

ONDERHANDSE ERFPACHTOVEREENKOMST

Tussen de partijen:

1) **De Stad Gent**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227 en hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt:

- a) De heer Sami Souguir, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd " de Stad " of " de erfpachtgever ",

en

2)

OFWEL bij natuurlijke persoon: Naam, voornaam, adres

OFWEL bij rechtspersoon: Vennootschapsvorm, naam, met maatschappelijke zetel te, ingeschreven in het RPR te onder (BTW-)nummer en hier overeenkomstig artikel van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- Naam, hoedanigheid;
- (Naam, hoedanigheid).

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd " de erfpachter ",

hierna samen ook genoemd " de partijen ",

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van het in erfpacht gegeven goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening.

De kerk Sint-Martinus is eigendom van de Stad Gent. In het parochiekerkenplan, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2016, werd deze parochiekerk als één van de 46 parochiekerken op het grondgebied van Gent aangeduid om een nieuwe functie of 'bestemming' te krijgen.

De Stad wenst een nieuwe bestemming aan de kerk te geven. Daarom lanceerde de Stad een open oproep voor het aanstellen van een erfpachter voor de kerk, voor een periode van 40 jaar. De Stad heeft in het kader van deze open oproep voor de erfpachter gekozen, en sluit onderhavige overeenkomst af met de erfpachter.

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van erfpacht, 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 opdracht.

Alle zaken/voorstellen, opgenomen door de erfpachter in diens voorstel, alsook de inhoud van de open oproep voor de toewijzing van de erfpachtovereenkomst, wordt geacht één geïntegreerd geheel uit te maken met de bepalingen, opgenomen in onderhavige erfpachtovereenkomst en blijven onverkort van toepassing in de uitvoering ervan. In geval van tegenstrijdigheid heeft de erfpachtovereenkomst voorrang op de open oproep, en heeft de open oproep voorrang op het voorstel van de erfpachter.

II. OVEREENKOMST

De Stad Gent geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in erfpacht aan de erfpachter, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

het kerkgebouw, gelegen te 9031 Gent, Drongen-Baarle, Baarledorpstraat 1+, kadastraal bekend onder Gent, 27^{ste} afdeling, sectie C, deel van perceelnummer 1383 b, zoals dit onroerend goed is aangeduid en afgebeeld in gele kleur op het plan opgemaakt door mevrouw Hilde Bauwens, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent op *.

De erfpachter aanvaardt het recht van erfpacht zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de erfpachter zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20^{ste}.

De Stad verklaart enige eigenaar te zijn van voormeld onroerend goed en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

De indeling en de staat van het in erfpacht gegeven goed zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving, vóór de effectieve aanvang van de invulling en vóór eender welk oprisnings-/inrichtingswerk werd uitgevoerd.

Dit ontwerp van erfpachtovereenkomst zal dienen als basis voor de onderhandelingen tussen de Stad en de kandidaat-erfpachter.

Bij ontruiming van het in erfpacht gegeven goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

Deze plaatsbeschrijvingen zullen uitgevoerd worden door de door de Stad aangeduide firma. De kosten van de plaatsbeschrijvingen worden onder partijen bij helften verdeeld, en rechtstreeks aan hen voor ieders aandeel door de dienstverlener gefactureerd.

Indien aan het goed tijdens de duur van de invulling belangrijke wijzigingen worden aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan hetzij de erfpachter, hetzij de Stad eisen dat op tegenspraak een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. De eventuele kosten van bijkomende plaatsbeschrijvingen zijn integraal ten laste van de erfpachter.

Voorwaarden

Artikel 1 - BESTEMMING

Het hoger vermeldde onroerend goed wordt in erfpacht gegeven om er een socio-culturele invulling aan te geven, zoals omschreven in het voorstel van de erfpachter in bijlage 1.

[Aan te vullen in functie van het concrete voorstel van de erfpachter]

Alle door de erfpachter opgerichte constructies behoren hem in eigendom toe gedurende het erfpachtrecht.

Deze bestemming mag door de erfpachter niet gewijzigd, noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

De erfpachter zal altijd over al de nodige administratieve toelatingen en vergunningen moeten beschikken, en is alleen aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken ervan.

Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder artikel 11 hierna.

Publiciteit aangebracht op of aan het gebouw en op de terreinen mag uitsluitend betrekking hebben op de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties van de voorschreven bestemming en zal voorafgaandelijk ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen worden voorgelegd.

Artikel 2 - STAAT VAN HET GOED EN ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Het goed wordt in erfpacht gegeven in de huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdiensbaarheden.

De erfpachter heeft het recht de ene in haar voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch zulks op haar kosten, lasten en risico, zonder tussenkomst van de erfpachtgever en zonder verhaal tegen laatstgenoemde en zonder dat dit beding aan wie dan ook meer rechten zal kunnen verstrekken dan deze gegrond op rechtmatige titels of op de wet.

De erfpachter zal zelf enkel erfdiensbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie.

Deze erfdiensbaarheden zullen slechts gelden zolang het recht van erfpacht tussen partijen geldt.

De Stad Gent zal de erfdiensbaarheden die zij wenst te behouden bij het einde van de erfpachtovereenkomst kunnen behouden, onder de modaliteiten die zij alsdan zal vaststellen, zoals zij eveneens rechtsgeldig éézijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de erfpachter contractueel erfdiensbaarheden vaststelt.

2. Het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheke van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen.

Er is geen enkele gerechtelijke procedure hangende betreffende het goed. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en/of architect in voordeel van de erfpachtgever op heden nog niet verstreken is, gaan alle rechten op dat vlak over op de erfpachter.

3. De erfpachtgever is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van grond en ondergrond en het erop staande gebouw. De erfpachtgever verklaart geen kennis te hebben van gebreken aangaande de grond en het gebouw waardoor de betrouwbaarheid, aansluiting op nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid in het gedrang zouden komen.

4. Huidige overeenkomst verleent geen welkdanige gedoogzaamheden in tegenstrijd met de beschikkingen van wetten, reglementen en verordeningen zij het van algemene of bijzondere aard.

Artikel 3 - DUUR VAN HET ERFPACHTRECHT

Het recht van erfpacht wordt verleend voor een periode van 40 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst. Na het verstrijken van deze termijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is.

De overeenkomst kan voortijdig ontbonden worden in onderling akkoord, alsook bij het teniet gaan, zonder wederopbouw, van het goed dat door de erfpachter op het in erfpacht verkregen eigendom zal worden opgericht, of bij onteigening van het in erfpacht verkregen eigendom, alsook, via de rechtbank, bij het niet nakomen door één van beide partijen van diens verplichtingen.

Op het einde van de erfpacht komen, behoudens andersluidend akkoord tussen partijen, alle werken en opstallen, door de erfpachter uitgevoerd of opgericht op het in erfpacht verkregen eigendom, zonder enige vergoeding toe aan de erfpachtgever, die evenwel het recht behoudt de wegruiming ervan te vorderen door en op kosten van de erfpachter indien die werken of opstallen naar zijn oordeel niet beantwoorden aan de hoger in deze akte vermelde bestemming. Bij betwisting zal de rechtbank hierover uitspraak doen, ten verzoek van de meest gereede partij.

Bij het einde van het erfpachtrecht dient de kerk zich minstens in volgende staat te bevinden:

- aan de buitenkant moet het gebouw zich minstens in dezelfde staat bevinden als bij aanvang van het recht van erfpacht;
- aan de binnenkant: het interieur (d.w.z. de binnenmuren, plafonds, vloeren, deuren, ramen, schrijnwerk, etc.) moet in een goede staat verkeren en mag geen schade vertonen (veroorzaakt door welke reden dan ook), met uitzondering van normale slijtage en ouderdom;
- de technieken functioneren goed en zijn conform de geldende wetgeving (elektriciteit, verwarmingsketel, ...). Als bewijs maakt de erfpachter keuringsattesten over.

Artikel 4 - ERFPACHTVERGOEDING

De jaarlijkse erfpachtvergoeding wordt vastgesteld op * euro.

OFWEL

Zij dient jaarlijks te worden betaald tegen uiterlijk * van ieder jaar (de vervalddag).

OFWEL

Zij dient betaald te worden tegen elke 1^e dag van de maand (de vervalddag) in twaalf maandelijkse termijnen van * euro.

De erfpachtvergoeding moet gekweten worden door storting of overschrijving op het IBAN-rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoedbeheer met vermelding van volgende gestructureerde mededeling +++ ... / / +++.

Indien de vijfde dag na de vervalddag geen of slechts een gedeeltelijke ontvangst van de erfpachtvergoeding wordt geboekt, kan, zonder enige ingebrekestelling en voorafgaande verwittiging, de wettelijke interest worden gerekend vanaf de zesde dag op het schuldig gebleven bedrag.

De erfpachtvergoeding is gekoppeld aan de gezondheidsindex (basisjaar 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de erfpachtvergoeding zal geschieden volgens volgende formule:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

basisvergoeding	de hier bedongen jaarlijkse vergoeding;
basisindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de ondertekening van de overeenkomst, zijnde *
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse vervalddag vermeld in deze overeenkomst, zijnde *

De aanpassing van de erfpachtvergoeding aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige erfpachtvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de erfpachtvergoeding en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

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

Bij niet-betaling van de erfpachtvergoeding of enige andere last bepaald in deze overeenkomst binnen de vijf dagen na de vervalddag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een eenmalige forfaitaire administratieve kost van 25 euro verschuldigd zijn, meer een intrest gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

Artikel 5 - WERKEN

[Indien van toepassing: Het project omvat * fase(n) volgens de gedetailleerde kostenraming en beschrijving aangehecht als bijlagen aan onderhavige erfpachtovereenkomst om er één geheel mee uit te maken.]

De erfpachter staat zelf in voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunning die noodzakelijk zijn om enige bouwwerkzaamheden uit te voeren conform voormelde bestemming en vrijwaart de Stad voor alle eventuele nadelige gevolgen die voort zouden vloeien uit het niet bekomen van deze vereiste vergunningen.

De erfpachter verklaart uitdrukkelijk geen gebouwen, werken of beplantingen op te richten waarvoor hij geen omgevingsvergunning bekwaam - waar deze vereist is - en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip onder meer van deze verbonden aan de bestemming van de constructies.

Het is de erfpachter niet toegelaten, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de erfpachtgever, de bestaande of door hem opgerichte constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

De erfpachter verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat het in erfpacht gegeven goed waardevol patrimonium betreft en derhalve niet kan worden gesloopt. De erfpachtgever geeft de erfpachter de toestemming om de constructies die zich reeds op voormeld onroerend goed bevinden, aan te passen op voorwaarde dat de erfpachter de nodige vergunningen en toelatingen bekomt en alle overheidsvoorschriften terzake naleeft, en enkel mits voorafgaand akkoord van de erfpachtgever.

De erfpachter verklaart er uitdrukkelijk kennis van te hebben dat hij alle werken te zijne laste dient te nemen evenals de eventuele prijsverhogingen die het gevolg zijn van de stijging van de lonen en materialen.

Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de erfpachter en na schriftelijke en voorafgaande toestemming van de Stad te hebben ontvangen, onverminderd de verplichtingen opgelegd door de van toepassing zijnde wetgeving of plaatselijke reglementering op het bouwtoezicht.

Voor en na de bouwwerken zal de erfpachter een tegensprekelijke staat van bevinding opstellen voor alle omliggende eigendommen die schade kunnen oplopen door die bouwwerken.

Het is de erfpachter in het kader van zijn erfpachtrecht toegestaan om ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van de erfpachtgever. De bedekking boven bedoelde ondergrondse leidingen moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden.

Artikel 6 - EXPLOITATIEVERPLICHTING & SCHADEBEDING

De erfpachter verbindt zich ertoe uiterlijk binnen de 6 maanden na datum van de ondertekening van de erfpachtovereenkomst de omgevingsvergunning en/of andere vereiste toelatingen nodig voor de invulling van de kerk aan te vragen bij de bevoegde overheid en de werken aan te vangen uiterlijk 6 maanden na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning.

Bij overschrijding van de uiterste datum, gesteld voor de aanvang der werken, uitgezonderd ingeval van overmacht, zal de erfpachter aan de Stad een bedrag van honderd vijftwintig euro (125,00 euro) per kalenderdag vertraging betalen.

Dit ontwerp van erfpachtovereenkomst zal dienen als basis voor de onderhandelingen tussen de Stad en de kandidaat-erfpachter.

Vanaf de 31ste kalenderdag vertraging kan deze erfpachtovereenkomst eenzijdig door de Stad worden verbroken, zonder dat dit enig recht op schadevergoeding voor de erfpachter met zich zal mee brengen. De verbreking wordt per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot aan de erfpachter aangezegd. De reeds betaalde erfpachtvergoedingen blijven in dit geval definitief toekomen aan de Stad.

Binnen de veertien dagen na deze aanzegging zullen de grond en het gebouw vrij en onbelast terug beschikbaar gesteld worden aan de Stad en zal de erfpachter op zijn kosten de nodige formaliteiten verrichten voor de registratie van de ontbinding.

De erfpachter is gehouden de werken beëindigd te hebben op uiterlijk *.

De werken zullen als beëindigd beschouwd worden als de gebouwen gebruiksklaar zijn.

Bij overschrijding van voorgaande beëindigingstermijn, om welke reden ook, uitgezonderd ingeval van overmacht, zullen de volgende forfaitaire schadevergoedingen aan de Stad verschuldigd zijn:

- voor de eerste dertig dagen overschrijding: vijftig euro (50,00 euro) per kalenderdag;
- voor de volgende dertig dagen overschrijding: honderd euro (100,00 euro) per kalenderdag;
- vanaf de één en zestigste dag van overschrijding: honderd euro (100,00 euro) per kalenderdag.

Ingeval zou blijken dat de werken niet zijn beëindigd uiterlijk *, uitgezonderd ingeval van overmacht, heeft de Stad de mogelijkheid beroep te doen op de borgstelling waarvan sprake in artikel 7.

Indien de Stad van deze mogelijkheid gebruik maakt, verzaakt zij aan haar recht tot verbreking van de overeenkomst wegens overschrijding van termijnen. Indien zij van deze mogelijkheid geen gebruik maakt en de termijn voor de beëindiging wordt met 100 dagen overschreden, heeft de Stad de mogelijkheid de overeenkomst eenzijdig te verbreken, zonder dat hiervoor enige vergoeding aan de erfpachter is verschuldigd.

Artikel 7 - WAARBORG

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst zal de erfpachter:

a) bij aanvang der werken met een waarde van meer dan 50.000 euro een waarborg stellen ten bedrage van 5% van de aannemingssom van de uit te voeren werken op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg.

Deze waarborg neemt een einde bij beëindiging van de werkzaamheden en meer bepaald bij de definitieve oplevering ervan.

b) een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 50.000 euro op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de erfpachtovereenkomst, vormt voor de Stad een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke zij deze overeenkomst niet zou hebben gesloten.

Artikel 8 - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De erfpachter (of zijn rechtsopvolger) zal het in erfpacht verkregen eigendom, evenals de door hem hierop op te richten opstallen, als een voorzichtig en redelijk persoon gebruiken, behoorlijk onderhouden en voorts alle vereiste of nuttige herstellingen uitvoeren.

De erfpachter heeft de verplichting om de gebouwen “up-to-date” te houden en zodoende de aantrekkelijkheid ervan te bewaren. Hiertoe is de erfpachter gehouden 5 jaarlijks een investeringsplan in te dienen bij de Stad en de geplande investeringswerken door te voeren. De erfpachtgever en de erfpachter gaan hierover indien gewenst periodiek in overleg.

Artikel 9 - AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN

1. Behoudens indien een fout werd gemaakt door de Stad Gent, is enkel de erfpachter aansprakelijk voor elke schade die tijdens de duur van de erfpacht ontstaat met betrekking tot het in erfpacht verkregen eigendom. Hij vrijwaart de erfpachtgever tegen elke aanspraak van derden dienaangaande.

2. De erfpachter is verplicht alle nodige verzekeringen af te sluiten die waarborgen dat de waarde van de grond en de zich hierop bevindende infrastructuurwerken, evenals de nieuwbouwwaarde van alle gebouwen, bij eventuele schade, vergoed worden. Een brandverzekering is verplicht en de verzekerde risico's moeten overeenkomen met de werkelijke nieuwbouwwaarde.

3. Na voltooiing van de werken, verbindt de erfpachter of zijn rechtsopvolger zich ertoe gedurende de ganse duur van het erfpachtrecht het gebouw, de installaties en de uitrusting te verzekeren voor de volle heroprichtingswaarde (= NIEUWWAARDE), bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade en blikseminslag.

Elke verzekeringspolis dient voor de onderschrijving ter goedkeuring aan de Stad te worden voorgelegd, die het recht heeft wijzigingen te eisen.

De erfpachter of zijn rechtsopvolger moet een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoed.

Tevens dient de erfpachter of zijn rechtsopvolger jaarlijks bewijs te leveren van de betaling van de laatste vervallen premie.

De verzekeringspolis van de erfpachter dient er in te voorzien dat, ingeval van niet-betaling van de premie of welke andere verplichting, die door de verzekeringspolis wordt opgelegd, het de Stad toegelaten is de premie of enige andere verplichting in plaats van de erfpachter of zijn rechtsopvolger te voldoen. De Stad zal in dit geval het recht hebben deze sommen van de erfpachter of zijn rechtsopvolger terug te vorderen op eenvoudige voorlegging van de kwitanties.

Deze bedragen zullen vanaf de dag der uitgave tot de dag der betaling wettelijke intrest opbrengen, onverminderd de toepassing van artikel 10.

Tenietgaan van het gebouw waarop het recht van erfpacht rust.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het gebouw, waarop het recht van erfpacht rust, heeft de erfpachter of zijn rechtsopvolger de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van het recht van erfpacht.

De erfpachter zal evenwel het recht van erfpacht enkel kunnen beëindigen :

- als hij aantoonst dat de overeenkomst waarbij het gebouw en de constructies voor de wederopbouwwaarde (= NIEUWWAARDE) verzekerd zijn, geen clause bevat waarbij de uitbetaling van de gehele vergoeding afhankelijk wordt gesteld van de wederopbouw van de vernielde onroerende goederen;
- mits hij de Stad subrogeert in zijn rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw.

De voormelde keuze zal door de erfpachter of zijn rechtsopvolger bij een ter post aangetekende zending worden meegedeeld aan de Stad binnen de drie maanden na het voorval. Bij stilzwijgen van de erfpachter zal hij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van het gebouw en haar uitrusting, is de erfpachter verplicht het vernielde gebouw volledig weder op te richten en weder samen te stellen waartoe hij minstens de vergoeding die hij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden. De Stad kan een duurdere of grotere wederopbouw vragen. Dit zal de erfpachter schriftelijk meegedeeld worden. De meerprijs zal dan door de Stad betaald worden.

Artikel 10 - ONTEIGENING

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het recht van erfpacht op te bestaan.

In voorkomend geval verzaakt de erfpachter aan ieder verhaal tegen de erfpachtgever, en zal hij zijn rechten desgevallend rechtstreeks doen gelden tegenover de onteigende overheid, dit evenwel zonder rechtstreeks of onrechtstreeks inbreuk te maken op de vergoedingen die aan de erfpachtgever verschuldigd zijn of toekomen.

De Stad verklaart dat bij haar weten het in erfpacht gegeven goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening en dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening, en dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat noch dat zij kennis heeft van enige ondergrondse inneming met betrekking tot het in erfpacht gegeven goed.

Artikel 11 - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING - BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

1. In volgende gevallen wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad, behoudens (i) in het geval dat er zich een overmachtsituatie voordoet in hoofde van de erfpachtgever en dit gedurende de duur van de overmacht, of (ii) indien de wanprestatie louter het gevolg is van een fout of tekortkoming vanwege de erfpachtgever:

- a] ingeval de erfpachter als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opsporping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt;
- b] indien er geen materiële aanvang werd genomen met de realisatie van de onder artikel * bedoelde werken binnen de 6 maanden na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning;
- c] indien de uiterste datum gesteld voor de voltooiing der werken bepaald onder artikel * met meer dan 6 maanden werd overschreden;

Dit ontwerp van erfpachtovereenkomst zal dienen als basis voor de onderhandelingen tussen de Stad en de kandidaat-erfpachter.

d] indien de omgevingsvergunning is vervallen door toedoen van de erfpachtnermer;

e] indien de invulling door de erfpachter zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 1 jaar.

In deze gevallen vindt de ontbinding van rechtswege plaats, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld. Een rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc' en de erfpachter zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

2. Daarnaast heeft de Stad de mogelijkheid om in onderstaande gevallen de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtelijk te ontbinden wegens wanprestatie, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de erfpachter betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de erfpachter:

a] indien de erfpachter de bepalingen van artikel 9 van deze overeenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

b] indien de erfpachter de aard of bestemming van het hierbij in recht van erfpacht gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de erfpachter zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 1 van deze overeenkomst;

c] indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;

d] ingeval de erfpachter in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen de 14 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de Stad, overeenkomstig artikel 35, §1 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen of Boek XX van het Wetboek Economisch Recht;

e] ingeval de erfpachter in staat van faillissement verkeert of in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte;

f] bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken.

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kan de erfpachtgever overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de erfpachter worden meegedeeld.

De rechter zal post factum kunnen nagaan of deze wanprestatie voldoende ernstig was om samenwerking uit te sluiten.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc'. De bedragen betaald als erfpachtvergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad Gent.

3. Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat het hierbij in recht van erfpacht gegeven goed niet vrij ter beschikking wordt gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn door de erfpachter, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

Artikel 12 - OVERDRACHT - VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN

De erfpachter kan zijn recht van erfpacht overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen.

In geval van door de Stad goedgekeurde overdracht van de deze overeenkomst, is de erfpachter ontslaan van al zijn verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, op voorwaarde dat hij alle eventuele bedragen door hem verschuldigd of andere verplichtingen tot op de dag van de effectieve overdracht betaald of voldaan heeft.

Elke wijziging in de juridische structuur van de erfpachter zal voorafgaandelijk en schriftelijk aan de Stad gemeld worden.

Deze zal het recht hebben zich te verzetten indien zou blijken dat de vooropgestelde wijziging nadelig zou kunnen zijn.

De erfpachter zal tijdens de duur van overeenkomst kunnen overgaan tot de vestiging van andere zakelijke rechten die evenwel nooit de duur van deze overeenkomst kunnen overschrijden en evenmin de voormelde bestemming in het gedrang mogen brengen.

Artikel 13 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

Ingevolge het erfpachtrecht zal de erfpachter rechtstreeks instaan voor de betaling van het (toekomstig) verbruik van gas, water en elektriciteit en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen aan de leverende nutsbedrijven.

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke, federale overheden of andere openbare besturen, met inbegrip van de onroerende voorheffing, die nu of later het in erfpacht gegeven eigendom evenals de opstellen die de erfpachter hierop zal oprichten bezwaren, vallen ten laste van de erfpachter, zelfs al zouden zij in gekohierd worden of gevorderd worden van de erfpachtgever.

De Belasting over de Toegevoegde Waarde verschuldigd op de door de erfpachter te leveren bouwwerken zal gedragen worden door de erfpachter.

Artikel 14 - HYPOTHEEK

De erfpachter heeft het recht zijn erfpachtrecht en de door hem opgerichte gebouwen met een hypotheek of zakelijke rechten te bezwaren, voor zover de termijn deze van de onderhavige overeenkomst niet overschrijdt en na uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de erfpachtgever.

Artikel 15 - NON-DISCRIMINATIE

De erfpachter engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat hij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;

- de wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de uitbating.

Algemene bepalingen

Artikel 16 - BODEMATTEST

De Stad 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.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 14/09/2020 luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

datum toestand op: 14.09.2020

afdeling: 44017 GENT 27 AFD/DRONGEN 1AFD/

straat + nr.: BAARLEDORPSTR 1 +

sectie: C

nummer: 1383/00B000

Verder 'deze grond' genoemd.

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

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

De Stad 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 wijziging aan dit attest. De Stad bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, 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 zes van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

Artikel 17 - STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

1. VCRO

Onderhavige overeenkomst valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd.

De Stad Gent beschikt over een conform verklaard plannenregister en een bij collegebesluit vastgesteld vergunningenregister.

In toepassing van de artikelen 5.2.1., 5.2.5 en 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de informatieverplichting, worden volgende verklaringen gedaan:

- a) dat er voor het onroerend goed omgevingsvergunningen werden uitgereikt: 1990/10193: Plaatsing van een frietkraam, 1996/10021: het plaatsen van een frietkraam;
- b) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning werd uitgereikt;
- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannenregister is woongebied volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone;
- d) dat het onroerend goed wel voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) van de Vlaamse Codex RO dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is: bouwmisdrijf 'maken van poortdoorgang met uitweg op stadseigendom in gemeenschappelijke muur' met vordering 'de poortdoorgang moet terug dicht gemaakt worden';
- e) dat op het onroerend goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- f) dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, welk artikel een lijst omvat van de handelingen die een omgevingsvergunning vereisen en van artikel 4.2.2 van de VCRO evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.

De Stad verklaart dat zij betreffende het in erfpacht gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 01/10/2020 door de Stad Gent, heeft ontvangen en de erfpachter in kennis heeft gesteld van de inhoud ervan.

De aangestelde notaris zal de volledige en exacte bepalingen betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de actualisatie van het stedenbouwkundig uittreksel in de authentieke akte opnemen.

2. Risicozone voor overstrooming/Watertoets

De Stad Gent verklaart dat het goed bij haar weten gedeeltelijk gelegen is in een mogelijk overstroomingsgevoelig gebied, doch niet in een risicozone voor overstromingen.

Artikel 18 - BESCHERMINGSMAATREGELEN

De Stad verklaart dat, bij haar weten, het goed:

- wel is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

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

- niet definitief beschermd is als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht.

Artikel 19 - OPSCHORTENDE VOORWAARDEN OVEREENKOMST EN VESTIGING ERFPACHT

1. Deze overeenkomst komt tot stand onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring ervan door de gemeenteraad en mits deze beslissing niet wordt geschorst en/of vernietigd door de

toezichthoudende overheid in het kader van het administratief toezicht en dit binnen de door de wet bepaalde termijn.

2. De vestiging van de erfpacht vindt plaats onder de vervulling van de opschortende voorwaarden zoals hierna bedoeld in artikel 19.2, binnen de termijn van 12 maanden na de ondertekening van deze overeenkomst, bij gebreke waarvan de vestiging van de erfpacht geacht wordt nooit te hebben plaatsgehad.

2.1. De vestiging van erfpacht komt tot stand onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning en/of andere noodzakelijke toelatingen voor de realisatie van het ingediende project binnen de termijn van 12 maanden na de ondertekening van deze overeenkomst, waarbij de erfpachter instaat om de nodige vergunningen en toelatingen aan te vragen uiterlijk 6 maanden na de ondertekening van deze overeenkomst.

Onmiddellijk volgend op de vervulling van de opschortende voorwaarde zal de erfpachter de erfpachtgever hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte brengen samen met een kopie van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning.

Voormelde termijn van 12 maanden wordt evenwel opgeschort in geval van het juridisch aanvechten van de in het kader van de voor de realisatie van het project afgeleverde vergunning(en) en/of toelating(en). De erfpachter zal de erfpachtgever zo snel als redelijkerwijze mogelijk op de hoogte brengen van de opschorting van voormelde termijn.

2.2. De vestiging van erfpacht komt tot stand onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een bisschoppelijk decreet waarbij het kerkgebouw wordt onttrokken aan de eredienst.

Artikel 20 - BEZOEK

De hiertoe door het college van burgemeester en schepenen gemachtigde personen zullen ten allen tijde het in erfpacht gegeven goed mogen bezoeken.

Artikel 21 - SPLITSBAARHEID

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 bepaling 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 22 - AUTHENTIEKE AKTE

De authentieke akte zal verleden worden uiterlijk binnen de 4 maanden na de vervulling van de opschortende voorwaarden bedoeld in artikel *.

Partijen verklaren in kennis te zijn gesteld van het feit dat zij elk het recht hebben hun notaris te kiezen en dit zonder bijkomende kosten, en hebben voor de opstelling van de authentieke akte tot vestiging van het erfpachtrecht aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris Niek Van der Straeten te 9070 Destelbergen, Dendermondesteenweg 432
- de erfpachter: Notaris *.

Partijen verbinden zich ertoe notaris Van der Straeten aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het erfpachtrecht voor te bereiden en vervolgens uiterlijk * om * te verschijnen voor partijen voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de erfpachter.

Artikel 23 - GESCHILLEN

Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

- a] de Stad Gent ten Stadhuisse;
- b] de erfpachter op zijn maatschappelijke zetel.

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent behoren.

Artikel 24 - AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Voor zoveel als nodig verklaren de partijen uitdrukkelijk de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de akte in zijn registers.

Artikel 25 - SLOTBEPALINGEN

OPTIE:

De erfpachter gaat er uitdrukkelijk mee akkoord dat alle eventuele briefwisseling en facturatie met betrekking tot onderhavige overeenkomst geldig kan gebeuren per mail op het emailadres Bij wijziging van dit emailadres is de erfpachter gehouden dit door te geven aan de Stad, bij gebreke waaraan de Stad haar communicatie bevrijdend kan versturen naar het oude adres.

Opgemaakt en verleden te Gent op *

En na gedane voorlezing van al het voorgaande hebben de verschijners, qualitate qua, met ons, Notaris, deze akte ondertekend.

Voor de Stad Gent,

Voor de erfpachter,

De Algemeen Directeur

Voor de voorzitter van de
gemeenteraad
(bij delegatiebesluit van 13
november 2019)

Mieke Hullebroeck

Sami Souguir
schepen

Naam
hoedanigheid

ONTWERP