

## VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT

=====  
Het jaar tweeduizend tweeëntwintig

Op

Op het stads kantoor te Hasselt, Limburgplein 1.

Voor mij, Meester #**Eric GILISSEN/#Sofie JANSSEN**, notaris met standplaats te Hasselt (eerste kanton), die het ambt uitoefent in de besloten vennootschap GILISSEN & JANSSEN, waarvan de zetel gevestigd is te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 165,

ZIJN VERSCHENEN:

De "**Stad Hasselt**" met burelen te Hasselt, Limburgplein 1, ondernemingsnummer 0207.466.964, vertegenwoordigd door de gemeenteraad voor wie optreden:

a) De heer SCHEPERS Marc, eerste schepen, wonende te 3511 Hasselt (Kuringen), Hoogheide 48, namens de voorzitter van de gemeenteraad, volgens de opdracht van 28 oktober 2021 in toepassing van artikel 281 van het decreet lokaal bestuur, de ondertekeningsbevoegdheid die hij heeft op basis van artikel 279 §1 van dit decreet;

b) De heer DECONINCK Koen, algemeen directeur, wonende te 3520 Zonhoven, Betteshof 22.

c) De heer ROOSEN Rudi, financieel directeur, wonende te 3500 Hasselt, Holrakkerstraat 140. (bij inkomst)

Handelend in uitvoering van een beraadslaging van de gemeenteraad van **XX XXXXXX 2022**, waarvan een voor eensluidend afschrift aan deze akte gehecht zal worden.

HIERNA GENOEMD de "STAD HASSELT" of de "EIGENAAR" of de "ERFPACHTGEVER".

EN

2.

#

HIERNA GENOEMD de "ERFPACHTER"

### VOORAFGAANDE UITEENZETTING

#### **Bewijs identiteit**

De notaris bevestigt dat de identiteit van de voornoemde partijen en eventueel hierna tussenkomende partij(en) hem#haar werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen. De partijen-natuurlijke personen van wie het rijksregisternummer wordt vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van

dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

### **Bekwaamheid van partijen**

Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals een voorlopig bewindvoering, een faillissement, een gerechtelijke reorganisatie (wet continuïteit van de ondernemingen) en evenmin collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd.

Alle partijen bij deze akte geven door ondertekening ervan de toestemming dat hun gegevens (naam, voornaam, geboorteplaats en -datum en woonplaats) in latere akten wordt herhaald in functie van de eigendomsgeschiedenis. Zij wensen van dit later gebruik niet telkens op de hoogte te worden gebracht.

### **Toelichting - voorlezing**

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

De partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien minstens één van hen er om verzoekt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen en dat zij hiervan kennis hebben genomen; zij verklaren geen integrale voorlezing van de akte te wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

### **Voorwerp van de akte**

Welke partijen ondergetekende notaris verzocht hebben in de authentieke vorm vast te leggen, de hierna volgende overeenkomst welke zij rechtstreeks met elkaar afgesloten hebben, te weten:

De erfpachtgever verklaart een recht van erfpacht te verlenen aan de erfpachter die aanvaardt onder de hieronder gemelde voorwaarden en lasten. Dit recht van erfpacht is onderworpen aan **Boek III, titel 7 van het Burgerlijk Wetboek**, voor zover er hierna van deze wetsbepalingen niet wordt afgeweken. Het wordt gevestigd op het hierna beschreven goed:

#### **I. BESCHRIJVING VAN HET GOED**

1.- BESCHRIJVING

#### **STAD HASSELT - TIENDE AFDELING - SINT-LAMBRECHTS-HERK**

Een handelshuis met alle aanhorigheden op en met grond gelegen **Sint-Lambrechts-Herkstraat 69**, gekend volgens titel # en gekend volgens recente kadastrale gegevens onder sectie

Sint-Lambrechts-Herkstraat - Beukenhof - Erfpacht - Vaststellen prijs en voorwaarden  
gemeenteraad - 22 juni 2022

**B**, nummer **474/G P0000** en **deel van nummer 476/R/2 P0000** met een totale oppervlakte van zes are drieënvijftig centiare (**6a 53ca**), zoals dit goed voorkomt onder **lot 1 en 2** op nagemeld plan, en met als nieuwe gereserveerde perceelsidentificatienummer # (voor **lot 1**) en # (voor **lot 2**).

2.- PLAN

Voormeld goed komt voor onder **lot 1 en 2** op het metingsplan ervan opgemaakt door de heer Bart CLEUREN, landmeter-expert te Sint-Lambrechts-Herk op 31 januari 2022.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer # en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 3.30 §3 Burgerlijk Wetboek.

### **3.- OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Voormeld onroerend goed met perceelnummer **474/G** behoort toe aan de stad Hasselt sedert meer dan 30 jaar, ingevolge #, opgesteld door notaris #, destijds te # op #, overgeschreven op het toenmalig eerste hypotheekkantoor te Hasselt op #, boek # nummer #. Aankoop van #.

Voormeld onroerend goed **deel van nummer 476/R/2** behoort toe aan de stad Hasselt sedert meer dan 30 jaar, ingevolge proces-verbaal tot de definitieve toewijzing, opgesteld door notaris Louis van Soest, destijds te Hasselt, met tussenkomst van notaris Baudouin Hage Goetsbloets, destijds te Hasselt op 15 december 1988, overgeschreven op het toenmalig eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 18 januari 1989, boek 3184 nummer 13. Aankoop van de consoorten MEBIS: 1) de heer Paul Antoine Victor, 2) de heer Marie Jules Joseph en 3) mevrouw Marie José.

## **II. RECHT VAN ERFPACHT**

### **ARTIKEL 1 - DOEL EN BESTEMMING VAN DE ERFPACHTOVEREENKOMST**

Het doel van deze erfpachtovereenkomst strekt zich uit over de erfpachter(s), diens rechtsopvolger(s) of gevolmachtigde(n) en de eventuele uitbater(s).

De hierboven vermelde onroerende goederen worden in erfpacht gegeven met als doel **dat de erfpachter zelf de benodigde financiële middelen kansamenbrengen om het onroerend goed op te waarderen, een nieuwe bestemming te geven, met een invulling die hoofdzakelijk is gericht op gemeenschapsvoorzieningen, én die kan zorgen voor de uitbating, conform de modaliteiten van de projectbundel, zoals goedgekeurd met het gemeenteraadsbesluit van **XX/XX/2022**.**

Ingevolge het gemeenteraadsbesluit van toewijzing van **XX/XX/ 2022** wordt het recht van erfpacht op het hierboven

beschreven onroerend goed verleend aan **XXX** om, **overeenkomstig de statuten**, het te bestemmen voor (doel projectvoorstel):

- (omschrijving zoals bepaald in het projectvoorstel vande **geselecteerde kandidaat-erfpachter**)'

Iedere andere bestemming of het wijzigen van de bestemming tijdens de duur van de erfpacht is uitdrukkelijk verboden. Deze erfpacht wordt gesloten teneinde de erfpachter in de mogelijkheid te stellen maatregelen te kunnen nemen en te kunnen investeren in het goed om het te optimaliseren en te valoriseren voor haar doeleinden.

Het in erfpacht gegeven goed, evenals de gebouwen die de erfpachter gemachtigd wordt zelf op te trekken :

\* zijn bij aanvang van deze erfpachtovereenkomst uitsluitend bestemd voor **XXX**

Het is de erfpachter verboden zonder schriftelijke, voorafgaande toelating van de erfpachtgever, de bestemming van de in erfpacht gegeven onroerende goederen te wijzigen, op straffe van verbreking van de erfpacht.

#### **ARTIKEL 2 - DUUR.**

Het erfpachtrecht met betrekking tot de in erfpacht gegeven onroerende goederen gaat in vanaf heden. Het recht van erfpacht wordt verleend voor een termijn van **drieëndertig (33) jaar**, om van rechtswege te eindigen op **XX/XX/XXXX**.

Partijen kunnen steeds in gezamenlijk akkoord overgaan tot beëindiging, verlenging of hernieuwing van het erfpachtrecht, evenwel zonder dat het erfpachtrecht door de verlenging meer dan negenennegentig (99) jaar mag bedragen. Bij het einde van het erfpachtrecht zal de erfpachtgever aan de erfpachter geen vergoeding verschuldigd zijn voor de opgerichte constructies en/of het aangelegde terrein.

#### **ARTIKEL 3 - GENOT**

De erfpachter bekommt het genot van de in erfpacht gegeven onroerende goederen vanaf heden door het vrij gebruik van de in erfpacht gegeven onroerende goederen.

De erfpachtgever verklaart dat de goederen niet bezwaard zijn met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of overschrijving en door geen enkel zakelijk recht. Deze zijn derhalve vrij en onbelast van om het even welke inschrijvingen.

#### **Artikel 4: minimumprogramma - verplichting tot renovatie (wordt gewijzigd in functie van het projectvoorstel van de weerhouden kandidaat)**

De erfpachter neemt de verplichting op zich om de aanwezige opstallen te renoveren en deze om te vormen tot een gebouw dat dienstig is voor de doelstellingen zoals in artikel 1 aangegeven.

**Binnen de bestaande opstallen zal een **bijbouw** worden voorzien bestaande uit **XXX** (omschrijving projectvoorstel indien van toepassing.** Behoudens andersluidende modaliteiten van het weerhouden projectvoorstel verbindt de erfpachter zich er toe om deze werken door te voeren en te voleindigen

binnen een termijn van twee (2) jaar te rekenen vanaf het ogenblik waarop de daartoe vereiste omgevingsvergunning bekomen en uitvoerbaar is.

De voorziene renovatie- en/ of nieuwwerken dienen door de erfpachter te worden uitgevoerd overeenkomstig de ontwerpplannen zoals omschreven in het goedgekeurde projectvoorstel.

De erfpachtgever erkent dat het recht van natrekking met betrekking tot de gerenoveerde opstallen niet speelt tijdens de gehele duur van de erfpachtovereenkomst, zoals ook in artikel 11 wordt bevestigd.

#### **Artikel 5 : ontbindende voorwaarde**

De erfpachtovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden wanneer blijkt dat de erfpachter niet overgaat of er niet in slaagt tot

(1) het uitvoeren van de bestemming zoals omschreven in artikel 1 en/ of

(2) uitvoering van de vergunde renovatie/bijbouwwerken, of er niet in slaagt deze vergunde renovatiewerken te voleindigen binnen een termijn van 2 jaar (behoudens een andersluidende termijn van het weerhouden projectvoorstel) te rekenen vanaf het ogenblik dat de daartoe afgeleverde omgevingsvergunning uitvoerbaar is.

#### **ARTIKEL 6 - STAAT VAN HET GOED**

Het erfpachtrecht wordt toegestaan en aanvaard op de in erfpacht gegeven onroerende goederen in de staat waarin ze zich thans bevinden.

De erfpachter heeft geen verhaal tegen de erfpachtgever wegens de toestand van de goederen, de zichtbare en verborgen gebreken, onjuistheden in de beschrijving, vergissing in de kadastrale gegevens of in de opgegeven maten, al is het verschil meer dan één twintigste (1/20) in meer of in min. Dit verschil zal in het voor- of nadeel van de erfpachter blijven.

De erfpachter heeft geen verhaal tegen de erfpachtgever wegens ongeschiktheid van de grond of de ondergrond. Er zal

geen vergoeding mogen geëist worden wegens vergissing in benaming, beschrijving, ligging, noch voor het gebrek aan toegang.

#### **ARTIKEL 7 - ERFDIENSTBAARHEDEN**

Het erfpachtrecht wordt gevestigd op de in erfpacht gegeven onroerende goederen met alle bekende en onbekende, voor- en nadelige rechten, erfdienstbaarheden, verborgen gebreken, gemeenschappen, wegenissen en andere ongemakken waaraan het zou kunnen onderworpen zijn. De erfpachtgever verklaart dat, bij zijn weten geen erfdienstbaarheden, bijzondere voorwaarden of lasten de in erfpacht gegeven onroerende goederen bezwaren en dat hij er zelf geen heeft toegestaan, met uitzondering van de erfdienstbaarheden vermeld in de titel van eigendom van **perceel deel van nummer 476/R/2**, die letterlijk luiden als volgt:

*" Er wordt hiermede door de verkopers een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang en doorvaart gevestigd in het voordeel van koop één en ten laste van koop twee. Deze doorgang en doorvaart wordt gevestigd, zoals aangeduid op het aangehecht plan, langsheen de perceelsgrenzen met de kadastrale percelen 469/d, 469/d, 476/y en 476/1, heeft een breedte van vier meter en loopt over de ganse diepte van koop twee."*

Voor zover deze erfdienstbaarheid nog van toepassing is treedt de erfpachter in de rechten en de plichten van de erfpachtgever.

De erfpachtgever wijst elke verantwoordelijkheid af voor erfdienstbaarheden die vroegere erfpachtgevers er zouden kunnen op gevestigd hebben.

De erfpachter mag in geen geval het in erfpacht gegeven goed met 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 8 - GEBRUIK, ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De erfpachter is gehouden de in erfpacht gegeven onroerende goederen te gebruiken en te onderhouden als een voorzichtig en redelijk persoon in dezelfde omstandigheden geplaatst en het geheel in goede staat van onderhoud terug te geven bij het einde van de erfpachtovereenkomst.

De erfpachter is gehouden het goed te gebruiken overeenkomstig de bestemming vermeld onder artikel 1.

De erfpachter mag niets verrichten waardoor de waarde van de in erfpacht gegeven onroerende goederen zou worden verminderd.

De erfpachter draagt alle gewone en buitengewone herstellings- en onderhoudskosten die nodig zijn om de in erfpacht gegeven onroerende goederen, zowel de huidige als de toekomstige, als een voorzichtig en redelijk persoon in dezelfde omstandigheden geplaatst, in stand te houden voor de doelstellingen omschreven in artikel 1, zonder hiervoor enige vergoeding van de erfpachtgever te kunnen eisen.

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

#### **ARTIKEL 9 - VERGUNNINGEN, ADMINISTRATIEVE AANGELEGENHEDEN EN GOEDKEURING WERKEN**

Het staat de erfpachter vrij om verbeteringen aan te brengen aan de bestaande gebouwen of nieuwe gebouwen op te richten, indien ze noodzakelijk zijn om haar doel te realiseren.

De erfpachter mag geen werken uitvoeren waarvoor een omgevingsvergunning of andere bestuurlijke vergunning nodig is, zonder dat hij deze vergunning verkregen heeft. De erfpachter en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. De erfpachtgever draagt ter zake geen enkele verantwoordelijkheid. De erfpachter kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de modaliteiten van de erfpacht omwille van het niet of onder voorwaarde verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen.

De erfpachter staat in voor alle wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op de activiteit die hij in/op het goed uitoefent met inbegrip van alle hieraan verbonden administratieve aangelegenheden, attesten en keuringen.

Alle werken waarvan de kosten ten laste zijn van de erfpachter en waarvoor een omgevingsvergunning vereist is dienen steeds voorafgaand aan de erfpachtgever ter goedkeuring voorgelegd te worden. De goedkeuring mag enkel geweigerd worden wegens gegronde en gemotiveerde redenen, onder meer doch niet uitsluitend betrekking hebbend op de stevigheid en het eigen karakter van het gebouw, het storend zijn met de omgeving of het veroorzaken van minwaarde van het in erfpacht gegeven onroerend goed. In het bijzonder wanneer de werken vereist of nuttig zijn voor het bereiken van het doel aangegeven in artikel 1 van deze akte zal de instemming van de erfpachtgever niet onredelijk worden geweigerd.

Werken en verbeteringen waarvoor geen omgevingsvergunning vereist zijn, mogen door de erfpachter worden uitgevoerd zonder instemming van de erfpachtgever.

#### **ARTIKEL 10 - OVERDRACHT - VERLENEN VAN ZAKELIJKE RECHTEN**

Het is de erfpachter verboden deze erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen, of de in erfpacht gegeven infrastructuur met enige hypotheek te bezwaren, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de erfpachtgever ( in dit geval vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen). Ingeval de erfpachter de voorafgaande en schriftelijke goedkeuring niet vraagt of de weigering negeert, dan heeft de erfpachtgever het recht deze erfpachtovereenkomst te verbreken. Deze toestemming zal evenwel naar rede niet kunnen worden geweigerd wanneer de overdracht de realisatie van de bestemming van de erfpachtgoederen niet aantasten, en voor zover de rechten van de erfpachtgever niet benadeeld of

beperkt worden en met dien verstande dat de overdracht of onderpacht de duur van de erfpacht niet overschrijdt.

Terbeschikkingstellingen en/of verhuringen van de in erfpacht gegeven onroerende goederen aan derden, zijn wél toegelaten zonder voorafgaande en schriftelijke instemming van de erfverpachter. De erfpachter blijft evenwel steeds hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de uitvoering van al zijn oorspronkelijke verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst. Elke overeenkomst tot overdracht van de erfpacht, terbeschikkingstelling, verhuring of onderpacht zal uitdrukkelijk vermelden dat de overnemer de bepalingen van deze erfpachtakte en meer in het bijzonder het doel en de bestemming, zoals omschreven in artikel 1, dient te respecteren.

De erfpachter mag op het bij deze verleende recht van erfpacht en de goederen waarop dit recht slaat geen zakelijke rechten verlenen zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de erfpachtgever. Deze toestemming kan evenwel naar rede niet worden geweigerd voor zover met het ter beschikking stellen door de erfpachter van de erfpachtgoederen aan verbonden entiteit of aan derden de realisatie van de voorziene bestemming als voormeld gevrijwaard blijft, en de rechten van de erfpachtgever niet worden benadeeld of beperkt. Indien de erfpachtgever zou instemmen met een hypotheek op het recht van erfpacht zal deze uiterlijk moeten vervallen bij het einde of het verbreken van het recht van erfpacht. Bij het einde van onderhavige erfpacht moet de erfpachter zorgen voor eventuele doorhalingen.

De erfpachter zal deze aanvraag schriftelijk aan de erfverpachter bezorgen.

De erfpachtgever zal binnen een termijn van 60 dagen na ontvangst van de aanvraag, de weigering of toestemming schriftelijk moeten bezorgen aan de erfpachter. De erfpachtgever zal deze aanvraag enkel om gegronde redenen kunnen weigeren.

In geval van vervreemding van de in erfpacht gegeven onroerende goederen, zal de erfpachter hiervan onverwijld schriftelijk in kennis worden gesteld.

#### **ARTIKEL 11 - EIGENDOM CONSTRUCTIES - RECHT VAN NATREKKING**

De werken, verbeteringen, constructies en inrichtingen die tijdens de erfpacht door de erfpachter worden opgericht, blijven eigendom van de erfpachter gedurende de ganse duur van de erfpacht. De erfpachtgever verklaart voor deze werken, verbeteringen, constructies en inrichtingen, voorzoveel als nodig, gedurende de duur van de erfpacht geen recht van natrekking te kunnen uitoefenen.

#### **ARTIKEL 12 - LOT VAN DE UITGEVOERDE WERKEN EN BEPLANTINGEN BIJ EINDE VAN HET RECHT**

Bij beëindiging van het verleende recht, ook wanneer dit voortijdig is, komen, conform de regels van natrekking, de door de erfpachter aangebrachte werken of verbeteringen die



blijvend met het in erfpacht gegeven goed verenigd zijn, in eigendom toe aan de erfpachtgever, zonder dat de erfpachter of zijn rechtsopvolgers daarvoor aanspraak kunnen maken op enige vergoeding.

Voor eventuele vergunningsplichtige werken die door de erfpachter werden uitgevoerd zonder daartoe te beschikken over een conforme omgevingsvergunning of andere bestuurlijke vergunning, heeft de erfpachtgever het recht om deze constructies op kosten van de erfpachter te laten afbreken en te laten herstellen in oorspronkelijke staat. Het recht van erfpacht, de opgerichte en nog op te richten constructies en de eventueel te vestigen zakelijke en persoonlijke rechten, zullen steeds na afloop van de initiële duur van deze erfpachtovereenkomst voor vrij van schuld, hypotheek, bezwarende in- of overschrijving, voorrecht of ontbindende rechtsvordering aan de erfpachtgever toekomen.

### **ARTIKEL 13 - BELASTINGEN EN DISTRIBUTIECONTRACTEN**

Alle belastingen, van welke aard, met inbegrip van de onroerende voorheffing en de belastingen op het openen van dranksluiterijen, geheven vanaf heden op de in erfpacht gegeven goederen, en de eventueel door de erfpachter opgerichte constructies en aanplantingen zijn ten laste van de erfpachter.

Hij zal eveneens alle vergoedingen verschuldigd zijn voor verbruik van water, gas en elektriciteit, met inbegrip van deze van plaatsing, onderhoud en huur van de meters en andere toestellen.

### **ARTIKEL 14 - VERZEKERINGEN**

#### *Brandverzekering*

Voor de ganse duur van het verleende erfpachtrecht zal de erfpachter voor de bestaande en op te richten gebouwen een verzekering afsluiten tegen schade veroorzaakt door brand, ontploffing, blikseminslag, storm en andere verzekerbare risico's en die de gebouwen dekt voor de wederopbouwwaarden. Op eerste verzoek van de erfpachtgever zal de erfpachter zijn verzekeringspolis en bewijs van betaling van de premies voorleggen.

Bij schadegeval aan de bestaande gebouwen zal de schadevergoeding worden uitgekeerd aan de erfpachter, die de vergoeding zo spoedig mogelijk zal aanwenden voor het herstel van de schade.

De erfpachter staat zelf in voor een degelijke en onafgebroken bewaking van de in erfpacht verleende goederen. De erfpachter is volledig aansprakelijk, ter algehele ontlasting van de erfpachtgever, voor alle schade en ongevallen die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan om het even wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van de activiteiten die in de in erfpacht verleende goederen plaatsvinden.

#### *BA en BA-uitbatingsverzekering*

De erfpachter is aansprakelijk ter algehele ontlasting van de erfpachtgever, voor alle schade en ongevallen, die

rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van de activiteiten die in of op de in erfpacht verleende goederen plaatsvinden. De erfpachter zal op vraag van de erfpachtgever een afschrift van de polissen en het bewijs van betaling van de premie(s) voorleggen.

De erfpachter zal in het verzekeringscontract een clausule laten opnemen, waarbij wordt bepaald dat de verzekeringsvergoeding zal toekomen aan de erfpachtgever, indien de in erfpacht gegeven goederen en opstallen teniet gaan door overmacht en de erfpachter kiest voor de beëindiging van de erfpacht zoals voorzien in artikel 19, onverminderd de aanspraken die een subsidiërende overheid op die vergoeding of een deel ervan zou kunnen laten gelden.

#### **ARTIKEL 15 - VERGOEDING - HERZIENING - WAARBORG**

Het recht van erfpacht wordt toegestaan tegen een **jaarlijkse vergoeding** van **XXXXXXXXXX euro** (XXXXXXXXXXXXXXXXX euro), betaalbaar aan de erfpachtgever : **(kan worden gewijzigd in functie van het projectvoorstel van de weerhouden kandidaat)**

▪ Ofwel bij notariële akte (uiterlijk 2 maanden na goedkeuring door de gemeenteraad van de stad Hasselt ; Waarvoor heden kwijting wordt verleend door voornoemde heer ROOSEN Rudi, financieel directeur van de Stad Hasselt, desgevallend dubbel uitmakende met alle andere kwijtingen voor zelfde bedrag verleend.

▪ ofwel op XXX/XXX/2022 (specifieke datum zoals omschreven in het weerhouden projectvoorstel)

en dit via overschrijving op rekening **IBAN XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** van de erfpachtgever.

Deze vergoeding wordt jaarlijks aangepast aan de schommelingen van de gezondheidsindex.

De aanpassing vindt jaarlijks plaats op de verjaardag van de inwerkingtreding van de erfpacht, overeenkomstig volgende formule:

nieuwe vergoeding is gelijk aan de basisvergoeding vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer, gedeeld door het aanvangsindexcijfer; waarbij :

- de "basisvergoeding" het bedrag is van (...);

- het "nieuwe indexcijfer" het gezondheidsindexcijfer is van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de ondertekening dezer akte, zijnde het indexcijfer van de maand **XXXXXXXX**;

- en "het aanvangsindexcijfer" het gezondheidsindexcijfer is van de maand voorafgaand aan die waarin deze akte werd ondertekend, zijnde het cijfer van de maand **XXXXXX**, bedragende **\*...\*** punten.

De wijziging van het indexcijfer heeft dientengevolge van rechtswege en zonder ingebrekestelling een evenredige wijziging van de vergoeding tot gevolg, waarbij de vergoeding evenwel nooit tot onder de basisvergoeding kan dalen.

Deze som onbetaalbaar gebleven op haar vervalddag brengt van rechtswege de eisbaarheid mee van een nalatigheidsintrest

gelijk aan de op dat moment wettelijk geldende intresten. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor de gehele maand aangerekend.

**Waarborg tot betaling canon - (kan worden gewijzigd in functie van het projectvoorstel van de weerhouden kandidaat)**

Bij ondertekening van de onderhandse overeenkomst wordt, als garantie (voor de betaling van de eerste canon) en tot zekerheid voor de uitvoering van de verbintenissen uit hoofde van onderhavige overeenkomst, een waarborg gestort van xxxxxxxxxxxxxx euro (xxxxxx €).

Deze waarborg is ten gunste van de erfpachtgever en werd overgeschreven:

- Via debet van rekeningnummer: (XXX)
- Op de derdenrekening met nummer BE... op naam van notarissen Gilissen en Janssen te Hasselt. Partijen komen overeen dat de genoemde waarborg bewaard zal blijven, bij de minuut houdende notaris. Partijen komen overeen dat deze waarborg in mindering zal worden gebracht van de eerste te betalen canon.

**ARTIKEL 16 - BEZOEK EN OVERLEG**

Gedurende de ganse looptijd van deze overeenkomst, heeft de erfpachtgever of zijn afgevaardigde het recht het eigendom te bezichtigen, mits voorafgaande schriftelijke instemming van de erfpachter die niet onredelijk zal worden geweigerd. Beide partijen behouden zich het recht voor om de partijen of hun afgevaardigden samen te roepen met het oog op de uitvoering van de modaliteiten opgenomen in de erfpacht.

**ARTIKEL 17 - OPSCHRIFTEN**

Partijen komen overeen dat het aanbrengen van opschriften, tekens, aanduidingen, reclameborden, die van op om het even welke plaats op straat zichtbaar zijn, evenals het plaatsen van pylonen en antennes, verboden zijn tenzij de erfpachtgever hiervoor een voorafgaande toelating heeft verleend. De aanvraag mag niet onredelijker wijze geweigerd worden.

Eventuele reclame(borden), die de vorm van een tijdelijke lokale sponsoring aanneemt, zal steeds toegelaten zijn voor zover deze de algemene werking van de vereniging ten goede komt en het doel/ bestemming van de erfpacht, zoals omschreven in artikel 1, niet in het gedrang brengen.

De erfpachtgever kan aan derden de toelating verlenen om dergelijke constructies te plaatsen voor zover het niet storend is voor het goed, de omgeving en de algemene werking. De erfpachtgever zal de erfpachter hierover tijdig informeren. Derden moeten voor de plaatsing steeds een overeenkomst afsluiten met de erfpachtgever. Vergoedingen die derden betalen voor pylonen, antennes en aanverwante

constructies komen steeds integraal aan de erfpachtgever toe.

#### **ARTIKEL 18 - BIJZONDERE BEPALINGEN**

(1) De erfpachtgever neemt geen enkele verantwoordelijkheid op zich inzake sociale en fiscale verplichtingen, die de erfpachter zou aangaan ten overstaan van personen die ze zou aanstellen voor het waarnemen, geheel of gedeeltelijk, van de taken aan deze overeenkomst verbonden.

(2) Ingevolge de voorwaarden van het projectdossier en de toewijzing op datum van XXX/XXX/ 2022 zal de erfpachter gedurende de ganse looptijd van de erfpacht de functionele en ruimtelijke samenhang tussen het gebouw en het domein verankeren met een bijzondere aandacht voor:

- de draagkracht (natuur- en erfgoedwaarde en het mobiliteitsprofiel) van de omgeving
- de publieke functie van het park
- Verwevenheid met de lokale gemeenschap (Sint-Lambrechts-Herk)
- de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de architecturale kwaliteiten
- Familiaal georiënteerde uitbating met democratische prijzen ;

(3) De erfpachtgever heeft het recht de faciliteiten die worden voorzien in kader van de gemeenschapsfunctie kosteloos te gebruiken en te laten gebruiken door alle entiteiten verbonden aan de Groep Hasselt tijdens de duurtijd van de erfpachtovereenkomst gedurende maximaal twee aansluitende dagen en gedurende maximaal 20 dagen per jaar. De erfpachtgever zal de erfpachter hiervan uiterlijk 20 dagen op voorhand in kennis stellen.

#### **ARTIKEL 19 - ONTEIGENING**

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

#### **ARTIKEL 20 - GESCHILLEN**

Ingeval van een geschil zijn alleen de rechtbanken van Hasselt bevoegd.

#### **ARTIKEL 21 - EINDE VAN DE OVEREENKOMST - SANCTIES**

Partijen hebben het recht conform artikel 1184 oud Burgerlijk Wetboek de verbreking van de erfpacht in rechte te vorderen, indien de wederpartij, na aangetekend in gebreke te zijn gesteld tot nakoming van zijn verplichtingen binnen een termijn van 30 dagen, in gebreke zou blijven de essentiële voorwaarden van onderhavige erfpacht na te leven.

#### **Worden onder meer beschouwd als essentiële tekortkomingen van de erfpachtovereenkomst:**

- \*Niet-betaling van de verschuldigde canon ;
- \*Gebrek aan of slecht onderhoud van het in erfpacht verleende goed, eventueel vastgesteld tijdens periodieke controles;
- \*Niet-naleving van de in de huidige overeenkomst gestipuleerde voorwaarden en termijnen;
- \*Niet afsluiten van de nodige verzekeringen;
- \*Grove nalatigheid;
- \*Het wijzigen van de bestemming van de in erfpacht gegeven onroerende goederen

Geen enkele vergoeding zal door de erfpachter of zijn rechthebbende kunnen worden geëist in geval een einde zou worden gesteld aan deze erfpacht om reden van één van de hierboven vermelde inbreuken.

In volgende gevallen zal de erfpachtovereenkomst van rechtswege ontbonden worden en zal bovendien een schadevergoeding verschuldigd zijn ten belope van het equivalent van de jaarlijkse canon:

- Indien de erfpachter de termijnen voor ondertekening van de onderhandse overeenkomst of notariële akte of de termijnen voor indiening van de dossieraanvraag en/ of de voltooiing van de sloop-/bouw-/renovatiewerken niet respecteert,
- Indien de erfpachter niet overgaat of er niet in slaagt tot (1) het uitvoeren van de bestemming zoals omschreven in artikel 1 en/ of (2) uitvoering van de vergunde renovatie/nieuwbouwwerken.
- Bij het niet-naleven van de bestemming en de bijzondere voorwaarden onder artikel 18. Iedere andere bestemming of het (éénzijdig) wijzigen van de bestemming tijdens de duur van de erfpacht is uitdrukkelijk verboden.

Iedere vorm van voortijdige beëindiging wegens wanprestatie van de erfpachter, nadat deze daartoe uitdrukkelijk in gebreke werd gesteld en binnen de daaropvolgende termijn van 3 maanden de gesignaleerde tekortkomingen niet is komen te verhelpen of een daarop afgestemd en redelijk tijdspad is komen voor te leggen, kan geen aanleiding geven tot enige vergoeding door de erfpachtgever op welke grond ook en in voorkomend geval dient het in erfpacht verleende goed uiterlijk binnen een termijn van 3 maand rekenend vanaf ingebrekestelling terug ter beschikking gesteld te worden van de erfpachtgever onder de voorwaarden zoals gesteld in artikel 12.

De erfpachtgever kan, zonder daar echter toe gehouden te kunnen zijn, mits een schriftelijke vraag en motivatie van de erfpachter afwijkingen op deze voorwaarden toestaan, doch slechts in bijzondere omstandigheden en mits een duidelijke motivatie.

## **ARTIKEL 22 - TENIETGAAN VAN DE GOEDEREN**

Indien het in erfpacht gegeven goed gedeeltelijk tenietgaat door overmacht derwijze dat er pas na omvangrijke restauratiewerken opnieuw de bestemming vermeld in artikel 1 kan aan gegeven worden of indien het in erfpacht gegeven

goed geheel teniet gaat door overmacht, dient de erfpachter het voorval, dat men als overmacht wenst in te roepen, onmiddellijk ter kennis te brengen van de erfpachtgever en alles in het werk te stellen om verdere schade te voorkomen. De erfpachter en de erfpachtgever zullen binnen de maand na het voorval de toestand evalueren en zo nodig zal de erfpachtgever de omvang van de uit te voeren restauratiewerken vaststellen.

Indien wordt vastgesteld dat het goed geheel is tenietgegaan of indien de erfpachtgever vaststelt dat de gedeeltelijke vernietiging derwijze is dat er pas na omvangrijke restauratiewerken opnieuw de bestemming, vermeld in artikel 1, kan aan gegeven worden, zal de erfpachter binnen de twee maanden de erfpachtgever bij aangetekende brief meedelen of men het goed wenst te restaureren dan wel de erfpacht wenst te beëindigen. Indien de erfpachter kiest voor de beëindiging van de erfpacht, en geen continuïteit voor de realisatie van de bestemming van de erfpachtgoederen door verbonden entiteiten of derden naar voor kan brengen, komt de door de verzekeringsmaatschappij betaalde of te betalen vergoeding toe aan de erfpachtgever.

#### **ARTIKEL 23 - DEELBAARHEID**

Bepalingen van deze akte die strijdig zouden worden bevonden met dwingende wetsbepalingen of bepalingen van openbare orde, zullen voor niet-geschreven worden gehouden, doch tasten de geldigheid van de overige bepalingen van deze akte niet aan. Indien één van de bepalingen nietig zou worden verklaard, verbinden de partijen er zich toe om onmiddellijk en ter goeder trouw een geldige bepaling te onderhandelen ter vervanging.

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst wordt geregeld, verwijzen partijen naar de bepalingen van de Wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "goederen" van het Burgerlijk Wetboek.

#### **ARTIKEL 24 - BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND - BODEMDECREET**

a) De erfpachtgever verklaart dat de erfpachter vóór het ondertekenen van deze akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door OVAM op 7 februari 2022 met als refertenummer 20220086610 en 20220086620, overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.*

*2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

*2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

Sint-Lambrechts-Herkstraat - Beukenhof - Erfpacht - Vaststellen prijs en voorwaarden  
gemeenteraad - 24 juni 2022

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

### *3 OPMERKINGEN*

*1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://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 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."*

b) De erfpachtgever verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de erfpachter of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

c) De erfpachtgever verklaart verder dat op de grond, voorwerp van deze overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in art. 6 van het Decreet.

d) Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: Overdrachten" van het decreet- op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de erfpachter er echter op dat:

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

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

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

### **ARTIKEL 25 - STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

A. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit de door de stad Hasselt afgeleverde stedenbouwkundige uittreksels van 7 februari 2022:

1° dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning/stedenbouwkundige

vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van volgende vergunningen:

#### **Voor perceel 474G:**

Sint-Lambrechts-Herkstraat - Beukenhof - Erfpacht - Vaststellen prijs en voorwaarden  
gemeenteraad - 28 juni 2022

- 1973SLH/00023: Bijbouwen van een woongedeelte, vergund op 30 mei 1973;
- 1995/00113: Verbouwen van taverne Beukenhof, vergund op 16 maart 1995;

**Voor perceel 476R2:**

- 2003/00849/KJ: 2 lichtmasten aan tennisplein, vergund op 29 januari 2004;
- 2012/00652/PL/CD: Uitbreiding aan bestaand sportcomplex: aanbouwen van een bergruimte, vergund op 7 februari 2013;
- 1988/00777: Verbouwen en uitbreiden sportcomplex Beukenhof, vergund op 21 december 1988;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (voor perceel 474G) en woongebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (voor perceel 476R2);

3° dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, en de verklaring van de erfpachtgever, het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

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

De erfpachter verklaart dat hij een kopie van voormelde stedenbouwkundige uittreksels betreffende het goed heeft ontvangen.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

De erfpachter moet zich overigens, voor al wat door de hogere overheid toegelaten bouwwerken en beplantingen betreft, derwijze schikken naar alle geldende reglementen, verordeningen en vergunningen, dat de verkopers hieromtrent nooit verontrust noch aangesproken kunnen worden.

De erfpachtgever verklaart dat hij voor alle door hem verrichte stedenbouwkundige handelingen de vereiste vergunning heeft bekomen.

Verder heeft de Stad Hasselt bijkomende inlichtingen verstrekt:

- Aanvraag milieuvergunning: Muzak 16/2013: Muziekactiviteit 2de categorie: 10 jaar Delhaize-Run met



optreden van de Romeo's op 08/06/2013 van 20.00 uur tot 01.30 op de terreinen van het Beukenhof;

- Aanvraag milieuvergunning: Muzak 29/2013: Muziekactiviteit 2de categorie: Kermisparty op 14/08/2013 van 18.00 uur tot 02.00 uur in het Tafeltenniscentrum op het Domein Beukenhof;

## **ARTIKEL 26 - WATERTOETS (RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED - DE WATERPARAGRAAF)**

### **1. Risicozone overstromingsgebied**

Blijkens opzoeking via geopunt.be, gedaan de dato 3 juni 2022, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

3. De erfpachtgever verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

## **ARTIKEL 27 - DIVERSE VERKLARINGEN**

### **Monumenten - archeologisch patrimonium**

De erfpachtgever verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen op een ontwerp van lijst van archeologisch patrimonium noch definitief is beschermd als archeologisch patrimonium.

De erfpachtgever verklaart dat het verkochte goed geen geklasseerd gebouw of monument is en bij zijn weten niet gelegen is in een geklasseerde wijk of beschermd landschap/stads- of dorpsgezicht.

### **Onroerend erfgoed**

De erfpachtgever verklaart dat het onroerend goed is opgenomen als element in de inventaris van landschappelijk erfgoed "Domein Beukenhof" met als identificator 134630, maar niet in de inventaris van bouwkundig erfgoed, noch de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris wijst de erfpachter op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be).

#### Rooilijn/Ontheffing

De erfpachtgever verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een ontheffingsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

#### Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed **perceel 474G** volgens hem niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het onroerend goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

De erfpachtgever verklaart dat het hierboven vermelde goed **perceel 476R2 een bos** is als bedoeld in artikel 3 van het Bosdecreet.

De erfpachtgever verklaart dat hij, overeenkomstig artikel 91, §2 van het Bosdecreet, de erfpachthouder voor het sluiten van de overeenkomst **op de hoogte** heeft gebracht van alle verplichtingen die op het hierboven vermelde goed rusten op grond van het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten en verklaart hem, in voorkomend geval, de nodige stukken te hebben overgedragen.

Ondergetekende minuuthoudende notaris informeert de erfpachthouder dat er op een kaalgekapt perceel, met toepassing van een kapmachtiging zoals vermeld in artikel 81 van het Bosdecreet, steeds een herbebossingsplicht rust, zodat op dit perceel het Bosdecreet van toepassing blijft.

Ondergetekende notaris heeft de erfpachthouder erop gewezen dat hij schriftelijk bijkomende inlichtingen kan bekomen bij de Woudmeester.

Ondergetekende notaris zal overeenkomstig art. 91, §4 van het Bosdecreet uiterlijk 60 dagen na heden de wijziging in het beheer van het bos meedelen aan het Agentschap voor Natuur en Bos met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en van de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het betreffende goed worden opgenomen.

#### Natuurbehoud

De erfpachtgever verklaart dat het verkochte onroerend goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

#### **ARTIKEL 28 - POSTINTERVENTIEDOSSIER**

De erfpachtgever verklaart dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001, geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### **ARTIKEL 29 - ELEKTRICITEITSINSTALLATIE**

# Nog aan te leveren door Covast

#### **ARTIKEL 30 - ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

# Nog aan te leveren door Covast

#### **ARTIKEL 31 - STOOKOLIETANKS**

# Nog aan te leveren

#### **ARTIKEL 32 - VEREFFENING - FALING**

Bij de vereffening of faling van de erfpachter zal onderhavige overeenkomst van rechtswege beëindigd worden, zonder dat hiertoe enige opzegformaliteit vereist is. Deze beëindiging kan geen aanleiding geven tot enige vergoeding door de erfpachtgever op welke grond ook en in voorkomend geval dient het in erfpacht verleende goed onmiddellijk terug ter beschikking gesteld te worden van de erfpachtgever onder de voorwaarden zoals gesteld in artikel

12.

### **III. SLOTBEPALINGEN**

#### **KOSTEN**

Alle kosten, rechten en erelonen van deze akte zijn ten laste van de erfpachter.

#### **KEUZE VAN DOMICILIE**

Met het oog op de uitvoering van deze akte doen de partijen keus van domicilie in hun respectieve zetel.

#### **HYPOTHECAIRE VERKLARINGEN**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ontslaan van het nemen van enige inschrijving bij de overschrijving van onderhavige akte.

De Ondergetekende Notaris verklaart de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte van de partijen vermeld te hebben op zicht van de officiële stukken vereist door de wet.

#### **FISCALE VERKLARINGEN**

1) Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen): het recht bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

2) Prijsbewimpeling

Partijen werden gewezen op de inhoud van de artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 VCF.

3) Fiscale volmacht

Partijen geven hierbij volmacht aan het kantoor van geassocieerde notarissen Gilissen & Janssen te Hasselt, 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.

#### **VERKLARING PRO FISCO**

Voor de formaliteit der registratie wordt de erfpachtvergoeding voor de gehele duur van de erfpacht geschat op € ..... lasten inbegrepen.

#### **VERKLARING BELASTING OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE**

De ondergetekende notaris bevestigt dat er lezing werd gegeven van artikel 62 § 2 en 73 van het wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde (B.T.W).

Hierop heeft de erfpachtgever verklaard belastingsplichtige te zijn voor de toepassing van gemeld wetboek en gekend te zijn onder nummer 207.521.503, doch binnen de vijf jaar vóór heden geen gebouw vervreemd te hebben met betaling van de BTW, en geen lid te zijn van een BTW-eenheid in de zin van artikel 4 § 2 van dit wetboek.

#### **UITGIFTE VAN DE AKTE - NABAN.**

Partijen worden geïnformeerd dat iedere partij een eensluidend digitaal afschrift van deze akte op een beveiligde wijze kan downloaden via de officiële Notariële Aktebank "NABAN" ([www.naban.be](http://www.naban.be))

Partijen behouden de mogelijkheid om schriftelijk een papieren afschrift van de akte aan te vragen; een eerste papieren afschrift zal kosteloos verzonden worden naar het adres dat wordt vermeld in de aanvraag.

Een digitaal afschrift heeft dezelfde juridische waarde als

een per post opgestuurd exemplaar.

**SLOT**

Partijen verklaren dat de werkende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 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 mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Partijen hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

**WAARVAN AKTE**

Gedaan en verleden op bovenvermelde plaats, op datum als gezegd.

Het ontwerp ervan werd vooraf naar de partijen verzonden op #. In zoverre het ontwerp minder dan vijf dagen voor het verlijden van onderhavige akte werd toegezonden, verklaren partijen dat zij het ontwerp tijdig ontvingen en er voldoende kennis van hebben genomen.

Hierdoor kon de voorlezing beperkt blijven tot een gedeeltelijke voorlezing waarbij de aandacht van partijen uitdrukkelijk werd gevestigd op de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp.

Na toelichting van de akte en een gedeeltelijke voorlezing, werd de akte dan getekend te Hasselt, op het stadskantoor te Hasselt, Limburgplein 1, door de comparanten en de notaris#sen.