

## VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT

=====

Op

Op het stadskantoor te Leuven, Professor Roger Van Overstraetenplein 1.

Voor mij, meester ...

ZIJN VERSCHENEN:

1. De **STAD LEUVEN**, met administratieve zetel te 3000 Leuven, Professor Van Overstraetenplein 1. RPR Leuven 0207.521.503. BTW 207.521.503.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig het Gemeentedecreet door het College van Burgemeester en Schepenen,

voor wie bij deze akteverlijding optreden,

- haar bijzonder gemachtigde mevrouw CORNEILLIE Lies, schepen van wonen, gelijke kansen en mondiaal beleid, krachtens artikel 281 van het Decreet over het Lokaal Bestuur,

- en mevrouw VANLOO Geertrui, algemeen directeur, krachtens artikel 279, §1 van het Decreet over het Lokaal Bestuur

Hiertoe gemachtigd ingevolge volmachtakte verleden voor notaris Isabelle Mostaert, geassocieerd notaris te Leuven op 22 november 2019, waarvan een uitgifte gehecht is gebleven aan akte ...

In uitvoering van een besluit van de gemeenteraad van ... welk besluit aan deze akte gehecht zal blijven.

HIERNA GENOEMD « STAD LEUVEN » of « ERFVERPACHTER » of « EIGENAAR »

EN

2.

HIERNA GENOEMD « ERFPACHTER »

### I. VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT

De erfverpachter kent bij onderhavige akte aan de erfpachter, die aanvaardt, een recht van erfpacht toe, onder de gewone waarborg, als naar recht en voor vrij, zuiver en onbezwaard van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en rechten van hypotheek of van andere zakelijke rechten hoegenaamd, op volgende onroerende goederen:

**STAD LEUVEN (negende afdeling) :**

een onroerend goed, een kasteelgebouw, gelegen Koetsweg 122 te 3010 Leuven, gekadastreerd sectie E,

- **perceelnummer 152/ K/ P0000**, KASTEEL, met een oppervlakte van 6a 52ca

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voormeld goeder behoort toe aan de stad Leuven ingevolge de fusie van de Belgische gemeenten dd 01/01/1977 nadat het werd aangekocht door de gemeente Kessel-Lo op 25 augustus 1972 met als doel een cultureel centrum op te richten en het openstellen van het openbaar park.

#### ARTIKEL 1 - DOEL EN BESTEMMING VAN DE ERFPACHTOVEREENKOMST

Het doel van deze erfpachtovereenkomst strekt zich uit over de erfpachter(s), diens rechtsopvolger(s) of gevolmachtigde(n) en de eventuele uitbater(s).

Het kasteelgebouw wordt in erfpacht gegeven met als doel **dat de erfpachter zelf de benodigde financiële middelen kan samenbrengen om het onroerend goed op te waarderen, een nieuwe bestemming te geven, met een invulling die hoofdzakelijk is gericht op gemeenschapsvoorzieningen, én die kan zorgen voor de uitbating, conform de modaliteiten van de projectbundel, zoals goedgekeurd met het gemeenteraadsbesluit van XXX/12/ 2021.**

Ingevolge de valorisatieprocedure en het gemeenteraadsbesluit van toewijzing van XXX/ XXX/ 2022 wordt het erfpachtrecht voor het onroerend goed verleend aan XXX om, overeenkomstig de statuten, het te bestemmen voor (doel projectvoorstel):

- (omschrijving zoals bepaald in het projectvoorstel van de geselecteerde kandidaat-erfpachter)'

Iedere andere bestemming of het wijzigen van de bestemming tijdens de duur van de erfpacht is uitdrukkelijk verboden; Deze erfpacht wordt gesloten teneinde de erfpachter in de mogelijkheid te stellen maatregelen te kunnen nemen en te kunnen investeren in het goed om het te optimaliseren en te valoriseren voor haar doeleinden.

Het in erfpacht gegeven goed, evenals de gebouwen die de erfpachter gemachtigd wordt zelf op te trekken :

\* zijn bij aanvang van deze erfpachtovereenkomst uitsluitend bestemd voor **XXX**

\* kunnen op lange termijn in functie van nieuwe noden en/of visies, mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de erfverpachter, een ruimere bestemming krijgen voor zover deze bestemming in verband staat **met de sector gericht op gemeenschapsvoorzieningen.**

Het is de erfpachter verboden zonder schriftelijke, voorafgaande toelating van de erfverpachter, de bestemming van de in erfpacht gegeven onroerende goederen te wijzigen, op straffe van verbreking van de erfpacht.

De erfpachter verklaart dat zij als **XXX** gespecialiseerd is in **XXX** en voor de realisatie van een nieuwbouw/ renovatie/ ontwikkeling van de in erfpacht gegeven goederen beroep doet op **XXX** en een aannemingsovereenkomst heeft afgesloten met **XXX** waarin onder meer volgende modaliteiten voorkomen:

- (omschrijving)

#### **ARTIKEL 2 - DUUR.**

Het erfpachtrecht met betrekking tot de in erfpacht gegeven onroerende goederen gaat in vanaf heden (indien van toepassing: na het vervullen van de opschortende voorwaarde waarvan sprake in artikel 5). Het recht van erfpacht wordt verleend voor een termijn van **negenennegentig (99) jaar**, om automatisch te eindigen op \*...\*

De contractanten kunnen steeds in gezamenlijk akkoord overgaan tot beëindiging, verlenging of vernieuwing van de contracten. Bij het einde van het erfpachtrecht zal de erfverpachter aan de erfpachter geen vergoeding verschuldigd zijn voor de opgerichte constructies en/of het aangelegde terrein.

#### **ARTIKEL 3 - GENOT**

De erfpachter bekommt het genot van de in erfpacht gegeven onroerende goederen vanaf heden door het vrij gebruik van de in erfpacht gegeven onroerende goederen.

De erfverpachter verklaart dat de goederen niet bezwaard zijn met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of overschrijving en door geen enkel zakelijk recht. Deze zijn derhalve vrij en onbelast van om het even welke inschrijvingen, zowel uit hun hoofde als uit hoofde van de vorige eigenaars.

#### **Artikel 4: minimumprogramma - verplichting tot nieuwbouw en/of renovatie (wordt gewijzigd in functie van het projectvoorstel van de weerhouden kandidaat)**

De erfpachter neemt de verplichting op zich om de aanwezige opstallen te renoveren en/ of een nieuwbouw te realiseren en deze om te vormen tot een gebouw dat dienstig is voor de doelstellingen zoals in artikel 1 aangegeven.

**Binnen de bestaande opstallen zal een nieuwbouw worden voorzien bestaande uit **XXX** (omschrijving projectvoorstel)**

Behoudens andersluidende modaliteiten van het weerhouden projectvoorstel verbindt de erfpachter zich er toe om deze werken door te voeren en te voleindigen binnen een termijn van **2** jaar te rekenen vanaf het ogenblik waarop de daartoe vereiste omgevingsvergunning bekomen en uitvoerbaar is.

De voorziene renovatie- en/ of nieuwwerken dienen door de erfpachter te worden uitgevoerd overeenkomstig de ontwerpplannen zoals omschreven in het goedgekeurde

projectvoorstel.

De erfverpachter erkent dat het recht van natrekking met betrekking tot de gerenoveerde opstallen niet speelt tijdens de gehele duur van de erfpachtovereenkomst, zoals ook in artikel 12 wordt bevestigd.

**Artikel 5: opschortende voorwaarde van het bekomen van een uitvoerbare omgevingsvergunning - (indien van toepassing: wordt gewijzigd in functie van het projectvoorstel van de weerhouden kandidaat)**

De uitvoering van de erfpachtovereenkomst neemt een aanvang op het ogenblik dat de erfpachter beschikt over een in laatste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning, waartegen geen beroep werd ingesteld bij een administratieve rechtbank (bv. Raad voor Vergunningenbetwistingen en Raad van State).

Behoudens andersluidende modaliteiten van het weerhouden projectvoorstel verbindt de erfpachter zich er toe om het aanvraagdossier tot het bekomen van de vereiste omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de stedenbouwkundige handelingen in te dienen binnen een termijn van uiterlijk 6 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van voorliggende erfpachtovereenkomst.

Wanneer na verloop van een termijn van 12 maanden te rekenen vanaf het indienen van de aanvraag de vergunning niet wordt bekomen, kunnen beide partijen middels aangetekend schrijven de andere partij van het niet-gevolgd zijn van de opschortende voorwaarde in kennis stellen, en wordt de erfpachtovereenkomst geacht nimmer te zijn aangegaan.

Voormelde termijn van 12 maanden beoogt het doorlopen van een aanvraagdossier bij het College van Burgemeester en Schepenen, desgevallend verlengd met een beroepsprocedure bij de Deputatie voor het bekomen van een omgevingsvergunning met betrekking tot de inrichting van een kinderkribbe en bijhorende ruimtes.

Partijen gaan er van uit dat het project geen voorafgaandelijke omgevingsvergunning strekkende tot het verkavelen van het perceel behoeft. Mocht dit toch het geval zijn, wordt voormelde termijn van 12 maanden verlengd tot 24 maanden in totaal.

Tevens wordt er van uitgegaan dat het beoogde project niet tot de opmaak van een project-MER-studie noopt, en middels de MER-screeningsnota tot een ontheffing van de MER-verplichtingen kan worden gekomen.

Mocht tegen een bekomen omgevingsvergunning door derden een procedure tot nietigverklaring en/of schorsing bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen worden gevoerd, en de geldende termijn van 12 maanden (dan wel 24 maanden) komt in de tussentijd te verstrijken, behoort het enkel aan de erfpachter om ofwel de opschortende voorwaarde als niet

vervuld te aanzien, dan wel om op eigen risico te beslissen met de uitvoering van een niet-geschorste omgevingsvergunning toch een aanvang te nemen.

Beide Partijen kunnen naargelang de concrete omstandigheden steeds onderling in een afwijkende regeling wat betreft de toepasselijkheid van de opschortende voorwaarde voorzien.

Geen van beide Partijen is wegens niet-ervulling van de hierbij voorziene opschortende voorwaarde enige schadevergoeding jegens elkander verschuldigd.

#### **Artikel 6 : ontbindende voorwaarde - voltooiingswaarborg**

De erfpachtovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden wanneer blijkt dat de erfpachter niet overgaat of er niet in slaagt tot

(1) het uitvoeren van de bestemming zoals omschreven in artikel 1 en/ of

(2) uitvoering van de vergunde renovatie/nieuwbouwwerken, of er niet in slaagt deze vergunde renovatiewerken te voleindigen binnen een termijn van 2 jaar (behoudens een andersluidende termijn van het weerhouden projectvoorstel) te rekenen vanaf het ogenblik dat de daartoe afgeleverde omgevingsvergunning uitvoerbaar is. Daarenboven zal de erfpachter in dit geval aan de erfverpachter een schadevergoeding ten belope van de (voltooiings)waarborg verschuldigd zijn.

**Voltooiingswaarborg** - Tot zekerheid van de goede uitvoering en de voltooiing van de nieuwbouwwerken verbindt de erfpachter er zich toe voorafgaand aan de start der werken hetzij via de Deposito- en Consignatiekas, hetzij via een bankwaarborg een waarborg te stellen gelijk aan het weerhouden aanbestedingsbedrag. Deze waarborg zal slechts worden vrijgegeven volgens vordering van de werkzaamheden en voor zover deze volgens de principes van goed bouwheerschap werden uitgevoerd. De erfpachter dient hiertoe telkenmale op eerste verzoek van de erfverpachter de nodige stavingsstukken aan te leveren.

#### **ARTIKEL 7 - STAAT VAN HET GOED**

Het erfpachtrecht wordt toegestaan en aanvaard op de in erfpacht gegeven onroerende goederen in de staat waarin ze zich thans bevinden.

De erfpachter heeft geen verhaal tegen de erfverpachter wegens de toestand van de goederen, de zichtbare en verborgen gebreken, onjuistheden in de beschrijving, vergissing in de kadastrale gegevens of in de opgegeven maten, al is het verschil meer dan één twintigste (1/20) in meer of in min. Dit verschil zal in het voor- of nadeel van de erfpachter blijven.

De erfpachter heeft geen verhaal tegen de erfverpachter wegens ongeschiktheid van de grond of de ondergrond. Er zal

geen vergoeding mogen geëist worden wegens vergissing in benaming, beschrijving, ligging, noch voor het gebrek aan toegang.

#### **ARTIKEL 8 - ERFDIENSTBAARHEDEN**

Het erfpachtrecht wordt gevestigd op de in erfpacht gegeven onroerende goederen met alle bekende en onbekende, voor- en nadelige rechten, erfdienstbaarheden, verborgen gebreken, gemeenschappen, wegenissen en andere ongemakken waaraan het zou kunnen onderworpen zijn.

De erfverpachter verklaart dat, bij zijn weten geen erfdienstbaarheden, bijzondere voorwaarden of lasten de in erfpacht gegeven onroerende goederen bezwaren en dat hij er zelf geen heeft toegestaan. Hij wijst elke verantwoordelijkheid af voor erfdienstbaarheden die vroegere eigenaars er zouden kunnen op gevestigd hebben.

(#quid akte)

De erfpachter mag in geen geval het in erfpacht gegeven goed met erfdienstbaarheden bezwaren dan na het schriftelijk akkoord van de erfverpachter.

De vestiging van de erfdienstbaarheid mag evenwel nooit de duur van onderhavige overeenkomst overtreffen.

#### **ARTIKEL 9 - GEBRUIK, ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De erfpachter is gehouden de in erfpacht gegeven onroerende goederen te gebruiken en te onderhouden als een goed huisvader en het geheel in goede staat van onderhoud terug te geven bij het einde van de erfpachtovereenkomst.

De erfpachter is gehouden het goed te gebruiken overeenkomstig de bestemming vermeld onder artikel 1.

De erfpachter mag niets verrichten waardoor de waarde van de in erfpacht gegeven onroerende goederen zou worden verminderd.

De erfpachter draagt alle gewone en buitengewone herstellings- en onderhoudskosten die nodig zijn om de in erfpacht gegeven onroerende goederen, zowel de huidige als de toekomstige, als goede huisvader in stand te houden voor de doelstellingen omschreven in artikel 1, zonder hiervoor enige vergoeding van de erfverpachter te kunnen eisen.

Tijdens de duur van de erfpacht zal de erfverpachter tot geen enkele onderhouds- en herstellingskost gehouden zijn.

#### **ARTIKEL 10 - VERGUNNINGEN, ADMINISTRATIEVE AANGELEGENHEDEN EN GOEDKEURING WERKEN**

Het staat de erfpachter vrij om verbeteringen aan te brengen aan de bestaande gebouwen, deze eventueel af te breken, of nieuwe gebouwen op te richten, indien ze noodzakelijk zijn om haar doel te realiseren.

De erfpachter mag geen werken uitvoeren waarvoor een omgevingsvergunning of andere bestuurlijke vergunning nodig is, zonder dat hij deze vergunning verkregen heeft. De

erfpachter en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. De erfverpachter draagt ter zake geen enkele verantwoordelijkheid. De erfpachter kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de modaliteiten van de erfpacht omwille van het niet of onder voorwaarde verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen.

De erfpachter staat in voor alle wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op de activiteit die hij in/op het goed uitoefent met inbegrip van alle hieraan verbonden administratieve aangelegenheden, attesten en keuringen.

Alle werken waarvan de kosten ten laste zijn van de erfpachter en waarvoor een omgevingsvergunning vereist is dienen steeds voorafgaand aan de erfverpachter ter goedkeuring voorgelegd te worden. De goedkeuring mag enkel geweigerd worden wegens gegronde en gemotiveerde redenen, onder meer doch niet uitsluitend betrekking hebbend op de stevigheid en het eigen karakter van het gebouw, het storend zijn met de omgeving of het veroorzaken van minwaarde van het in erfpacht gegeven onroerend goed. In het bijzonder wanneer de werken vereist of nuttig zijn voor het bereiken van het doel aangegeven in artikel 1 van deze akte zal de instemming van de erfverpachter niet onredelijk worden geweigerd.

Werken en verbeteringen waarvoor geen omgevingsvergunning vereist zijn, mogen door de erfpachter worden uitgevoerd zonder instemming van de erfverpachter.

#### **ARTIKEL 11 - OVERDRACHT - VERLENEN VAN ZAKELIJKE RECHTEN**

Overdracht van de in erfpacht gegeven onroerende goederen aan derden, zijn niet toegelaten zonder voorafgaande en schriftelijke instemming van de erfverpachter. Deze toestemming zal evenwel naar rede niet kunnen worden geweigerd wanneer de overdracht de realisatie van de bestemming van de erfpachtgoederen niet aantasten, en voor zover de rechten van de erfverpachter niet benadeeld of beperkt worden en met dien verstande dat de overdracht of onderpacht de duur van de erfpacht niet overschrijdt.

Terbeschikkingstellingen en/of verhuringen van de in erfpacht gegeven onroerende goederen aan derden, zijn wél toegelaten zonder voorafgaande en schriftelijke instemming van de erfverpachter.

De erfpachter blijft evenwel steeds hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de uitvoering van al zijn oorspronkelijke verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst. Elke overeenkomst tot overdracht van de erfpacht, terbeschikkingstelling, verhuring of onderpacht zal uitdrukkelijk vermelden dat de overnemer de bepalingen van deze erfpachtakte en meer in het bijzonder het doel en de bestemming, zoals omschreven in artikel 1,

dient te respecteren.

De erfpachter mag op het bij deze verleende recht van erfpacht en de goederen waarop dit recht slaat geen zakelijke rechten verlenen zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de erfverpachter. Deze toestemming kan evenwel naar rede niet worden geweigerd voor zover met het ter beschikking stellen door de erfpachter van de erfpachtgoederen aan verbonden entiteiten of aan derden de realisatie van de voorziene bestemming als voormeld gevrijwaard blijft, en de rechten van de erfverpachter niet worden benadeeld of beperkt. Indien de erfverpachter zou instemmen met een hypotheek op het recht van erfpacht zal deze uiterlijk moeten vervallen bij het einde of het verbreken van het recht van erfpacht. Bij het einde van onderhavige erfpacht moet de erfpachter zorgen voor eventuele doorhalingen.

De erfpachter zal deze aanvraag schriftelijk aan de erfverpachter bezorgen.

De erfverpachter zal binnen een termijn van 60 dagen na ontvangst van de aanvraag, de weigering of toestemming schriftelijk moeten bezorgen aan de erfpachter. De erfverpachter zal deze aanvraag enkel om gegronde redenen kunnen weigeren.

In geval van vervreemding van de in erfpacht gegeven onroerende goederen, zal de erfpachter hiervan onverwijld schriftelijk in kennis worden gesteld.

#### **ARTIKEL 12 - EIGENDOM CONSTRUCTIES - RECHT VAN NATREKKING**

De werken, verbeteringen, constructies en inrichtingen die tijdens de erfpacht door de erfpachter worden opgericht, blijven eigendom van de erfpachter gedurende de ganse duur van de erfpacht. De erfverpachter verklaart voor deze werken, verbeteringen constructies en inrichtingen, voor zoveel als nodig, gedurende de duur van de erfpacht geen recht van natrekking te kunnen uitoefenen.

#### **ARTIKEL 13 - LOT VAN DE UITGEVOERDE WERKEN EN BEPLANTINGEN BIJ EINDE VAN HET RECHT**

Bij beëindiging van het verleende recht, ook wanneer dit voortijdig is, komen, conform de regels van natrekking, de door de erfpachter aangebrachte werken of verbeteringen die blijvend met het in erfpacht gegeven goed verenigd zijn in eigendom toe aan de erfverpachter, **zonder dat de erfpachter of zijn rechtsopvolgers daarvoor aanspraak kunnen maken op enige vergoeding.**

Voor eventuele vergunningsplichtige werken die door de erfpachter werden uitgevoerd zonder daartoe te beschikken over een conforme omgevingsvergunning of andere bestuurlijke vergunning, heeft de erfverpachter het recht om deze constructies op kosten van de erfpachter te laten afbreken en te laten herstellen in oorspronkelijke staat.



Het recht van erfpacht, de opgerichte en nog op te richten constructies en de eventueel te vestigen zakelijke en persoonlijke rechten, zullen steeds na afloop van de initiële duur van deze erfpachtovereenkomst voor vrij van schuld, hypotheek, bezwarende in- of overschrijving, voorrecht of ontbindende rechtsoverdracht aan de erfverpachter toekomen.

#### **ARTIKEL 14 - BELASTINGEN EN DISTRIBUTIECONTRACTEN**

Alle belastingen, van welke aard, met inbegrip van de onroerende voorheffing en de belastingen op het openen van dranksluiterijen, geheven vanaf heden op de in erfpacht gegeven goederen, en de eventueel door de erfpachter opgerichte constructies en aanplantingen zijn ten laste van de erfpachter.

Hij zal eveneens alle vergoedingen verschuldigd zijn voor verbruik van water, gas en elektriciteit, met inbegrip van deze van plaatsing, onderhoud en huur van de meters en andere toestellen.

#### **ARTIKEL 15 - VERZEKERINGEN**

##### *Brandverzekering*

Voor de ganse duur van het verleende erfpachtrecht zal de erfpachter voor de bestaande en op te richten gebouwen een verzekering afsluiten tegen schade veroorzaakt door brand, ontploffing, blikseminslag, storm en andere verzekerbare risico's en die de gebouwen dekt voor de wederopbouwwaarden. Op eerste verzoek van de erfverpachter zal de erfpachter zijn verzekeringspolis en bewijs van betaling van de premies voorleggen.

Bij schadegeval aan de bestaande gebouwen zal de schadevergoeding worden uitgekeerd aan de erfpachter, die de vergoeding zo spoedig mogelijk zal aanwenden voor het herstel van de schade.

De erfpachter staat zelf in voor een degelijke en onafgebroken bewaking van de in erfpacht verleende goederen. De erfpachter is volledig aansprakelijk, ter algehele ontlasting van de erfverpachter, voor alle schade en ongevallen die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan om het even wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van de activiteiten die in de in erfpacht verleende goederen plaatsvinden.

##### *BA en BA-uitbatingsverzekering*

De erfpachter is aansprakelijk ter algehele ontlasting van de erfverpachter, voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van de activiteiten die in of op de in erfpacht verleende goederen plaatsvinden.

De erfpachter zal op vraag van de erfverpachter een afschrift van de polissen en het bewijs van betaling van de

premie(s) voorleggen.

De erfpachter zal in het verzekeringscontract een clausule laten opnemen, waarbij wordt bepaald dat de verzekeringsvergoeding zal toekomen aan de eigenaar, indien de in erfpacht gegeven goederen en opstallen teniet gaan door overmacht en de erfpachter kiest voor de beëindiging van de erfpacht zoals voorzien in artikel 20, onverminderd de aanspraken die een subsidiërende overheid op die vergoeding of een deel ervan zou kunnen laten gelden.

#### **ARTIKEL 16 - VERGOEDING - HERZIENING - WAARBORG**

Het recht van erfpacht wordt toegestaan tegen een **jaarlijkse vergoeding** van **23.000,00** euro (drieëntwintigduizend euro), betaalbaar aan de erfverpachter : **(kan worden gewijzigd in functie van het projectvoorstel van de weerhouden kandidaat)**

- Ofwel bij notariële akte (uiterlijk 2 maanden na goedkeuring door de gemeenteraad van de stad Leuven ;
- ofwel na het vervullen van de opschortende voorwaarde voor het bekomen van een omgevingsvergunning (zoals omschreven in artikel 5);
- ofwel op XXX/XXX/2022 (specifieke datum zoals omschreven in het weerhoudenprojectvoorstel)

en dit via overschrijving op rekening IBAN BE10 0910 0016 2404 van de erfverpachter.

Deze vergoeding van 23.000 EURO (drieëntwintigduizend euro) wordt jaarlijks aangepast aan de schommelingen van de gezondheidsindex.

De aanpassing vindt jaarlijks plaats op de verjaardag van de inwerkingtreding van de erfpacht, overeenkomstig volgende formule:

nieuwe vergoeding is gelijk aan de basisvergoeding vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer, gedeeld door het aanvangsindexcijfer; waarbij :

- . de "basisvergoeding" het bedrag is van (...);
- .het "nieuwe indexcijfer" het gezondheidsindexcijfer is van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de ondertekening dezer akte, zijnde het indexcijfer van de maand februari;
- .en "het aanvangsindexcijfer" het gezondheidsindexcijfer is van de maand voorafgaand aan die waarin deze akte werd ondertekend, zijnde het cijfer van de maand juli, bedragende \*...\* punten.

De wijziging van het indexcijfer heeft dientengevolge van rechtswege en zonder ingebrekestelling een evenredige wijziging van de vergoeding tot gevolg, waarbij de vergoeding evenwel nooit tot onder de basisvergoeding kan dalen.

Deze som onbetaalbaar gebleven op haar vervalddag brengt van rechtswege de eisbaarheid mee van een nalatigheidsintrest

gelijk aan de op dat moment wettelijk geldende intresten. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor de gehele maand aangerekend.

**Waarborg tot betaling canon - (kan worden gewijzigd in functie van het projectvoorstel van de weerhouden kandidaat)**

Bij ondertekening van de onderhandse overeenkomst wordt, als garantie (voor de betaling van de eerste canon) en tot zekerheid voor de uitvoering van de verbintenissen uit hoofde van onderhavige overeenkomst, een waarborg gestort van drieëntwintigduizend euro (23.000 €).

Deze waarborg is ten gunste van de verpachter en werd overgeschreven:

- Via debet van rekeningnummer: (XXX)
  - Op de derdenrekening BE... van notariskantoor ... te Leuven
- Partijen komen overeen dat de genoemde waarborg bewaard zal blijven, bij de minuuthoudend notaris, ten laatste tot en met de voorlopige oplevering van het project. De erfpachter verbindt er zich toe om een deel van deze waarborgsom aan te wenden tot betaling van de eerste canon.

**ARTIKEL 17 - BEZOEK EN OVERLEG**

Gedurende de ganse looptijd van deze overeenkomst, heeft de erfverpachter of zijn afgevaardigde het recht het eigendom te bezichtigen, mits voorafgaande schriftelijke instemming van de erfpachter die niet onredelijk zal worden geweigerd. Beide partijen behouden zich het recht voor om de partijen of hun afgevaardigden samen te roepen met het oog op de uitvoering van de modaliteiten opgenomen in de erfpacht.

**ARTIKEL 18 - OPSCHRIFTEN**

Partijen komen overeen dat het aanbrengen van opschriften, tekens, aanduidingen, reclameborden, die van op om het even welke plaats op straat zichtbaar zijn, evenals het plaatsen van pylonen en antennes, verboden zijn tenzij de erfverpachter hiervoor een voorafgaande toelating heeft verleend. De aanvraag mag niet onredelijker wijze geweigerd worden.

Eventuele reclame(borden), die de vorm van een tijdelijke lokale sponsoring aanneemt, zal steeds toegelaten zijn voor zover deze de algemene werking van de vereniging ten goede komt en het doel/ bestemming van de erfpacht, zoals omschreven in artikel 1, niet in het gedrang brengen.

De erfverpachter kan aan derden de toelating verlenen om dergelijke constructies te plaatsen voor zover het niet storend is voor het goed, de omgeving en de algemene werking. De erfverpachter zal de erfpachter hierover tijdig informeren. Derden moeten voor de plaatsing steeds een overeenkomst afsluiten met de erfverpachter. Vergoedingen die derden betalen voor pylonen, antennes en aanverwante

constructies komen steeds integraal aan de erfverpachter toe.

#### **ARTIKEL 19 - BIJZONDERE BEPALINGEN**

(1) De erfverpachter neemt geen enkele verantwoordelijkheid op zich inzake sociale en fiscale verplichtingen, die de erfpachter zou aangaan ten overstaan van personen die ze zou aanstellen voor het waarnemen, geheel of gedeeltelijk, van de taken aan deze overeenkomst verbonden.

(2) De watertoevoer voor het sproeien van de tennisterreinen van vereniging TC Kelo is afhankelijk van de wateraansluiting van het kasteelgebouw. De erfpachter is gehouden om de vereniging blijvend te voorzien van watertoevoer. **Eventuele kosten voor onderhoud en verbruik ten behoeve van dit gebruiksrecht zijn ten laste van de vereniging. Eventuele kosten voor (her)aanleg ten behoeve van dit gebruiksrecht zijn laste van beide partijen en worden in gelijke delen verdeeld tussen de erfpachter en TC KELO.** Beide partijen kunnen mits onderling akkoord andere afspraken maken.

(3) Ingevolge de voorwaarden van de projectoproep en de toewijzing op datum van XXX/XXX/ 2022 zal de erfpachter gedurende de ganse looptijd van de erfpacht de functionele en ruimtelijke samenhang tussen het gebouw en het domein verankeren met een bijzondere aandacht voor:

- de draagkracht (natuur- en erfgoedwaarde en het mobiliteitsprofiel) van de omgeving
- de publieke functie van het park
- de aanvulling voor naburige plekken
- de stedenbouwkundige randvoorwaarden, de erfgoedwaarden van het hoofdgebouw en het park en de architecturale kwaliteiten;
- buurtparticipatie

(4) Ingevolge de historische verwerving dienen volgende voorwaarden als een kettingsbeding overgenomen te worden in elke akte en onderhandse overeenkomst:

- het gebied moet worden opengesteld voor het publiek;
- de bestemming moet nauwkeurig worden vastgelegd in een gemeentelijk bijzonder plan van aanleg. Geen enkel gedeelte van het gebied mag aan de voorgenomen bestemming onttrokken worden;
- alle daden en werken waarvan de uitvoering het voortbestaan van een deel van de groene ruimte in gevaar zou kunnen brengen (ontbossen, het vellen van hoogstammige bomen, ontginnen, wijzigen van reliëf of vegetatie) moeten worden goedgekeurd door

de Dienst Algemeen Beleid en de dienst van het Groen Plan;

- het gebied mag met geen erfdienstbaarheden bezwaard worden.

(5) Voor zover van toepassing kunnen ondertstaande voorwaardelijke elementen uit het weerhouden projectvoorstel nog afgestemd worden in de erfpachtovereenkomst:

- indicatie benodigde buitenruimte;
- eventuele opschortende voorwaarde voor het bekomen van een uitvoerbare omgevingsvergunning;
- moment van betaling van de eerste canon en/ of wijze voor het stellen van een waarborg
- garantie tot realisatie en/ of wijze waarop de voltooiingswaarborg zal gesteld worden

#### **ARTIKEL 20 - ONTEIGENING**

Bij volledige of gedeeltelijke onteigening van het eigendom mag de erfpachter zijn rechten tegen de onteigenaar laten gelden.

#### **ARTIKEL 21 - GESCHILLEN**

Ingeval van een geschil zijn alleen de rechtbanken van Leuven bevoegd.

#### **ARTIKEL 22 - EINDE VAN DE OVEREENKOMST - SANCTIES**

Partijen hebben het recht conform artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek de verbreking van de erfpacht in rechte te vorderen, indien de wederpartij, na aangetekend in gebreke te zijn gesteld tot nakoming van zijn verplichtingen binnen een termijn van 30 dagen, in gebreke zou blijven de essentiële voorwaarden van onderhavige erfpacht na te leven.

**Worden onder meer beschouwd als essentiële tekortkomingen van de erfpachtovereenkomst:**

- \* Niet-betaling van de verschuldigde canon ;
- \* Gebrek aan of slecht onderhoud van het in erfpacht verleende goed, eventueel vastgesteld tijdens periodieke controles;
- \* Niet-naleving van de in de huidige overeenkomst gestipuleerde voorwaarden en termijnen;
- \* Niet afsluiten van de nodige verzekeringen;
- \* Grove nalatigheid;
- \* Het wijzigen van de bestemming van de in erfpacht gegeven onroerende goederen

Geen enkele vergoeding zal door de erfpachter of zijn rechthebbende kunnen worden geëist in geval een einde zou worden gesteld aan deze erfpacht om reden van één van de hierboven vermelde inbreuken.

In volgende gevallen zal de erfpachtovereenkomst van

rechtswege ontbonden worden en zal bovendien een schadevergoeding verschuldigd zijn ten belope van hetzij de (voltooiings)waarborg, hetzij het equivalent van de jaarlijkse canon:

- Indien de erfpachter de termijnen voor ondertekening van de onderhandse overeenkomst of notariële akte of de termijnen voor indiening van de dossieraanvraag en/ of de voltooiing van de sloop-/bouw-/renovatiewerken niet respecteert,
- Indien de erfpachter niet overgaat of er niet in slaagt tot (1) het uitvoeren van de bestemming zoals omschreven in artikel 1 en/ of (2) uitvoering van de vergunde renovatie/nieuwbouwwerken. Desgevallend de overeenkomst van rechtswege ontbonden wordt en de werken niet voleindigt zijn, zal de verpachter daarenboven een bijkomende schadevergoeding ten belope van de voltooiingswaarborg, waarvan sprake in artikel 6, verschuldigd zijn aan de erfverpachter.
- Bij het niet-naleven van de bestemming en de bijzondere voorwaarden onder artikel 19. Behoudens schriftelijk akkoord van de stad Leuven is de erfpachter ertoe gehouden deze bestemming gedurende de volledige periode van 99 jaar aan te houden. Iedere andere bestemming of het (éénzijdig) wijzigen van de bestemming tijdens de duur van de erfpacht is uitdrukkelijk verboden.

Iedere vorm van voortijdige beëindiging wegens wanprestatie van de erfpachter, nadat deze daartoe uitdrukkelijk in gebreke werd gesteld en binnen de daaropvolgende termijn van 3 maanden de gesignaleerde tekortkomingen niet is komen te verhelpen of een daarop afgestemd en redelijk tijdspad is komen voor te leggen, kan geen aanleiding geven tot enige vergoeding door de erfverpachter op welke grond ook en in voorkomend geval dient het in erfpacht verleende goed uiterlijk binnen een termijn van 3 maand rekenend vanaf ingebrekestelling terug ter beschikking gesteld te worden van de erfverpachter onder de voorwaarden zoals gesteld in artikel 13.

De stad Leuven kan, zonder daar echter toe gehouden te kunnen zijn, mits een schriftelijke vraag en motivatie van de erfpachter afwijkingen op deze voorwaarden toestaan, doch slechts in bijzondere omstandigheden en mits een duidelijke motivatie.

### **ARTIKEL 23 - TENIETGAAN VAN DE GOEDEREN**

Indien het in erfpacht gegeven goed gedeeltelijk teniet gaat door overmacht derwijze dat er pas na omvangrijke restauratiewerken opnieuw de bestemming vermeld in artikel 1 kan aan gegeven worden of indien het in erfpacht gegeven goed geheel teniet gaat door overmacht, dient de erfpachter

het voorval, dat men als overmacht wenst in te roepen, onmiddellijk ter kennis te brengen van de eigenaar en alles in het werk te stellen om verdere schade te voorkomen.

De erfpachter en de eigenaar zullen binnen de maand na het voorval de toestand evalueren en zo nodig zal de eigenaar de omvang van de uit te voeren restauratiewerken vaststellen.

Indien wordt vastgesteld dat het goed geheel is teniet gegaan of indien de eigenaar vaststelt dat de gedeeltelijke vernietiging derwijze is dat er pas na omvangrijke restauratiewerken opnieuw de bestemming, vermeld in artikel 1, kan aan gegeven worden, zal de erfpachter binnen de twee maanden de eigenaar bij aangetekende brief meedelen of men het goed wenst te restaureren dan wel de erfpacht wenst te beëindigen. Indien de erfpachter kiest voor de beëindiging van de erfpacht, en geen continuïteit voor de realisatie van de bestemming van de erfpachtgoederen door verbonden entiteiten of derden naar voor kan brengen, komt de door de verzekeringsmaatschappij betaalde of te betalen vergoeding toe aan de eigenaar.

#### **ARTIKEL 24 - DEELBAARHEID**

Bepalingen van deze akte die strijdig zouden worden bevonden met dwingende wetsbepalingen of bepalingen van openbare orde, zullen voor niet-geschreven worden gehouden, doch tasten de geldigheid van de overige bepalingen van deze akte niet aan. Indien één van de bepalingen nietig zou worden verklaard, verbinden de partijen er zich toe om onmiddellijk en ter goeder trouw een geldige bepaling te onderhandelen ter vervanging.

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst wordt geregeld, verwijzen partijen naar de bepalingen van de Wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig over het recht van erfpacht.

#### **ARTIKEL 25 - BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND - BODEMDECREET**

1. De erfverpachter verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicoinrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het **Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming** de dato zeventwintig oktober tweeduizend en zes.

2. De erfverpachter verklaart dat de erfpachter vóór het ondertekenen van deze akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door OVAM op ..., overeenkomstig artikel 101 § 1 van genoemd decreet.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

« De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. » (#...)

3. De erfverpachter verklaart met betrekking tot het goed

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 gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De notaris wijst de erfpachter er op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels mbt tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

#### **ARTIKEL 26 - STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

A. ~~Ondergetekende notaris~~ vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels:

1° dat voor de onroerende goederen volgende stedenbouwkundige vergunningen werden meegedeeld:

**Dossiernummer gemeente** **RO2001/0191**

Aard van de aanvraag Vellen van 1 of meer bomen

Onderwerp Kappen van bomen

Instantie die beslist Gewestelijke stedenbouwkundige

over de aanvraag ambtenaar

Aard van de beslissing VERGUNNING

over de aanvraag

Datum van de beslissing 30-04-2001

over de aanvraag

**Dossiernummer gemeente** **RO2004/0128**

Dossiernummer Ruimte en 04102791

Erfgoed

Aard van de aanvraag Andere

Onderwerp vellen van twee bomen

Instantie die beslist Gewestelijke stedenbouwkundige

over de aanvraag ambtenaar

Aard van de beslissing VERGUNNING

over de aanvraag

Datum van de beslissing 22-03-2004

over de aanvraag

**Dossiernummer gemeente** **RO2009/0169**

Aard van de aanvraag Verbouwen van/tot of uitbreiden

van handel, horeca, diensten

Onderwerp inwendig verbouwen van kasteel

de Bron tot dans-, theater- en

kunstencentrum

Aard beslissing VERGUNNING

gemeente

Datum beslissing 15-05-2009

gemeente

2° Dat, ~~zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift~~ (en de verklaring van de erfverpachter, voor de goederen geen



dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43.

4° dat de goederen niet gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

5° dat voor de perceelnummers geen verkavelingsvergunning van toepassing is:

6° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex RO voor de overdracht verplichte as builtattest nog niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De erfpachter verklaart dat hij betreffende deze goederen de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd op 28 juni 2021 heeft ontvangen.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

#### **ARTIKEL 27 - DECREET ONROEREND ERFGOED**

De erfverpachter verklaart dat voorschreven goederen niet zijn opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

#### **ARTIKEL 28 - WATERTOETS**

De instrumenterende notaris wijst de erfpachter er, na raadpleging van de door de Vlaamse Overheid ter beschikking gestelde overstromingskaarten, op dat voorschreven goederen:

-gelegen zijn in mogelijk maar niet in effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

-niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

-niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen.

#### **ARTIKEL 29 - VEREFFENING - FALING**

Bij de vereffening of faling van de erfpachter zal onderhavige overeenkomst van rechtswege beëindigd worden, zonder dat hiertoe enige opzegformaliteit vereist is. Deze beëindiging kan geen aanleiding geven tot enige vergoeding door de erfverpachter op welke grond ook en in voorkomend

geval dient het in erfpacht verleende goed onmiddellijk terug ter beschikking gesteld te worden van de erfverpachter onder de voorwaarden zoals gesteld in artikel 13.

### **ARTIKEL 30 - POSTINTERVENTIEDOSSIER**

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een post-interventiedossier werd opgesteld, antwoordt de erfverpachter ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een post-interventiedossier diende te worden opgesteld.

### **SLOTBEPALINGEN**

#### **KOSTEN**

Alle kosten, rechten en erelonen van deze akte zijn ten laste van de erfpachter.

#### **KEUZE VAN DOMICILIE**

Met het oog op de uitvoering van deze akte doen de partijen keus van domicilie in hun respectieve zetel.

#### **VRIJSTELLING VAN INSCHRIJVING**

Het hypotheekkantoor wordt uitdrukkelijk vrijgesteld ambtshalve inschrijving te nemen uit gelijk welken hoofde bij overschrijving van deze akte.

#### **BEVESTIGING - WAARMERKING VAN IDENTITEIT**

Om te voldoen aan de Notariswet bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de ondertekenende partijen aan de hand van de identiteitskaart en/of het internationaal paspoort.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris bovendien:

- de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen
  - de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer
- op zicht van de stukken door de wet vereist.

#### **PRIJSONTDUIKING**

Partijen verklaren dat er hen door mij, ondergetekende notaris kennis en lezing is gegeven van het artikel 3.18.0.0.14 Vlaamse Codex Fiscaliteit.

#### **VERKLARING PRO FISCO**

Voor de formaliteit der registratie wordt de erfpachtvergoeding voor de gehele duur van de erfpacht geschat op € ..... lasten inbegrepen.

#### **VERKLARING BELASTING OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE**

De ondergetekende notaris bevestigt dat er lezing werd gegeven van artikel 62 § 2 en 73 van het wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde (B.T.W).

Hierop heeft de erfverpachter verklaard belastingsplichtige te zijn voor de toepassing van gemeld

wetboek en gekend te zijn onder nummer 207.521.503, doch binnen de vijf jaar vóór heden geen gebouw vervreemd te hebben met betaling van de BTW, en geen lid te zijn van een BTW-eenheid in de zin van artikel 4 § 2 van dit wetboek.

**VOLMACHT**

Partijen geven hierbij volmacht aan de medewerkers van ondergetekende notaris om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit.

**NOTARISWET**

De comparanten erkennen dat hen door de instrumenterende notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

**RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden op bovenvermelde plaats en datum.

Na integrale voorlezing en toelichting van de akte, hebben de partijen samen met mij, notaris getekend.