

**STAD GENT**  
**DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT**  
**DIENST VASTGOEDBEHEER**

**ERFPACHTOVEREENKOMST**

In het jaar tweeduizend en veertien  
Op \*

Voor ons, Meester \* Notaris met standplaats te \*

Zijn verschenen:

1) **De Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. \_\_\_\_\_ voor wie handelen:

- a) **Mevrouw Martine De Regge**, schepen (voor de burgemeester bij delegatiebesluit van 3 januari '13)
- b) **De heer Paul Teerlinck**, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de stad**",

en

2) **De Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen**, kortweg 'IMEWO', opdrachthoudende vereniging, met maatschappelijke zetel gevestigd te 9090 Melle, Brusselsesteenweg 199, beheerst door het decreet van zes juli tweeduizend en één houdende de intergemeentelijke samenwerking.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0215.362.368, ressorterend onder het rechtsgebied Gent.

Hier vertegenwoordigd door, in uitvoering van de beslissing van het Directiecomité en de Raad van

Bestuur dd. 14-03-2014 .....

Bevoegd: Paul .....

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de erfpachter**",

die ons verzocht hebben akte op te maken en authenticiteit te verlenen aan volgende overeenkomst:

## I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

“De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de in erfpacht gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar politieke rechten, zoals bouw- en nijverheidspolitie, noch met betrekking tot de gesteldheid van de bodem en de grondvesten, riolen, kabels, enz.”

De Stad Gent verklaart eigenaar te zijn van:

### Stad Gent - zestiende afdeling

De grond en gebouw, gelegen te 9000 Gent, Batterijstraat 3, kadastraal bekend of het geweest zijnde onder de zestiende afdeling, sectie K, deel van perceelnummer 496/S/5.

De erfpachter wenst twee lokalen in dit gebouw met een gemeten oppervlakte van respectievelijk 14,72m<sup>2</sup> en 31,26m<sup>2</sup>, in erfpacht te nemen om dienst te doen als gas- en elektriciteitscabine.

Zo en gelijk voorschreven goederen staan aangeduid en afgebeeld als lot 1 en lot 2 op het Proces-Verbaal van meting en opsplitsing, opgemaakt op 24 januari 2014 door Kris Audenaert, landmeter-expert, hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent.

Voornoemd plan, door de partijen ‘ne varietur’ getekend, zal gehecht worden aan de authentieke akte.

### eigendomsbewijs

Voormelde goederen waren eigendom van de Stad Gent sedert meer dan dertig jaar.

## II. OVEREENKOMSTEN

De Stad Gent verklaart hierbij aan de erfpachter, die dit uitdrukkelijk aanvaardt, overeenkomstig de hierna vermelde voorwaarden en conform de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig op de erfpacht voor elke materie die in onderhavige overeenkomst niet contractueel wordt geregeld.

### titel 1.- voorwerp, bestemming, onderhoud, bouwwerken, erfdiensbaarheden

**Artikel 1** - Het erfpachtrecht wordt toegestaan op de hiervoor vermelde onroerende goederen, met het oog op de realisatie van de hiernavermelde bouwwerken en exploitatie ervan binnen de in artikel drie vermelde bestemming.

**Artikel 2** - De goederen worden in erfpacht gegeven in hun huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdiensbaarheden. 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** - De lokalen worden in erfpacht gegeven met het oog op **het gebruik ervan als gas- en elektriciteitscabine**.

Alle nodige uitrusting daartoe mag door de erfpachter in het lokaal opgesteld worden. De erfpachtgever verzaakt aan zijn recht op natrekking van de door de erfpachter geplaatste uitrusting waardoor deze laatste eigenaar blijft van de uitrusting.

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. In dit verband zal de erfpachter erover waken dat de bestemming van het goed niet in strijd zal zijn met het karakter van het goed en met het karakter van de omgeving.

Publiciteit op het terrein, op of aan de gebouwen is verboden, behoudens voorafgaandelijke goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

**Artikel 4** - Alle onderhoudswerken van welke aard ook, met inbegrip van de grove herstellingen, vallen uitsluitend ten laste van de erfpachter, die ertoe gehouden is de goederen als een goede huisvader te onderhouden.

Ten opzichte van de gemene delen wordt de erfpachter uitdrukkelijk ontslagen tot bijdrage in de herstellings- en/of onderhoudskosten. De erfpachter heeft dan ook geen zeggenschap, noch betreffende het beheer noch betreffende het onderhoud en herstellingen van de overige ruimtes van het gebouw die geen voorwerp uitmaken van onderhavige erfpachtovereenkomst.

**Artikel 5** - De erfpachtgever verleent aan de personeelsleden, aannemers, onderaannemers die werken voor de erfpachter aan de uitrusting die zich in de cabine bevindt, op elk ogenblik toegang via zijn eigendom.

**Artikel 6** - De erfpachter zal enkel erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie. De erfpachter heeft de toelating om ondergrondse leidingen aan te leggen en deze te onderhouden in of onder de eigendom van de erfpachtgever voor zover deze in het voordeel van de cabines zijn.

Deze erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang de erfpacht tussen partijen geldt.

Het recht van doorgang en toegang wordt voor de ganse duur van onderhavig erfpachtrecht toegestaan en aanvaard ten titel van erfdienstbaarheid ten behoeve van de cabines, die ingericht worden in de lokalen die het onderwerp uitmaken van onderhavige erfpachtovereenkomst.

### **titel 2.- duur, voorkeursrecht, ontbinding, beëindiging, verzekering, vernieling**

**Artikel 7** - De erfpacht wordt verleend voor een termijn van negenennegentig (99) opeenvolgende jaren vanaf het verlijden van de authentieke akte.

#### Vervroegde ingenottreding:

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de erfpachter om voor het verlijden van de authentieke akte reeds met de inrichting van de lokalen te kunnen starten, wordt ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding van onderschreven goederen gegeven vanaf de datum van de goedkeuring van onderhavige overeenkomst door het college van burgemeester en schepenen.

De erfpachter sluit vanaf zijn ingenottreding de nodige verzekeringen in dit verband af en overhandigt op eerste verzoek van de stad Gent hiervan de nodige bewijsstukken.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen en aanvaarden wederzijds dat deze vervroegde ingenottreding geenszins kan worden beschouwd als een huurovereenkomst, maar dat zij enkel wordt toegestaan om de erfpachter ter wille te zijn.

De erfpachter voert alle werken uit onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid.

**Artikel 8** - De erfpachter zal een voorkeursrecht bezitten tot het opnieuw in erfpacht nemen of het in huur nemen van de goederen indien na het verstrijken van de termijn van de erfpacht, zoals voorzien in artikel zeven, de Stad op dat ogenblik beslist om dezelfde bestemming in het vooruitzicht te stellen.

**Artikel 9** - Buiten de bij de wet voorziene gevallen, zal deze overeenkomst van rechtswege ontbonden worden in de volgende gevallen en indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de erfpachter betekende ingebrekestelling:

- a] ingeval de erfpachter als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opslorping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt;
- b] indien de erfpachter de aard of bestemming van het hierbij in 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 veertien van deze overeenkomst;
- c] indien de exploitatie door de erfpachter zou worden stilgelegd;
- d] indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;
- e] bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst;

In al deze gevallen zal de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven vaste datum verlenen aan de ontbinding.

De rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding van de overeenkomst zal in geen geval aanleiding geven tot enige schadevergoeding ten voordele van de erfpachter en de bedragen betaald als canon zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad Gent.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in erfpacht gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderdvijftig 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 10** - Bij het eindigen van de erfpacht, hetzij na verloop van de termijn bepaald in artikel zeven, hetzij in de gevallen voorzien in artikel negen, zullen al de opgerichte installaties verwijderen waarvoor onderhavige erfpachtovereenkomst werd aangegaan, zonder dat de erfpachtgever gehouden zal zijn tot enige vergoeding, van welke aard ook.

De zakelijke of persoonlijke rechten die de erfpachter zou hebben toegestaan, moeten bij de beëindiging van de overeenkomst, in welke gevallen ook, niet door de Stad Gent worden gerespecteerd.

#### **Artikel 11 - VERZEKERING:**

De erfpachter verbindt zich ertoe gedurende de ganse duur van de erfpacht het lokaal, *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.

#### **-Tenietaan van het gebouw waarop de erfpacht rust.**

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het lokaal, waarop de erfpacht rust, heeft de erfpachter de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van de erfpachtovereenkomst.

De erfpachter zal evenwel de erfpacht enkel kunnen beëindigen :

- als hij aantoon dat de overeenkomst waarbij het lokaal 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 lokaal.

De voormelde keuze zal door de erfpachter 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 lokaal en haar uitrusting, is de erfpachter verplicht het vernielde lokaal volledig weder op te richten en weder samen te stellen waartoe hij minstens de vergoeding die hij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden aan de wederopbouw en de wedersamenstelling van de vernielde of beschadigde goederen.

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.

### **titel 3.- canon, belastingen, waarborg, verzekeringen**

**Artikel 12** – De erfpachtvergoeding omvat een eenmalige canon van **650 EUR/m<sup>2</sup>** of de totale som van **29.887,00 EUR**, welke som zal betaald worden via bankcheque bij het verlijden van de authentieke akte, waarvoor kwijting zal verleend worden.

**Artikel 13** - Alle belastingen geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing zullen pro rata ten laste vallen van de erfpachter of zijn rechtsopvolger.

**Artikel 14** – De erfpachter zal als enige aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die hij aan het goed zou hebben toegebracht tijdens de duur van deze overeenkomst. De stad zal de erfpachter in elk geval schadeloos stellen voor de kosten en opgelegde beperkingen ingeval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door de erfpachter werd veroorzaakt.

### **titel 4.- Overdracht**

**Artikel 15** - De erfpachter kan zijn erfpachtrecht overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen.

In elk geval zal de erfpachter en zijn rechtsopvolger hoofdelijk en ondeelbaar gebonden zijn tot de volledige uitvoering van onderhavige overeenkomst.

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.

### **titel 5.- Algemene bepalingen**

**Artikel 16** - Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de erfpachter.

Teneinde te kunnen genieten van de vrijstelling van registratierechten en zegelrechten en dit in toepassing van artikel 161 paragraaf 2 van het Wetboek van de Registratierechten, artikel 59 van het Wetboek van de zegelrechten, de omzendbrief van de minister van Financiën van 5 maart 1958 en de ministriële beslissingen van 10 augustus 1941 en 17 maart 1958, vervangen door het Wetboek diverse rechten en taksen, verklaart de erfpachter:

- dat hij onder toepassing valt van het decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking van 6 juli 2001;
- dat hij op fiscaal vlak onder toepassing valt van artikel 26 van de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales;
- dat deze erfpacht aangegaan wordt en noodzakelijk is tot verwezenlijking van zijn maatschappelijk doel en dus ten algemene nutte;
- dat deze noodzakelijkheid zal erkend worden door zijn Raad van Bestuur of Directiecomité en door de toezichthoudende overheid die de controle uitoefent op deze opdrachthoudende vereniging/intercommunale.

**Artikel 17** - Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

- a) de Stad Gent ten Stadhuize;
- b) de erfpachter op diens maatschappelijke zetel.

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

**Artikel 18** - De hiertoe gemachtigde personen door het college van burgemeester en schepenen zullen ten allen tijde de in erfpacht gegeven goederen mogen bezoeken.

#### **titel 6 - voorwaarde**

Partijen hebben er kennis van genomen dat de erfpachtovereenkomst door de Stad dient beslist te worden door de gemeenteraad, en dat dit besluit onderhevig is aan het algemeen bestuurlijk toezicht ingevolge de toepassing van artikel 252 e.v. van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Partijen hebben er kennis van genomen dat de erfpachtovereenkomst door IMEWO dient beslist te worden door het directiecomité en de Raad van Bestuur van IMEWO.

Mits deze beslissing van het directiecomité en de Raad van Bestuur van IMEWO zal de erfpachtovereenkomst een aanvang nemen zals voorzien in artikel 7.

#### **titel 7 - Bodemattest**

Het overdragen van een onroerend goed met het oog op het oprichten en exploiteren van een elektriciteits- en gascabine wordt niet beschouwd als een overdracht van grond in de zin van artikel 2, 18° van het Bodemdecreet, overeenkomstig artikel 4, 7° van het Vlarebo.

#### **titel 8 - Stedenbouw en ruimtelijke ordening**

1. De partijen zullen zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plans van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincie, gemeente of stedenbouwkundige diensten zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, moeten schikken, en dit onder meer ingeval van gebeurlijke herbouwing, verbouwing, herstelling of verandering.
2. De partijen verklaren dat bij hun weten de goederen niet het voorwerp zijn geweest van een beschermingsmaatregel genomen krachtens de wetgeving op monumenten, stads- of dorpsgezichten of archeologisch waardevol patrimonium.
3. Melding wordt gedaan voor wat betreft de in voorschreven goederen begrepen onbebouwde grond:
  - *dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op te stellen;*

- *dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning gebruikt kan worden, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning en/of bouwvergunning niet is verkregen.*
4. De stad verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals ook blijkt uit het hiernavermeld stedenbouwkundig uittreksel dat:
    - *voor de grond een recente stedenbouwkundige vergunning is afgegeven voor: 1) de omgevingsaanleg van het buurtpark Luizengevecht gelegen in de Brugse Poort, goedgekeurd dd. 7/10/2011, 2) de oprichting van een gebouw voor publiek sanitair, een elektriciteits- en gascabine, berging en fietsenstalling, goedgekeurd dd. 7/05/2012 en 3) een inname van openbaar domein tot oprichting van een gebouw voor publiek sanitair, elektriciteits- en gascabine, berging en fietsenstalling, goedgekeurd dd. 24/01/2013;*
    - *de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goederen volgens het plannenregister is: woongebied;*
    - *voor de goederen geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43;*
    - *dat de goederen niet gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;*
    - *dat voor de goederen een verkavelingsvergunning van toepassing is, goedgekeurd dd. 1/02/1982.*
  5. Partijen verklaren dat zij betreffende de goederen een stedenbouwkundig uittreksel de dato 29/07/2013 hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan.
  6. Er wordt verwezen naar artikel 4.2.1. Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.
  7. De stad verklaart voor alle door hen opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen – in de mate door de wet vereist – te hebben verkregen en geen weet te hebben van enige bouwvoertreding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor zij eigenaar werden.

### **Titel 9 - gemeentelijke inlichtingen**

De partijen verklaren met betrekking tot de goederen op de hoogte te zijn dat deze:

- *niet bezwaard zijn met een publiciteitscontract;*
- *niet getroffen zijn door een bezwarende rooilijn;*
- *geen verhaalbelastingen lopen of gevorderd worden;*
- *niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming;*
- *zich bevinden binnen de grenzen van het Gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', goedgekeurd op 14/09/1977, en het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan goedgekeurd op 16 december 2005, genaamd 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, maar niet gelegen zijnde in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;*
- *begrepen zijn in het onteigeningsplan Zuurstof voor de Brugsepoort, goedgekeurd dd. 31/07/2003, maar er verder geen besluit tot onteigenen of geen procedure tot onteigening loopt;*
- *niet gelegen zijn in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;*
- *niet gelegen zijn in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.*

### **Titel 10 - splitsing**

In toepassing van de CODEX (Nieuw Decreet Ruimtelijke Ordening) heeft de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning in datum van 12 februari 2014 laten weten geen bezwaar te hebben tegen de splitsing van dit perceel. De formele goedkeuringsbeslissing van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning zal door de instrumenterende notaris opgenomen worden bij het verlijden van de authentieke akte.

**WAARVAN AKTE**

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 Stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 3  
januari 2013)



Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE  
schepen