

ERFPACHTOVEREENKOMST

TUSSEN

De gemeente Herenthout, met zetel gevestigd te 2270 Herenthout, Bouwelse Steenweg 8 en hebbende als ondernemingsnummer BE0207.502.004, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt: Dhr. Stijn Raeymaekers, voorzitter van de gemeenteraad en Mevr. Liesbeth Lambaerts, algemeen directeur ;

Hierna “**de gemeente**” genoemd ;
enerzijds ;

EN

XXX, met adres XXX **OF**

XXX, met maatschappelijke zetel gevestigd te XXX, hebbende als ON XXX ; hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door XXX ;

Hierna “**de erfpachter**” genoemd ;
anderzijds ;

samen “**de partijen**” genoemd ;

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De overeenkomst heeft tot voorwerp het verlenen van een recht van erfpacht op een perceel grond met aanhorigheden, gelegen te 2270 Herenthout, Molenstraat 52/54, kadastraal gekend als Sectie E nr. 457/M.

Het erfpachtrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat een vol gebruik en genot van andermans onroerend goed verleent. De erfpachter oefent al de rechten uit, welke aan de eigendom van het goed verbonden zijn, doch de erfpachter mag niets doen dat de waarde van het onroerend goed vermindert, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht (art. 3.167 NBW°).

In het pand is momenteel enerzijds een broodjeszaak gevestigd, waarvan de handelshuur afloopt op 30 juni 2023 en anderzijds een café waarvan de handelshuur in 2022 vervroegd wordt stopgezet conform de regelgeving handelshuur. Het goed leent zich tot gebruik en uitbating, reden waarom het gebruik/genot op de markt wordt gebracht.

Het is de bedoeling van de gemeente een langdurig, deugdelijk en exclusief gebruik te verlenen en om die reden wordt een erfpachtconstructie in het leven geroepen.

WORDT UITDRUKKELIJK OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT

Artikel 1 – In erfpacht gegeven goederen

De gemeente verleent aan de erfpachter, die aanvaardt, een recht van erfpacht op het hierna vermelde goed:

Perceel grond met aanhorigheden gelegen te 2270 Herenthout, Molenstraat 52/54 met een perceelsoppervlakte van 482 m² en een bebouwde oppervlakte van 474 m², waarvan het plan aan onderhavige overeenkomst is gehecht en er integraal deel van uitmaakt.

Het onroerend goed bestaat uit;

- 1) Handelspand links, Molenstraat 54:
 - Gelijkvloers: kamer met toog, keuken, berging, gang en trap naar verdieping
 - Verdieping: traphal, 2 kamers, zolder
 - Kelder
- 2) Handelspand rechts, Molenstraat 52:
 - Gelijkvloers: inkom met trap naar verdieping en kelder, kamer met toog, keuken, berguimtes, achteraan bevindt zich een (feest)zaaltje met keuken en berging
 - Verdieping: traphal, (slaap)kamer, living, keuken, badkamer en berging
 - Kelder

Het goed is volgens het gewestplan gelegen in woongebied.

Artikel 2 – Bestemming van de in erfpacht gegeven goederen

De bestemming door de erfpachter situeert zich in het kader van de (aanleg en) uitbating van een horeca gelegenheid, met dien verstande dat enig gebruik of uitbating niet in strijd mag zijn met vigerende wetgeving en/of beginselen.

Wijziging van bestemming is enkel mogelijk mits voorafgaande, uitdrukkelijke toestemming van de gemeente.

Artikel 3 - Duur van de overeenkomst

Onderhavige erfpachtovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van 30 jaar, om een aanvang te nemen op XXX. Indien de erfpachtovereenkomst wordt aangegaan voor 1 juli 2023 moet de handelshuurovereenkomst van de huidige broodjeszaak zoals aangeduid op het plan tot 30 juni 2023 gerespecteerd worden.

Stilzwijgende verlenging is niet mogelijk. Verlenging kan worden gevraagd uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de termijn. Verlenging kan enkel worden toegestaan mits goedkeuring van het daartoe bevoegde orgaan.

Artikel 4 - Plaatsbeschrijving

De goederen worden in erfpacht gegeven in de staat en de ligging waarin zij zich thans bevinden met de voor – en nadelige, zicht – en onzichtbare, voortdurende en niet – voortdurende, actieve en passieve erfdienstbaarheden die op de goederen rusten, met recht voor de erfpachter de ene in zijn voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten doch zulks op zijn kosten, lasten en risico, zonder tussenkomst van de gemeente noch verhaal tegen laatstgenoemde en zonder dat deze bepaling aan wie dan ook meer rechten zal kunnen verstrekken dan deze gegrond op rechtmatige titels of op de wet.

De erfpachter dient het erfpachtrecht te aanvaarden zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de erfpachter zijn, zelfs al bedraagt dit meer dan 1/20ste.

De gemeente verklaart dat het perceel vrij en onbelast is van alle lasten en hypotheke van alle aard en dat de gronden vrij zijn van alle pachtverplichtingen. De gemeente verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het goed en niet op de hoogte te zijn van voordien gevestigde erfdienstbaarheden.

Betreffende de toestand van de percelen grond en het gebouw die het voorwerp van de af te sluiten overeenkomst zullen uitmaken, wordt bij aanvang van het erfpachtrecht door beide partijen een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld die door beide partijen wordt ondertekend en waarvan de kosten door elk van de partijen voor de helft worden gedragen. De plaatsbeschrijving wordt bij onderhavige overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

Artikel 5 - Canon

Het erfpachtrecht wordt verleend tegen betaling door de erfpachter aan de gemeente van een canon ten bedrage van XXX per jaar die de erfpachter jaarlijks dient te betalen, elk jaar voor 31 juli met dien verstande dat de canon het eerste jaar dient betaald te worden binnen een maand na het verlijden van de authentieke akte.

De canon is betaalbaar op de rekening BE35 0910 0008 8137 van de gemeente, met vermelding van de referte erfpacht Molenstraat 52/54.

De canon is eisbaar krachtens het uitsluitende feit van het verstrijken van de vervaldag, die als ingebrekestelling zal worden beschouwd.

Artikel 6 - Aanpassing van het canon

Deze canon wordt van rechtswege gekoppeld aan de gezondheidsindex en wordt, behoudens andersluidende wettelijke beschikkingen, jaarlijks op de jaarlijkse vervaldag van de overeenkomst aangepast volgens volgende formule :

Basiscanon X nieuw indexcijfer/basis indexcijfer

Waarbij de nieuwe index het indexcijfer is van de maand voorafgaand aan deze van de jaarlijkse vervalddag van de overeenkomst en de basisindex het indexcijfer is van de maand die voorafgaat aan deze waarin de authentieke akte zal verleden worden.

Bijgevolg zal de wijziging van genoemde index automatisch en zonder aanmaning leiden tot een evenredige aanpassing van de canon

Artikel 7 - Lasten

Alle belastingen, taksen en bijdragen van welke aard ook en met name de onroerende voorheffing of de andere reële belastingen op onroerend goed, de belastingen op de activiteiten van de erfpachter of het gebruik van de in erfpacht gegeven percelen/ruimten, die geheven worden of zullen geheven worden op de in erfpacht gegeven percelen/ruimten, gebeurlijk de belasting over de toegevoegde waarde ten voordele van de Staat, de Gemeente, de Provincie of om het even welke openbare macht, vallen uitsluitend ten laste van de erfpachter, vanaf de eerste maand volgend op de datum van de authentieke akte.

Artikel 8 - Betalingen en intresten

Ongeacht alle andere rechten en vorderingen van de gemeente, zullen alle door de erfpachter krachtens onderhavige overeenkomst verschuldigde of nog verschuldigd zijnde bedragen van rechtswege en zonder ingebrekestelling vanaf de vervalddag een intrest opbrengen, gelijk aan de wettelijke intrestvoet.

Artikel 9 - Gebruik van de in erfpacht gegeven ruimten

De erfpachter gaat de verplichting aan als een goed huisvader gebruik te maken van de in erfpacht gegeven percelen/ruimten en geen activiteiten uit te oefenen die enige schade berokkenen aan de reputatie van de percelen/het gebouw/de gemeente.

Artikel 10 - Verbouwingen, wijzigingen

De erfpachter mag op zijn kosten in de in erfpacht gegeven ruimte veranderingen of wijzigingen aanbrengen of iets bijbouwen of afbreken. Voorafgaandelijk dient de schriftelijke goedkeuring hiervoor bekomen te worden van de gemeente.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 47202) en beschikt over een hoge erfgoedwaarde. Het uitzicht van het oorspronkelijke volume (gedeelte onder de zadeldaken) moet behouden blijven met respect voor de authenticiteit en erfgoedwaarde. De overige aanhorigheden kunnen mits het bekomen van de nodige vergunningen worden gesloopt.

De erfpachter verbindt zich er toe op zijn kosten in het goed dat in erfpacht gegeven wordt of wordt opgericht nav de erfpacht de nodige maatregelen ter voorkoming en ter bestrijding van brand te nemen en dit in functie van de normen en vereisten die voorgeschreven zijn of die door om het even welke bevoegde administratieve instantie opgelegd worden – ook tijdens de looptijd van de overeenkomst -, eventueel ook door verzekeraars van de erfpachter of gemeente.

De erfpachter zal tot het verstrijken van onderhavige overeenkomst de volle eigendom genieten van de opgerichte of op te richten beplantingen en constructies. De gemeente doet afstand ten voordele van de erfpachter van het recht van natrekking dat hij bij toepassing van de bepalingen van het nieuwe burgerlijk wetboek heeft op de gebouwen, bouwwerken en beplantingen die op de in erfpacht gegeven grond worden opgericht en dit voor de gehele duur van de erfpacht periode.

Artikel 11 - Herstellingen en onderhoud

De erfpachter is ertoe gehouden de in erfpacht gegeven goederen, evenals alle door haarzelf of voor haar verwezenlijkte of aangebrachte constructies van welke aard ook, te onderhouden op haar kosten en er alle grote en kleine herstellingen van alle aard uit te voeren.

De gemeente is tot geen enkele herstelling gehouden.

De gemeente kan evenmin verantwoordelijk gesteld worden voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen enz..., wat ook de oorzaak moge zijn, die zich aan de in erfpacht gegeven percelen/goederen of aan de technische installaties ten dienste van de gebouwen zouden kunnen voordoen. De erfpachter is verplicht het geheel in goede staat van onderhoud en herstelling terug te geven aan de gemeente bij afloop van het recht van erfpacht.

De kosten voor aansluiting, abonnementen en gebruik van nutsvoorzieningen, zoals onder meer water, gas, elektriciteit, telefoon, kabel-T.V., telefax, internet e.a. zijn ten laste van de erfpachter. De gemeente staat echter niet garant voor de aansluiting op en het behoorlijk functioneren van eender welk distributienet.

Alle kosten die voortvloeien uit verbouwingen, herstellingen of uitbreidingen van de in erfpacht gegeven goederen, alsook de kosten die het gevolg zijn van de uitvoering van wettelijke, administratieve of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid, arbeidsveiligheid of milieuvoorschriften, zijn ten laste van de erfpachter. Veiligheid is immers een bijzonder aandachtspunt. De erfpachter laat ten gepaste tijde de nodige keuringen en controles uitvoeren.

Artikel 12 - Overdracht en verhuring

De verplichtingen aangegaan door de erfpachter zijn hoofdelijk en ondeelbaar tussen zijn rechthebbenden of rechtsopvolgers uit welken hoofde ook.

De erfpachter mag zijn rechten op de erfpacht geheel of gedeeltelijk afstaan of overdragen aan derden mits de uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

In geval van afstand of overdracht van de rechten betreffende de erfpacht, blijft de erfpachter hoofdelijk borg voor de goede uitvoering van de uit de aanvankelijke erfpacht voortvloeiende verplichtingen.

In geval van afstand of overdracht van het geheel of een gedeelte van de erfpacht onder welke vorm ook of in geval van verhuring zal de erfpachter in ieder geval al de verplichtingen die op haar rusten krachtens de af te sluiten overeenkomst en voor zover deze toepasselijk kunnen zijn, op moeten leggen aan degene aan wie wordt afgestaan, overgedragen of verhuurd.

Artikel 13 - Verzekeringen

De gemeente sluit een verzekering af waarin brand en aanverwante risico's zijn gedekt. Hierin zal ten voordele van de erfpachter een afstand van verhaal worden bedongen voor die schades die in de brandverzekering van de erfverpachter verzekerd zijn. Deze afstand van verhaal geldt niet voor alle andere schades. De premie zal jaarlijks worden doorgerekend aan de erfpachter.

De erfpachter dient op zijn kosten zijn roerende goederen die zich in de in erfpacht gegeven ruimten bevinden te laten verzekeren tegen brand en aanverwante risico's. Een kopie van deze verzekeringspolis evenals bewijs jaarlijkse regelmatige betaling van de premie zal aan de erfpachtgever overgemaakt worden, indien hij hierom verzoekt.

De erfpachter dient tevens, op zijn kosten, zijn burgerlijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden te dekken. Een kopie van deze verzekeringspolis zal aan de erfpachtgever overgemaakt worden, indien hij hierom verzoekt. Op eerste verzoek van de gemeente zal de erfpachter het bestaan van de verzekeringen en de regelmatige betaling van de premies moeten bewijzen.

Artikel 14 - Ontheffing van verantwoordelijkheid voor de gemeente en zijn rechthebbenden

De erfpachter moet de bewaking en de efficiënte bescherming van de in erfpacht gegeven percelen/ruimten uitsluitend op zich nemen.

Hij ontslaat de gemeente en zijn rechthebbenden uitdrukkelijk van elke verantwoordelijkheid indien een diefstal zich voordoet in de in erfpacht gegeven ruimten.

Artikel 15 - Omgeving

Voor de bestaande percelen/gebouwen die in erfpacht gegeven worden, zijn geen vergunningen afgeleverd.

De erfpachter dient zich ertoe te verbinden de stedenbouwkundige voorschriften na te leven en indien nodig de nodige vergunningen aan te vragen.

Op de grond die in erfpacht gegeven wordt, is of was bij weten van de gemeente geen inrichting gevestigd, of wordt of werd geen activiteit uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet.

De erfpachter zal voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte gebracht worden van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op XXX overeenkomstig artikel 101 §1 van het decreet.

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

Artikel 16 - Onteigening

Bij volledige onteigening ten algemene nut zal de erfpachtovereenkomst aflopen op de datum waarop de onteigenende overheidsinstantie de in erfpacht gegeven ruimten in bezit neemt.

In geen geval zal de schadevergoeding, die de erfpachter zou kunnen eisen van de onteigenende instantie, het schadeloosstellingsbedrag kunnen verminderen dat de gemeente toekomt.

Artikel 17 – Einde

De erfpachtovereenkomst neemt van rechtswege een einde na afloop van de overeengekomen termijn.

De erfpachtovereenkomst neemt tevens van rechtswege doch na ingebrekestelling een einde na faillissement, ontbinding/vereffening, stopzetting en (aanvraag tot) gerechtelijke reorganisatie van de erfpachter.

De erfpachtovereenkomst neemt tevens van rechtswege doch na ingebrekestelling een einde van zodra de werking van XXX ophoudt te bestaan.

De erfpachtovereenkomst kan steeds - mits onderling akkoord- vroegtijdig worden beëindigd.

Er is jaarlijks een evaluatiebespreking tussen de erfpachter en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herenthout, die wordt georganiseerd telkenmale in de maand september.

Telkens het erfpachtrecht vervroegd ten einde komt, zal de erfpachter over een termijn van maximaal zes maanden beschikken om de goederen te ontruimen.

Bij het verstrijken van het erfpachtrecht (na het verstrijken van de termijn of na vroegtijdige beëindiging) zal het in erfpacht gegeven goed en de eigendom van de beplantingen en opgerichte constructies, vrij van nieuwe zakelijke rechten en om niet op de gemeente overgaan. Ook in voorgaande gevallen van vroegtijdige beëindiging zal de gemeente bij het einde van het recht van erfpacht geen enkele vergoeding verschuldigd zijn aan de erfpachter voor de uitgevoerde werken of de eventuele meerwaarde die voortvloeit uit de werken, verbeteringswerken en nieuw opgerichte gebouwen. De door de erfpachter aangebrachte verbeteringen, gedane investeringen of door hem opgerichte gebouwen, werken, infrastructuur en aanplantingen komen alsdan zonder kosten in eigendom toe aan de erfverpachter en de gemeente.

De gemeente heeft het recht om voor de bevoegde rechtbanken de ontbinding van de erfpacht met schadevergoeding te vorderen bij wanprestatie door de erfpachter en bij zware of herhaalde lichte inbreuk door de erfpachter op de verplichtingen die hem worden opgelegd.

Als zware inbreuken worden zonder dat deze opsomming als limitatief geldt, onder meer beschouwd: de wijziging van de bestemming door de erfpachter, de niet-betaling van de erfpachtvergoedingen binnen twee maanden na ingebrekestelling, het gebrekkig onderhoud of herstel van de in erfpacht gegeven goederen en opstallen, het zonder reden beëindigen of verwaarlozen van de uitoefening van haar recht of van de overeengekomen exploitatie.

Artikel 18 – Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken

Het Belgisch recht is van toepassing op onderhavige overeenkomst.

In geval van betwisting in verband met de uitvoering of interpretatie van deze erfpachtovereenkomst zijn de rechtbanken van het arrondissement waar het goed gelegen is uitsluitend en volledig bevoegd.

Artikel 19: Bezoek

Gedurende de ganse looptijd van deze overeenkomst, heeft de gemeente of zijn afgevaardigde het recht de eigendom te bezichtigen, mits afspraak met de erfpachter.

Artikel 20 - Algemeen

Voor alles wat niet geregeld wordt in de af te sluiten erfpachtovereenkomst, gelden de bepalingen van art. 3.167 van het nieuwe burgerlijk wetboek over erfpacht.

Artikel 21 - Registratie en kosten van de overeenkomst

Alle kosten en rechten, voortvloeiend uit de af te sluiten overeenkomst, evenals de kosten voortvloeiend uit het verlijden van de authentieke akte, met inbegrip van de opmetingskosten, de overschrijvingskosten der hypotheeken en andere, vallen ten laste van de erfpachter.

Artikel 22 - Datum van betekeningen

Alle betekeningen, die in uitvoering van onderhavige overeenkomst per aangetekende brief gebeuren, worden verondersteld gedaan te zijn op de datum waarop de aangetekende brief op het postkantoor afgegeven werd waarbij de datum van het ontvangstbewijs de rechtsgeldigheid aantoont.

Artikel 23 - Woonstkeuze

Voor alles wat onderhavige erfpachtovereenkomst betreft, kiest de erfpachter woonst in de XXX.

Artikel 24 – Slot

De authentieke akte van de overeenkomst zal verleden worden door Meester Stéphane D'Hollander, notaris te Herenthout en dit uiterlijk binnen 2 maanden na ondertekening van deze overeenkomst.

Opgemaakt te Herenthout , op XXX in drie exemplaren, waarvan elk van de partijen erkent een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

DE ERFPACHTER

DE GEMEENTE

Bijlagen :

1. Grondplan

