

OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN ERFPACHT

TUSSEN

De **gemeente Begijnendijk**, met zetel te Kerkplein 5, 3130 Begijnendijk, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie optreden, de dhr Bert Ceulemans, burgemeester en mevr. Peggy Baeten, algemeen directeur,

Hierna '**Eigenaar**' genoemd;

EN

Het **Autonoom Gemeentebedrijf Begijnendijk**, met zetel te Kerkplein 5, 3130 Begijnendijk, opgericht bij Besluit van de Gemeenteraad van de gemeente Begijnendijk d.d. 6 juli 2017, hier vertegenwoordigd door de Raad van Bestuur, voor wie optreden de dhr Bert Ceulemans, voorzitter en Danny Verbruggen, secretarisanderzijds,

Hierna '**Erfpachter**' genoemd.

'Eigenaar' en 'Erfpachter' worden hierna samen '**Partijen**' genoemd.

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 – Voorwerp van de overeenkomst – Beschrijving van het onroerend goed

De Eigenaar verleent aan de Erfpachter, die aanvaardt, een recht van erfpacht met betrekking tot de gronden en gebouwen van de outdoor sportinfrastructuur 'Sportpark Grote Baan', gelegen te Grote Baan 118, 3130 Betekom, bij het kadaster bekend onder afdeling 2, nummer A358A / A367, zoals aangeduid op het opmetingsplan in bijlage.

hierna genaamd het '**Onroerend Goed**'.

De percelen grond die voorwerp uitmaken van deze erfpachtovereenkomst kwalificeren als "bijhorend terrein" in de zin van artikel 1 §9, 2° Wbtw.

De Erfpachter verklaart het Onroerend Goed voldoende te hebben onderzocht.

De Eigenaar bevestigt dat hij de enige eigenaar is en dat hij de vereiste bevoegdheid bezit om er over te beschikken.

Artikel 2 – Bestemming van het Onroerend Goed

De Erfpachter beschikt over het vrij genot en gebruik van het Onroerend Goed overeenkomstig de bepalingen van de onderhavige Overeenkomst. Het Onroerend Goed blijft de blote eigendom van de Eigenaar tijdens de duur van de erfpacht.

Artikel 3 – Duur en beëindiging van de overeenkomst tot erfpacht

De erfpacht wordt aangegaan voor een periode van 99 jaar, en vangt aan op 31 maart 2019 en eindigt op 30 maart 2118.

Deze erfpacht kan niet worden beëindigd dan:

- (a) in de gevallen uitdrukkelijk opgesomd in deze Overeenkomst;
- (b) op verzoek van de Eigenaar, in de gevallen voorzien in de wet van 10 januari 1824 betreffende de erfpacht, in zoverre hiervan niet wordt afgeweken door deze Overeenkomst.

Artikel 4 – Canon

- 4.1. Deze overeenkomst van recht van erfpacht betreft een overeenkomst met gesplitste vraagprijzen (contante waarde) voor de gebouwen en voor de gronden.

De contante vergoeding voor de erfpacht op de gebouwen bedraagt EUR 2.519.253,33.¹

De contante vergoeding voor de gronden bedraagt EUR 500.000.

¹ i.e. 97,5% van EUR 2.583.849,57 (oprichtingswaarde).

De totale contante vergoeding voor de erfpacht bedraagt EUR 3.019.253,33.

De Erfpachter zal tevens de btw op de waarde van de erfpachtvergoedingen voor het gebouw en de gronden ten bedrage van EUR 634.043,20 betalen aan de Eigenaar, en dit ten laatste tegen 15 juli 2019.

De totale contante vergoeding voor de erfpacht voor de periode van 31 maart 2019 tot en met 31 december 2019 dient in één schijf (EUR 22.873,13) betaald te worden worden op de laatste werkdag van 2019.

De totale contante vergoeding voor de erfpacht voor de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2117 dient in jaarlijkse schijven (EUR 30.497,51) betaald te worden op laatste werkdag van elk jaar.

De totale contante vergoeding voor de erfpacht voor de periode van 1 januari 2118 tot en met 30 maart 2118 dient in één schijf (EUR 7.624,38) betaald te worden op 30 april 2118.

De vergoedingen dienen betaald te worden middels overschrijving op het rekeningnummer BE12 0910 0013 2492 van de Eigenaar.

- 4.2 In geval van wanbetaling door de Erfpachter is van rechtswege, en zonder ingebrekestelling, interest verschuldigd, te berekenen aan de wettelijke intrestvoet vanaf het moment van niet-betaling tot op het moment van volledige betaling.

Artikel 5 – Rechten en plichten van de Erfpachter

- 5.1. De Erfpachter aanvaardt het Onroerend Goed in de staat waarin het zich momenteel bevindt, met inbegrip van de zichtbare en onzichtbare gebreken. Hij ondergaat de lijdende en heersende erfdienstbaarheden, voortdurend en niet-voortdurend, zichtbaar of onzichtbaar, waarmee het Onroerend Goed 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 Eigenaar en zonder aan een derde partij meer rechten toe te kennen dan degene die voortvloeien uit de wet of geldige niet-ervallen titels. Hij zal eveneens de voorwaarden inzake exploitatie naleven, zoals deze worden opgelegd door de bevoegde administratieve overheden, zonder enige vorm van verhaal tegen de Eigenaar.
- 5.2. Het onderhoud van het Onroerend Goed, evenals alle herstellingen en vervangingen, zowel geringe als belangrijke, met inbegrip van de grove herstellingen, zelfs indien zij nodig zijn ten gevolge van toeval of overmacht, zullen uitsluitend ten laste van Erfpachter zijn.
- 5.3. Alle belastingen, kosten of uitgaven die het Onroerend Goed belasten of zullen belasten naar aanleiding van het bestaan, gebruik of exploitatie ervan, zullen vanaf de aanvang van de erfpacht door de Erfpachter gedragen worden.

- 5.4. De Erfpachter zal het Onroerend Goed en zijn uitrusting, bewaren als een goede huisvader.
- 5.5. De Erfpachter mag zijn erfpachtrecht op het Onroerend Goed niet hypothekeken en met erfdienstbaarheden bezwaren tenzij mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar.

Artikel 6 – Rechten en plichten van de Eigenaar

- 6.1. De Eigenaar heeft de mogelijkheid het geheel of een deel van de rechten die voortvloeien uit de onderhavige Overeenkomst over te dragen, zonder de instemming van de Erfpachter.
- 6.2. De Eigenaar heeft de mogelijkheid om na kennisgeving aan de Erfpachter, zijn zakelijke rechten in het Onroerend Goed over te dragen, onder de voorwaarde dat de opeenvolgende overdragers de bepalingen van de onderhavige Overeenkomst aanvaarden. De overdracht krachtens deze bepaling ontslaat de Eigenaar van zijn verplichtingen krachtens deze Overeenkomst.
- 6.3. In geval de Erfpachter
 - (a) in gebreke blijft een jaarlijkse schijf van de canon te betalen zoals aangegeven in artikel 4, gedurende een periode van meer dan drie maanden nadat deze vervallen is;
 - (b) één van zijn verplichtingen krachtens deze Overeenkomst niet nakomt, niettegenstaande een schriftelijke ingebrekestelling door de Eigenaar, en niet verhelpt aan deze toestand binnen een tijdspanne van drie maanden vanaf zulke ingebrekestelling,is de Eigenaar gerechtigd om de erfpacht te beëindigen zonder tussenkomst van de rechtbank, door middel van een aangetekend schrijven aan de Erfpachter.
- 6.4. In geval van beëindiging van deze Overeenkomst met toepassing van de voorgaande paragraaf:
 - (a) is de Eigenaar gerechtigd de onmiddellijke teruggave van het Onroerend Goed te vorderen;
 - (b) is de Erfpachter gehouden tot betaling van de reeds vervallen jaarlijkse schijven van de canon en van alle andere vervallen sommen, onverminderd de plicht tot vergoeding van de reële geleden schade, indien deze hoger zou liggen.

Artikel 7 – Einde van de erfpacht

De Erfpachter is niet gerechtigd om de bestaande gebouwen of de constructies door hem opgericht op het Onroerend Goed af te breken op het einde van de erfpacht, tenzij deze gebouwen of constructies door normale slijtage of ouderdom redelijkerwijze niet meer als

bruikbaar kunnen beschouwd worden, in welk geval de Erfpachter gerechtigd doch niet verplicht is de gebouwen en/of constructies terug op te bouwen. De eigendomsoverdracht met betrekking tot zulke gebouwen en constructies neemt van rechtswege plaats door natrekking zonder enige vergoeding verschuldigd aan de Erfpachter.

Na het verstrijken van de erfpacht, zal de Erfpachter het Onroerend Goed in goede staat van onderhoud moeten teruggeven, behoudens normale slijtage en ouderdom, overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 8 – Onteigening

In geval van gehele of gedeeltelijke onteigening van het Onroerend Goed, zal de Eigenaar de Erfpachter verwittigen, zodat deze laatste kan tussenkomen. In geval van onteigening heeft de Erfpachter de mogelijkheid zich tot de onteigenende overheid te keren, zonder enige vorm van verhaal tegenover de Eigenaar.

Artikel 9 –Verzekeringen

9.1. De Erfpachter zal het Onroerend Goed op zijn kosten uitrusten met een afdoende installatie tot brandpreventie en –blussing, naar evenredigheid met zijn activiteiten en in overeenstemming met de vereisten gesteld door de bevoegde publieke overheden.

9.2. Voor de gehele duur van de erfpacht, zal de Erfpachter voor het Onroerend Goed en alle roerende goederen die zich daarin bevinden, op zijn kosten een enige verzekeringspolis afsluiten die zowel zijn risico's als deze van de Eigenaar zal dekken, namelijk:

(a) Verzekering tegen brand, bliksem, ontploffing, neerstorten van vliegtuigen, zoals deze risico's gewoonlijk worden gedefinieerd in België. Deze verzekeringen zullen geschieden tegen nieuwbouwwaarde en zullen verder dekken: de tijdelijke onbruikbaarheid van het Onroerend Goed, het verhaal van de burens, huurders of gebruikers, de kosten voor blussen, de kosten voor reddings- en behoudswerken, voor opruiming en afbraak.

(b) Verzekering “burgerlijke verantwoordelijkheid- Exploitatie” tegenover derden, die elke aansprakelijkheid van de Erfpachter en de Eigenaar dekt voor de schade die door het Onroerend Goed of het gebruik ervan kan veroorzaakt worden.

Deze polissen zullen een clausule bevatten waarbij wordt afgezien van om het even welk verhaal tegen de Eigenaar. Een kopie van de polis dient overgemaakt te worden aan de Eigenaar.

9.3. Indien het Onroerend Goed tijdens de looptijd van deze erfpacht geheel of gedeeltelijk vernietigd wordt, of indien het genot van het Onroerend Goed geheel of gedeeltelijk tijdelijk wordt onderbroken, zelfs ten gevolge van omstandigheden onafhankelijk van de wil van de Eigenaar (overmacht, toeval, handeling van een derde of enig andere externe oorzaak), wordt de erfpacht in ieder geval verder gezet, en kan deze overeenkomst niet worden beëindigd omwille van het gebrek aan voorwerp, zelfs

indien, zonder dat deze hypothese limitatief is, deze omstandigheden niet gedekt zouden zijn door de verzekeringscontracten.

Artikel 10 – Bodemsaneringsdecreet

De door deze Overeenkomst beoogde rechtshandeling dient als een 'overdracht van grond' te worden beschouwd in de zin van het Decreet van Bodemsanering en Bodembescherming van 27 oktober 2006.

De Eigenaar verklaart dat er op de betreffende percelen geen inrichting gevestigd is of was, en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voorkomt op de lijst van en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet van Bodemsanering en Bodembescherming.

De Erfpachter verklaart in het bezit te zijn gesteld van een exemplaar van het bodemattest / de bodemattesten afgeleverd door OVAM op 15 oktober 2015, conform artikel 101 paragraaf 1 van het Decreet van Bodemsanering en Bodembescherming.

Dit bodemattest/bodemattesten vermeld(t)(en) wat volgt:

["De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit."]

Inzake het hoger omschreven Onroerend Goed, verklaart de Eigenaar geen kennis 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 ter zake kan opleggen.

Artikel 11 - Gedeeltelijke nietigheid – Nalaten tot handelen

Indien één of meerdere bepalingen van deze Overeenkomst worden geacht ongeldig, onwettelijk of onafdwingbaar te zijn, zullen de overblijvende bepalingen hierdoor niet worden aangetast of beperkt, en zullen de Partijen al het mogelijke doen teneinde dergelijke bepaling te vervangen door een geldige, wettelijke en uitvoerbare bepaling met dezelfde juridische en economische gevolgen.

Indien een Partij zich onthoudt van of nalaat haar rechten onder een bepaling van deze Overeenkomst uit te oefenen of af te dwingen, zal dit nooit een afstand inhouden van dergelijk recht of een afstand van het recht van deze Partij om eender welke andere bepaling van deze Overeenkomst af te dwingen, en geen enkele afstand door een Partij van een inbreuk op enige bepaling of voorwaarde van deze Overeenkomst zal geacht worden een afstand in te houden van een inbreuk op een andere bepaling of voorwaarde ervan.

Artikel 12 – Gehele Overeenkomst

Deze Overeenkomst is de weergave van een volledig akkoord tussen Partijen met betrekking tot de in deze Overeenkomst uiteengezette aangelegenheden. Zij vervangt alle voorafgaande mondelinge en schriftelijke akkoorden en overeenkomsten die tussen Partijen werden gesloten.

Artikel 13 - Toepasselijk recht – Bevoegde rechtbank

Deze Overeenkomst en de daardoor gevestigde erfpacht wordt beheerst door, en geïnterpreteerd in overeenstemming met de wetten van het Koninkrijk België. Alle geschillen, controverses of vorderingen voortvloeiend uit of met betrekking tot deze Overeenkomst en de daardoor gevestigde erfpacht, met inbegrip van alle vragen inzake het bestaan, de geldigheid of de beëindiging, zullen worden onderworpen aan de rechtbanken van het arrondissement waar het gerechtelijk Onroerend Goed gelegen is.

Artikel 14 – Authentieke akte – kosten en rechten

Binnen een tijdspanne van vier maanden volgend op de ondertekening van deze overeenkomst, wordt de authentieke akte verleden voor notarissen Michiels, Stroeykens en Pelgrims, Boudewijnlaan 19 te 3200 Aarschot.

De kosten en rechten die voortvloeien uit deze authentieke akte en uit andere formaliteiten vereist voor de uitvoering ervan worden gedragen door de eigenaar.

Artikel 15 – Recht van Erfpacht

Met betrekking tot alle aangelegenheden die niet uitdrukkelijk door deze Overeenkomst worden geregeld, verwijzen de Partijen naar de Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht, en naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 16 – B.T.W.

De Eigenaar verklaart:

- geen beroepsoprichter te zijn doch verklaart dat het zijn voornemen is huidige erfpacht te stellen onder het regime van de btw, voor zover de voorwaarden waarin de wet voorziet dit toelaten.
- in toepassing van artikel 159, 8° Wet Reg. op te treden als toevallige btw-belastingplichtige; dossiernummer (aan te vullen)afgeleverd door het KMO-Centrum Leuven, Beheer Team 5.
- dat de eerste ingebruikname van het gebouw heeft plaatsgehad op 5 september 2018.

De Erfpachter verklaart dit te aanvaarden en te weten dat in voorkomend geval de btw zal verschuldigd zijn op de waarde van de erfpachtvergoeding voor het gebouw, meer bepaald EUR 529.043,20, en op de waarde van de erfpachtvergoeding voor de gronden die kwalificeren als "bijhorend terrein", meer bepaald EUR 105.000. De verschuldigde btw zal worden betaald door de Erfpachter aan de Eigenaar.

Artikel 17 - Woonstkeuze

Voor de gehele duur van deze Overeenkomst en alle bepalingen ervan, kiezen Partijen woonplaats op het adres van de Eigenaar.

Opgesteld te [Begijnendijk], op [datum aan te vullen], in 2 originelen, waarvan iedere partij erkend er één te hebben ontvangen,

Voor de Eigenaar

Voor de Erfpachter

ONTWERP