de erfpachter"

Hierna eveneens genoemd elk afzonderlijk "de partij" en samen "de partijen",

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Dat de gemeente Ichtegem eigenaar is van een woonhuis met bijhorend publiek park gelegen te 8480 Ichtegem (Eernegem), Westkerkestraat 9, kadastraal bekend in de 2de afdeling, sectie B, nummer 1488T P0000.

De gemeente Ichtegem wenst voormelde woning, zonder de tuin die een gemeentelijk park vormt, te valoriseren door het eigendom van de woning in erfpacht te geven en dit onder de voorwaarden zoals uiteengezet in deze overeenkomst. Het privatiseren en/of afsluiten van een gedeelte van de tuin is niet toegestaan. De tuin en bijhorende tuinelementen blijven deel uitmaken van het openbaar domein van de gemeente Ichtegem en dienen publiek toegankelijk te blijven.

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van Boek III, titel 7 van het Burgerlijk Wetboek, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

Onderhavige overeenkomst bepaalt de uitvoeringsvoorwaarden en modaliteiten van het recht van erfpacht en definieert de rechten en verplichtingen van de erfpachtgever en de erfpachter. Beide partijen verbinden zich ertoe om hun verbintenissen neergelegd in deze overeenkomst te goeder trouw uit te voeren met het oog op het welslagen van de overeenkomst.

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1: Voorwerp van de overeenkomst

De gemeente Ichtegem verleent aan de erfpachter, welke uitdrukkelijk verklaart te aanvaarden, een recht van erfpacht op het hierna vermelde onroerend goed:

Woning, **exclusief** het aansluitende publieke park, gelegen te 8480 Ichtegem (Eernegem), Westkerkestraat 9, kadastraal bekend in de 2de afdeling, sectie B, nummer 1488T P0000, met een oppervlakte van +/- 231,6 vierkante meter (231,6 m²).

Artikel 2: Bestemming van het goed

Voor het in erfpacht gegeven onroerend goed wordt geen expliciete bestemming opgelegd. Het onroerend goed wordt in erfpacht gegeven in functie van het goed onderhoud van het gemeentelijk patrimonium en efficiënt ruimtegebruik, waarbij het belangrijk is dat terug een zinvolle invulling gegeven wordt aan het onroerend goed, die past in de omgeving van de kern Eernegem. De erfpachter mag alle handelingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met de bestemming die aan het goed wordt gegeven.

De erfpachter verbindt zich er bovendien toe alle noodzakelijke vergunningen aan te vragen en te bekomen die nodig zijn met het oog op de verwezenlijking van voormelde bestemming. De erfpachtgever heeft het recht toe te zien op de naleving van deze verplichting tot instandhouding van de bestemming door het in erfpacht gegeven goed te bezoeken.

Artikel 3: Duur van de erfpacht

Het recht van erfpacht wordt verleend voor een periode van 99 jaar en gaat in vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte van huidige overeenkomst.

Na het verstrijken van deze termijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is. Zij mag evenwel in onderling overleg tussen partijen hernieuwd worden.

Artikel 4: Erfpachtvergoeding

Het recht van erfpacht wordt toegestaan en aanvaard tegen betaling van een jaarlijkse erfpachtvergoeding - ofwel canon - van …….. (……) euro.

Gezien de noodzakelijke doorgedreven renovatie die dient te gebeuren om het goed terug in gebruik te kunnen nemen, wordt de erfpachter vrijgesteld van de jaarlijkse canon gedurende de eerste 10 volledige kalenderjaren volgend het afsluiten van de erfpachtovereenkomst.

De erfpachter moet vanaf het 11e kalenderjaar volgend op het afsluiten van de erfpachtovereenkomst, jaarlijks een vergoeding betalen aan de gemeente Ichtegem als eigenaar van het onroerend goed en dit tegen …….. via overschrijving op het rekeningnummer …… van de erfpachtgever.

De minimale jaarlijkse canon (vanaf het 11e kalenderjaar) vastgelegd op 1% van de geschatte venale waarde van de waardebepaling van de grond, zonder de restwaarde van de gebouwen (resp. 69.300 euro, zie schattingsverslag vastgoedexpert Bossant), zijnde 693 euro/jaar.

Deze vergoeding zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de formule:

$$\frac{\text{Basisvergoeding x nieuw indexcijfer}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst in werking is getreden.

Bij niet-betaling van de erfpachtvergoeding of enige andere last bepaald in deze overeenkomst binnen de …. dagen na de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijke geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

Artikel 5: Staat van het goed

Het erfpachtrecht wordt toegestaan en aanvaard op het in artikel 1 beschreven onroerend goed in de staat en de toestand waarin het zich bevindt op het ogenblik van het vestigen van dit erfpachtrecht. De erfpachter erkent en bevestigt op de hoogte te zijn van de huidige staat en erfgoedwaarde van het onroerend goed. De erfpachter verklaart het eigendom goed te kennen en er geen verdere beschrijving van te vragen. De oppervlakten die hiervoor worden opgegeven worden niet gewaarborgd, het gebeurlijk verschil tussen deze oppervlakten en de werkelijke vormt voor- of nadeel voor de erfpachter, ook al overtrof het één/twintigste, zonder enig verhaal tegen de erfpachtgever.

De erfpachter verklaart uitdrukkelijk de stedenbouwkundige voorschriften en de bijzondere voorwaarden opgenomen in de eigendomstitels van de erfpachtgever en zijn opeenvolgende rechtsvoorgangers te kennen. Zij ontslaat de erfpachtgever van elke, zelfs beknopte beschrijving van genoemde bepalingen

en verbindt er zich toe alle rechten en plichten die er voor de erfpachtgever uit voortvloeien, te eerbiedigen.

Artikel 6: Erfdienstbaarheden

De erfpachter aanvaardt het onroerend goed in de staat waarin het zich momenteel bevindt, met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken, de heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn, niettegenstaande zijn recht om zich hiertegen te verzetten en het genot te hebben van de heersende erfdienstbaarheden, steeds op zijn eigen risico, zonder enige vorm van verhaal tegen de erfpachtgever en zonder aan een derde partij meer rechten toe te kennen dan degene die voortvloeien uit de wet of geldige niet-vervallen titels. In geen geval mag de erfpachter het in erfpacht gekregen goed met bijkomende erfdienstbaarheden bezwaren dan na het schriftelijk akkoord van de erfpachtgever. De vestiging van de erfdienstbaarheid mag evenwel nooit de duur van onderhavige overeenkomst overtreffen.

Artikel 7: Gebruik, onderhoud en herstellingen

De erfpachter zal het onroerend goed gedurende de ganse duurtijd van het erfpachtrecht als een voorzichtig en redelijk persoon gebruiken, onderhouden en alle herstellingen, grote of kleine, zonder uitzondering, ten laste nemen, zodat hij het goed bij het beëindigen van de erfpacht in goede staat van onderhoud en herstellingen teruggeeft aan de erfpachtgever.

De erfpachter is gehouden het goed te gebruiken overeenkomstig de bestemming vermeld onder artikel 2 van huidige overeenkomst. De erfpachter mag niets verrichten waardoor de waarde van het in erfpacht gegeven onroerend goed zou worden verminderd.

Tijdens de duur van de erfpacht zal de erfpachtgever tot geen enkele onderhouds- en herstellingskost gehouden zijn.

Artikel 8: Hypotheek

De erfpachter mag noch het recht van erfpacht noch de bestaande of de nieuw door hem opgerichte gebouwen hypothekeren zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van de erfpachtgever. Het hiertoe bevoegde orgaan van de gemeente is het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 9: Overdracht – vestiging zakelijke rechten

De erfpachter mag zijn erfpachtrecht en/of de door hem opgerichte gebouwen niet geheel of gedeeltelijk overdragen aan een derde of met zakelijke rechten bezwaren dan na de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van de erfpachtgever. De erfpachter blijft met de overnemer/huurder/gebruiker hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de uitvoering van alle uit deze

overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. De erfpachter zal de gemeente bij gebruikelijke aanspraken van de overnemer/huurder/gebruiker integraal vrijwaren in hoofdsom, interesten en kosten.

De duurtijd van deze overeenkomsten is evenwel beperkt tot de duur van de erfpacht zelf.

Artikel 10: Einde van de erfpacht

De erfpachtovereenkomst neemt van rechtswege een einde na afloop van de overeengekomen termijn. Bij de beëindiging van de erfpacht komen het desgevallend verbeterde, verbouwde goed in de staat waarin het goed zich op dat ogenblik bevindt, van rechtswege in volle eigendom toe aan de erfpachtgever, zonder dat de erfpachtgever hiertoe enige vergoeding zal verschuldigd zijn aan de erfpachter, zelfs niet voor de eventuele meerwaarde die voortvloeit uit de door de erfpachter uitgevoerde werken.

Onverminderd het recht op schadevergoeding van de gemeente Ichtegem, zal de erfpachtovereenkomst van rechtswege verbroken zijn indien de erfpachter de verplichtingen, vastgesteld in deze overeenkomst, niet nakomt. De verbreking van rechtswege zal evenwel slechts plaatshebben nadat de gemeente Ichtegem, bij aangetekende brief, de erfpachter in gebreke heeft gesteld de verplichting uit te voeren en de erfpachter deze verplichting niet is nagekomen binnen de maand te rekenen vanaf de verzenddatum van de aangetekende brief.

Ingeval van overlijden van de erfpachter, zal de overeenkomst voortgezet worden door de rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden van de erfpachter, tenzij die rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden van de erfpachter de erfpachtgever binnen de zes maanden na datum van overlijden van de erfpachter in kennis stellen dat zij de overeenkomst wensen te beëindigen.

Ingeval van vereffening, al dan niet vrijwillige ontbinding of kennelijk onvermogen van de erfpachter, zal de verbreking van rechtswege evenwel onmiddellijk plaatshebben.

Artikel 11: Belastingen en distributiecontracten

Alle belastingen, van welke aard ook, met inbegrip van de onroerende voorheffing, geheven of te heffen op het in erfpacht gegeven onroerend goed en op de eventueel door de erfpachter opgerichte constructies zijn volledig ten laste van de erfpachter.

Alle kosten van aansluitingen, abonnementen en verbruik van nutsvoorzieningen, en alle huurlasten aan distributiemaatschappijen vallen ten laste van de erfpachter.

De onroerende voorheffing en alle andere belastingen van welke aard ook op het in erfpacht gegeven goed, zijn voor de duur van de erfpacht ten laste van de erfpachter.

Artikel 12: Verzekeringen

Voor de ganse duur van de overeenkomst verbindt de erfpachter zich ertoe de door hem in erfpacht verkregen goed verzekerd te houden tegen brandgevaar en ander risico's bij een door de erfpachtgever aanvaarde verzekeringsmaatschappij. Op eerste vraag van de erfpachtgever zal hij het bestaan van de verzekering en de regelmatige betaling van de premies bewijzen.

De erfpachter dient tevens, op zijn kosten, zijn burgerlijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden te dekken. Op eerste vraag van de erfpachtgever zal hij het bestaan van de verzekering en de regelmatige betaling van de premies bewijzen.

Artikel 13: Bodemattest

De gemeente Ichtegem verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige erfpachtovereenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed, waarop het recht van erfpacht rust, en de erfpachter in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan conform artikel 101 van het Bodemdecreet.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op …….. luidt als volgt:

(volledige inhoud overnemen)

Een kopie van het bodemattest wordt aan de onderhavige overeenkomst aangehecht.

De gemeente Ichtegem verklaart tevens dat zij sinds de datum van het attest en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijzigingen aan dit attest. De gemeente bevestigt verder uitdrukkelijk dat op het onroerend goed, voorwerp van de huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

Artikel 14: Stedenbouwkundige inlichtingen

De erfpachter verklaart een kopie ontvangen te hebben van de uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister die werden afgeleverd door de gemeente op …….

De erfpachter verklaart kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin de werken opgesomd zijn waarvoor een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is.

De aangestelde notaris zal de volledige en exacte bepalingen betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in de authentieke akte opnemen.

Artikel 15: Onroerend erfgoed

Het onroerend goed is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed onder de vermelding “Herenhuis” (zie ook https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/211214).

Het onroerend goed is aangeduid als beschermd monument (zie ook https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/12315).

De erfpachter verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen en verplichtingen die hieruit voortvloeien, overeenkomstig hoofdstuk 4 en hoofdstuk 6 van het Onroerend Erfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Artikel 16: Onteigening

Ingeval van onteigening zal de erfpachter geen vergoeding van de erfpachtgever kunnen vorderen. Hij zal zijn rechten enkel tegenover de onteigende overheid mogen doen gelden. De erfpachtgever verbindt zich ertoe de erfpachter onmiddellijk op de hoogte te brengen indien een onteigeningsprocedure tegen hem zou worden ingesteld.

Artikel 17: Kosten

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

Artikel 18: Notariskeuze – verlijden akte

De partijen verklaren te weten dat deze onderhandse erfpachtovereenkomst, teneinde tegenwerpelijk te zijn aan derden te goeder trouw, notarieel moet worden verleden (met het oog op de overschrijving op het hypotheekkantoor) en dat zij ieder het recht hebben om een notaris naar hun eigen keuze aan te duiden zonder dat dit een verhoging van de kosten impliceert.

Beide partijen verklaren zich akkoord dat de authentieke akte van erfpacht zal verleden worden door Meester Joris Boedts, notaris met standplaats te Ichtegem en dit uiterlijk binnen de 4 maanden na de ondertekening van de onderhavige overeenkomst.

De kosten van de authentieke akte, met inbegrip van de erelonen, de registratierechten en hun eventuele boeten, worden gedragen door de erfpachter.

Artikel 19: Nietigheid en ongeldigheid van clausules

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 bepalingen 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 20: Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonstkeuze op hun bovengenoemd adres.

Artikel 21: Bezoek

Gedurende de ganse looptijd van deze overeenkomst, heeft de erfpachtgever of zijn afgevaardigde het recht het in erfpacht gegeven goed te bezichtigen, mits voorafgaande schriftelijke instemming van de erfpachter die niet onredelijk zal worden geweigerd.

Artikel 22: Toepasselijk recht

Partijen komen overeen dat het Belgisch recht op deze overeenkomst van toepassing is en dat elk geschil dat naar aanleiding van deze overeenkomst tussen hen ontstaat wordt beslecht door de bevoegde rechtbank van de plaats van de ligging van het onroerend goed.

Deze overeenkomst is opgemaakt te ……. (plaats) op …… (datum) in 3 exemplaren. Elke partij verklaart één exemplaar ervan te hebben ontvangen. Het derde exemplaar is bestemd voor de instrumenterende notaris of de registratie.

NAMENS DE GEMEENTE ICHTEGEM	NAMENS XXX
Erfpachtgever,	Erfpachter,

Dimitri Decock	Erna Crombez
Algemeen directeur	Voorzitter gemeenteraad