

## Erfpachtovereenkomst voor een elektriciteitscabine in een gebouw

Tussen de ondergetekenden

- A. De Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden:
- Mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit.
  - Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent, die handelen zoals beslist door de gemeenteraad.

hierna genoemd "de erfpachtgever" of "de Stad",

en

- B. De Opdrachthoudende vereniging "Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen", in het kort "Imewo", onderworpen aan het Vlaams decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur en met zetel te 9090 Melle, Brusselsesteenweg 199. Ingeschreven in het rechtspersonenregister RPR met nummer 0215.362.368, BTW BE 0215.362.368 en gevestigd in het rechtsgebied van de ondernemingsrechtbank te Gent, afdeling Gent.

Opgericht als naamloze vennootschap, bij akte verleden voor notaris Henri CLAEYS te Oostkamp, op 10 maart 1975. De statuten werden goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 12 juni 1975 en – samen met de oprichtingsakte – bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 augustus daarna, onder nummer 3.163-1.

Omgevormd in een opdrachthoudende vereniging bij beslissing van de algemene vergadering in buitengewone zitting van 7 november 2003, krachtens proces-verbaal opgesteld door notaris Alex DE WULF, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 november daarna, onder nummer 03125103.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor het laatst bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering op 22 december 2022, waarvan op datum van 28 december 2022 proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Xavier DESMET, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 8 februari 2023, onder nummer 23019500. Goedkeuring bij Ministerieel Besluit van 22 maart 2023.

Vertegenwoordigd door:

de coöperatieve vennootschap "Fluvius System Operator", met zetel te 9090 Melle, Brusselsesteenweg 199. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0477.445.084,

BTW BE 0477.445.084 en gevestigd in het rechtsgebied van de ondernemingsrechtbank te Gent, afdeling Gent.

Ingevolge authentieke volmachtverlening onroerende verrichtingen Imewo, verleden voor notaris Kim VAN POUCKE, op 16 april 2021, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 mei 2021, onder nummer 21060445. Deze volmacht dient krachtens artikel 12, derde lid, Notariswet niet aan de akte te worden gehecht, maar zal wel samen met deze akte worden aangeboden ter overschrijving.

Op haar beurt vertegenwoordigd door:

Mevrouw Marlies Beddeleem, geboren te Gent, op 5 juli 1984, met rijksregisternummer 84.07.05-070.41, wonende te Rabouwstraat 3A te 9031 Drogen.

Ingevolge authentieke volmachtverlening (subdelegatie onroerende verrichtingen opdrachthoudende verenigingen) hem/haar toegekend bij akte verleden voor notaris Xavier DESMET, te Antwerpen, op 13 december 2023, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 december 2023, onder nummer 23475918. Deze volmacht dient krachtens artikel 12, derde lid, Notariswet niet aan de akte te worden gehecht, maar zal wel samen met deze akte worden aangeboden ter overschrijving.

authentieke volmacht hem toegekend bij akte verleden voor Notaris Notas.

hierna genoemd "de erfpachter",

is het volgende overeengekomen:

## **VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

In zitting van de gemeenteraad d.d. 24 juni 2019 werd de ruil van het stadseigendom, de pastorie Sint-Amandusparochie, met het eigendom van de toenmalige kerkfabriek Sint-Amandus, de Heilig-Hartkerk Sint-Amandsberg, goedgekeurd.

Na het verlijden van de authentieke akte op 16 oktober 2019 werd de Stad eigenaar van de Heilig-Hartkerk, kadastraal gekend onder Gent, 19de afdeling, sectie C, perceelnummer 959F en werd de kerk daags voor het verlijden van de akte onttrokken aan de eredienst, waarna de kerk een nieuwe gemeenschapsfunctie kon krijgen.

Het autonoom gemeentebedrijf 'Stadsontwikkeling Gent' of 'sogent', nam in het kader van het stadsvernieuwingsproject 'En Route' de reconversie van de kerk naar sociaal buurtrestaurant op zich.

Om het nodige vermogen op middenspanning te kunnen leveren, diende een inpandig distributiecabine voorzien te worden in de kerk.

Sogent had hiervoor een aparte opdracht uitgeschreven. Sogent heeft het lokaal klaargemaakt voor ingebruikname door Fluvius, inclusief de nodige verluchttingsroosters, het meetluik, de brandwerende deur, de kabeldoorvoeren, .... overeenkomstig de richtlijnen van de erfpachter (Leidraad van de bouwheer, het bouwplan goedgekeurd door de erfpachter, Synergrid C2/112 dd. 3/06/2020, ...).

Het gebouw in zijn geheel en het in erfpacht te geven lokaal, werden tijdens de duur van deze werken, door sogent in goede staat gehouden om de toekomstige uitbating door de erfpachter te verzekeren en schade aan de installaties te voorkomen.

Bijkomende werken zoals, maar niet beperkt tot:

- Waterdicht maken van kabeldoorvoeren (tussen muur en kabeldoorvoeren),

- Herstellen van waterinsijpeling via verluchttingsroosters, muren, en andere,
  - Het vrijmaken van de doorgang voor de verder vermelde erfdienstbaarheid voor aanleg van leidingen en toegang tot het lokaal,
- werden door sogent opgenomen.

Bovenstaande werken werden door sogent uitgevoerd. Het lokaal werd definitief opgeleverd op 22 mei 2023.

Tussen de Stad, eigenaar van het gebouw, en Fluvius, dient een erfpachtovereenkomst gesloten te worden waarna aan Fluvius een erfpachtrecht en erfdienstbaarheid wordt toegekend.

## **OVEREENKOMST**

1. De erfpachtgever verklaart dat hij eigenaar is van het hieronder vermelde goed en dat hij de vereiste bevoegdheden heeft om erover te beschikken.

De erfpachtgever verklaart bij deze te geven aan de erfpachter, die aanvaardt, een erfpachtrecht op een lokaal met een oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> 76 dm<sup>2</sup>.

Het lokaal maakt deel uit van een gebouw gelegen te Gent, langs het Heilig-Hartplein,

gekend ten kadaster 19<sup>de</sup> afdeling, sectie C, deel perceelnummer 959F zoals aangeduid op bijgevoegd plan, met een opgemeten oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> 76 dm<sup>2</sup> zoals aangeduid in het geel op bijgevoegd opmetingsplan, opgemaakt door Kris Audenaert, landmeter-expert, op 5 juli 2023.

De erfpachtgever verklaart dat het betrokken goed niet het voorwerp uitmaakt van een pacht-, huur- of gebruiksovereenkomst.

De erfpachtgever verklaart dat er volgende rechten op het goed rusten: een erfdienstbaarheid. Deze erfdienstbaarheid zal met deze overeenkomst gevestigd worden.

2. Het lokaal is bestemd om ingericht te worden als elektrische distributiecabine. Alle nodige uitrusting daartoe mag door de erfpachter in het lokaal opgesteld worden.

De erfpachter blijft ten allen tijde eigenaar van deze uitrusting. De erfpachtgever verzaakt aan zijn recht van natrekking op de uitrusting.

3. De inrichting zal pas gebeuren na de goedkeuring en aanvaarding, door middel van een oplevering van het lokaal door de erfpachter in aanwezigheid van de erfpachtgever of een door hem gemachtigde afgevaardigde.

Het lokaal zal door de erfpachter niet ingericht worden indien het niet voldoet aan de technische voorschriften opgelegd door de erfpachter (Leidraad voor de bouwheer, het bouwplan goedgekeurd door de erfpachter, ... ).

4. De erfpachter verkrijgt een erfdienstbaarheid voor de aanleg, herstel, vervanging en onderhoud van ondergrondse leidingen op een strook op de eigendom van de erfpachtgever en tevens een erfdienstbaarheid van toegang voor het personeel van Fluvius System Operator (#), beide zones worden aangeduid op bijgevoegd plan.

Deze toegang is permanent (24 u op 24, 7 dagen op 7, onmiddellijk, veilig en zonder tussenkomst van derden) en geldt voor de personeelsleden van Fluvius System Operator (#), aannemers en/of onderaannemers van de erfpachter, en voor al het benodigde materiaal.

De toegang tot het lokaal moet ook bij stroomonderbreking mogelijk zijn. Toegang via elektrische poorten, toegangscodes, badges, enz. is dan ook niet toegestaan.

De erfpachtgever zal de erf dienstbaarheidsstr(o)ok(en) vrijhouden van blijvende constructies, opstapeling van materialen, hoogstammige beplantingen en geleidingen, met uitzondering echter van leidingen welke deze strook zouden kruisen.

De bedekking boven bedoelde nutsleidingen moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden. Monoliete verharding (bitumen, beton) is niet toegestaan.

De erf dienstbaarheid wordt toegestaan zolang dit voor de uitbating van het distributienetwerk door de erfpachter vereist is.

5. Huidige erfpachtovereenkomst wordt aangegaan voor een termijn van 99 jaar welke aanvang neemt bij het verlijden van de notariële akte. Deze termijn geldt eveneens voor de eventueel hieraan verbonden erf dienstbaarheden.

Bij het einde van de overeenkomst zal de erfpachter de uitrusting uit het lokaal verwijderen zonder dat de erfpachtgever recht heeft op enige vergoeding hieromtrent.

6. Als enige vergoeding voor het ter beschikking stellen van het lokaal is de erfpachter elk jaar aan de erfpachtgever een recht (cijns of canon) verschuldigd.

Beide partijen gaan akkoord om de jaarlijkse betalingen te vervangen door een eenmalige vergoeding voor het vestigen van het erfpachtrecht van € 800/m<sup>2</sup> (achthonderd euro), betaald bij het verlijden van de notariële akte. Voor de berekening van deze vergoeding wordt er rekening gehouden met de vereiste oppervlakte zoals bepaald door de erfpachter. De partijen komen uitdrukkelijk overeen dat deze vergoeding niet onderhevig is aan enige aanpassing.

Voor de erf dienstbaarheden wordt geen vergoeding betaald.

De erfpachter wordt uitdrukkelijk ontslagen tot bijdrage in de gemene kosten of onderhoudskosten aan de gemene delen en die mogelijks ten laste van hem zouden gelegd worden. De erfpachter heeft dan ook geen zeggenschap in de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, noch betreffende het beheer noch betreffende het onderhoud en herstellingen van het gebouw.

7. De erfpachter behoudt zijn burgerlijke aansprakelijkheid voor de schade en ongevallen veroorzaakt door zijn installaties en leidingen die zich op het eigendom van de erfpachtgever bevinden. Alle hieruit voortvloeiende herstellingen aan het eigendom van de erfpachtgever zullen volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd.

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.

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.

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 bliksemingslag.

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 Vastgoedbeheer.

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.

8. Het is de erfpachter verboden zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen, met uitzondering van de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent.
9. Voor alles wat niet uitdrukkelijk beschreven is in deze erfpachtovereenkomst verklaren de erfpachtgever en de erfpachter zich te schikken naar de bepalingen van artikel 3.167 en volgende Burgerlijk Wetboek voor zover in deze overeenkomst van deze wetsbepalingen niet wordt afgeweken.
10. Vermits de erfpacht gevestigd wordt in het kader van de uitbating van het elektriciteitsdistributienetwerk (zowel cabine als leidingen), is dit erfpachtrecht vrijgesteld van bodemattest, overeenkomstig artikel 2,18° van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 en artikel 4,7° van het Vlarebo.
11. De erfpachtgever verklaart met betrekking tot het in erfpacht gegeven lokaal geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de erfpachter of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepijking of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

12. Stedenbouwkundige inlichtingen m.b.t. het in erfpacht gegeven onroerend goed:
  - voor het goed werd een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt.
  - stedenbouwkundige bestemming, zoals vermeld in het plannenregister.
  - voor het goed werd geen dagvaarding of herstellvordering (vonnis) uitgebracht.
  - op het onroerend goed rust geen voorkooprecht in het kader van een uitvoeringsplan.
  - voor het goed is geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing.
13. 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 en de erfpachter: Niek Van der Straeten en Stefanie Mikolajczakom de authentieke akte te verlijden binnen de vier maanden na het ondertekenen van deze overeenkomst.

Deze termijn kan mits gegronde redenen verlengd worden, onder andere om aan de erfpachter toe te laten vooraf het erfpachtrecht te laten goedkeuren door zijn raad van bestuur.

Ingeval van verlenging kan de erfpachter deze overeenkomst laten registreren vóór het einde van de termijn van vier maanden.
14. Indien, in het kader van vorig artikel, de erfpacht niet goedgekeurd wordt door de raad van bestuur van de erfpachter en de gemeenteraad van de erfpachtgever, dan neemt deze overeenkomst geen aanvang.

15. Teneinde te kunnen genieten van de vrijstelling van registratierechten/registratiebelastingen en rechten op geschriften en dit in toepassing van artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (ex art.161, 2° van het Wetboek der Registratie-, hypotheek- en griffierechten), artikel 21, 1° van het Wetboek diverse rechten en taksen, de omzendbrief van de minister van Financiën van 5 maart 1958 en de ministeriële beslissing van 17 maart 1958, verklaart de erfpachter:
- dat hij onder toepassing valt van de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales en het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;
  - dat hij op fiscaal vlak onder toepassing valt van artikel 26 van de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales;
  - dat deze overeenkomst aangegaan wordt en noodzakelijk is voor de verwezenlijking van zijn maatschappelijk doel en dus voor openbaar nut;
  - dat deze noodzakelijkheid zal erkend worden door zijn Raad van Bestuur.
16. De erfpachter zal vanaf de dag van de ondertekening van deze overeenkomst, op eigen risico, het lokaal mogen inrichten als cabine ondergrondse leidingen plaatsen en de cabine in dienstnemen. 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.
17. Alle kosten van deze erfpachtovereenkomst en van de authentieke akte zijn ten laste van de erfpachter.
18. De erfpachtgever verklaart dat deze erfpachtovereenkomst in overeenstemming is met de basisakte van het onroerend goed waarin het in erfpacht gegeven lokaal gelegen is. Kosten ivm de eventuele aanpassing van de basisakte, vallen ten laste van de erfpachtgever.

In drievoud opgemaakt te Gent op ...

De erfpachtgever,

Voor de Stad Gent,

De Algemene Directeur

Voor de voorzitter van de Gemeenteraad  
Bij delegatie (zie ook:  
[www.stad.gent/handtekendedelegatie](http://www.stad.gent/handtekendedelegatie))

Mieke HULLEBROECK

Hafsa EL-BAZIOUI  
Schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair  
Management en Internationale Solidariteit

De erfpachter,

Voor de erfpachter,

Marlies BEDDELEEM