

Rep.

ROG: € 100,00

Bijlagen: R + H

registratie

hyp.

VERKOOP

IM/IM/1976/23-2232069

Te Malle, Antwerpsesteenweg 93.

Op tweeëntwintig december van het jaar tweeduizend drieëntwintig.

Zijn voor mij, **Inde Michielsen**, notaris te Malle (handelend voor rekening van de besloten vennootschap "Notariaat Noma", met zetel te 2390 Malle, Antwerpsesteenweg 93, BTW BE0805.413.665, rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen)

VERSCHENEN

A. De GEMEENTE ZOERSEL, met ondernemingsnummer 0207.499.133, met zetel te 2980 Zoersel, Handelslei 167, hier vertegenwoordigd door:

a. mevrouw Verstreken Elisabeth Cecilia Andrea Maria Josephina, burgemeester, wonende te Zoersel, [redacted]

b. de heer Kristof Janssens, algemeen directeur, wonend te [redacted]

Handelend ingevolge beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Zoersel van 19 december 2023, gevoegd bij onderhavige akte.

Hierna genoemd "**DE ERFPACHTGEVER**".

B de besloten vennootschap [redacted]

Vennootschap opgericht onder de rechtsvorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ingevolge akte verleden voor notaris [redacted] op 22 december 2018, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad de dato 5 december daarna onder nummer [redacted]

De statuten werden voor het laatst gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris [redacted] op [redacted] gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad de dato [redacted]

Hierna genoemd "**DE ERFPACHTER**".

Benoemd bij voormelde algemene vergadering van 2 december 2021 en ermee gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

Hierna genoemd "**DE ERFPACHTER**".

Bijzondere bepaling bestuursmandaat

De erfpachter verklaart dat vanaf januari 2024 [redacted] zal aangesteld worden als bestuurder in de besloten vennootschap [redacted]

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN:

Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

ERFPACHTRECHT.

OVEREENKOMST

De erfpachtgever verleent hierbij een recht van erfpacht aan de erfpachter op het hierna omschreven onroerend goed, welk erfpachtrecht een aanvang zal nemen op heden:

BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM:

GEMEENTE ZOERSEL- tweede afdeling - Halle

Een handelspand (het Koetshuis), op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen Kasteeldreef 55, volgens huidig kadaster, sectie A, nummer 0089CP0000, met een oppervlakte van vijfhonderdvijfenzeventig vierkante meter (575 m²).

Hierna "het goed" genoemd.

Oorsprong van het eigendom:

Voorschreven goed behoort toe aan de erfpachtgever ingevolge aankoop van de echtgenoten Oscar Achiel Albert Declercq – Van Daele Maria Amanda te Zoersel, blijkens akte verleden voor notaris André Muller te Waasmunster op 20 september 1978, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 29 september 1978, deel 7114, nummer 18.

VOORWAARDEN:

1. Het goed wordt in erfpacht gegeven:

- voor vrij, zuiver en onbezwaard van alle schulden, renten, inschrijvingen, bezwarende overschrijvingen, ontbindende vordering en recht van gebruikspand, voorrechten en rechten van hypotheek hoegenaamd.

- in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg over de uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil één/twintigste of meer met de werkelijke grootte, met alle zichtbare en verborgen gebreken zonder dat de erfpachtgever tot vrijwaring zou gehouden zijn. De erfpachter erkent en bevestigt op de hoogte te zijn van de huidige staat en erfgoedwaarde van het goed.

De erfpachtgever verklaart dat het goed bij zijn weten zich niet in een vastgestelde archeologische zone bevindt. De erfpachter verbindt zich ertoe om de eventuele kosten voor archeologisch onderzoek op zich te nemen.

2. Het goed wordt in erfpacht gegeven met al zijn erfdiensbaarheden (actieve en passieve, lijdende en heerstende, durende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare) en gemeenschappen. De erfpachter is vrij de erfdiensbaarheden uit te oefenen of te betwisten, doch dit alles op eigen kosten en zondere enige tussenkomst noch aansprakelijkheid van de erfpachtgever. De erfpachtgever verklaart dat in zijn eigendomstitel volgende erfdiensbaarheden opgenomen staan:

"3° In de akte verkoop verleden voor notaris Leclef te Antwerpen, op drie april negentienhonderd vijftig, werd er uitdrukkelijk bedongen wat volgt:

a) dat alle bestaande waterlopen, afwateringen en draaineringen voort zullen moeten blijven bestaan, zoals dit thans het geval is.

b) dat de bomen die zich door de verdeling van het eigendom niet meer op de wettelijke afstand zullen bevinden voort zullen mogen blijven bestaan, doch eens verwijderd niet meer zullen mogen vervangen worden

c) dat de alhier verkochte goederen ten allen tijde, en onvergeld recht van overweg, uitweg en rede zal moeten verlenen van en naar de staatsbaan Turnhout-Antwerpen,

langs de Kasteeldreef, in voordeel van de goederen die aan deze dreef palen, op last voor de genietters ervan tussen te komen in het onderhoud van de dreef, in verhouding van de breedte waarmee zij er aanpalen: deze erfdiensbaarheid bestaat niet in voordeel van het goed vormende de hoek tussen de kasteeldreef en de Staatsbaan Antwerpen-Turnhout, in datum van drie april negentienhonderd vijftig aangekocht door de echtgenoten Schunzelaar-Meeuws.

d) dat het alhier verkochte eigendom eveneens recht van overweg, uitweg en rede zal moeten verlenen van en naar de buurtweg n° 12, genaamd Mierse Weg, over de bestaande wegenis liggende tussen de percelen thans nog aan de verkoopster toebehorend en het perceel thans toebehorend aan de echtgenoten Smits-Van Looy, doch enkel in voordeel van de ten westen eraan palende percelen thans aan de verkoopster toebehorend."

In zoverre deze bepalingen nog van toepassing zijn, treedt de erfpachter dienaangaande in de rechten en plichten.

3. Het recht van erfpacht wordt toegestaan voor een periode van dertig (30) jaar, te rekenen vanaf heden, behoudens verlenging, verkorting of hernieuwing in gemeen overleg tussen partijen.

4. Voor het beheer en het gebruik van het goed is de erfpachter geen vergoeding verschuldigd gedurende de volledige duurtijd van het recht van erfpacht.

5. De erfpachter kan het recht van erfpacht en/of het goed niet (geheel noch gedeeltelijk) overdragen aan derden of met hypotheek of enige andere zakelijke of persoonlijke rechten bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de erfpachtgever. Het voorgaande geldt niet voor de overdracht of de vestiging van zakelijke en/of persoonlijke rechten in hoofde of ten gunste van een verbonden vennootschap (d.w.z. een vennootschap waarin [REDACTED] (eventueel samen met [REDACTED] de meerderheid van de aandelen aanhoudt) of van [REDACTED] in persoon. Hier volstaat de loutere kennisgeving van de overdracht, zonder dat uitdrukkelijke aanvaarding vereist is.

6. Het in erfpacht gegeven goed is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De erfpachter verbindt er zich toe het historisch karakter van het goed, diens erfgoedwaarde, het in het gemeentepark van toepassing zijnde Natuurbeheersplan (bijlage 1), met inbegrip van de landschappelijke kwaliteiten van het park, en de in het park georganiseerde evenementen te allen tijde te respecteren.

7. De erfpacht wordt toegestaan voor volgende bestemming: de terbeschikkingstelling van (lokalen van) het pand aan verenigingen, bedrijven en particulieren als feestzaal, vergaderruimte of activiteitenruimte.

De erfpachtgever bevestigt dat op heden het pand voor deze bestemming daadwerkelijk kan en mag worden uitgebaat.

Partijen komen overeen dat de erfpachter voor verenigingen en inwoners van Zoersel een korting van tien procent (10 %) zal hanteren op de verhuurprijs (poets en energiekosten worden steeds apart gerekend).

De erfpachter verbindt er zich daarnaast toe zes keer per jaar een evenementenspeerpunctactie van erkende verenigingen toe te staan aan half tarief wat de huur van de locatie betreft. De erfpachter zal, indien de aanvraag voor een boeking voor een evenementenspeerpunctactie samenvalt met een eerder geboekte activiteit, in

overleg treden met de gemeente om samen een alternatieve datum en/of oplossing te zoeken.

Voor activiteiten met elektronisch versterkte muziek gelden de Vlareem-normen voor gedeelde inrichtingen.

Het is de erfpachter toegestaan om maximum 52 activiteiten per jaar met versterkte muziek (meer dan 85 dBA) te organiseren in het weekend (d.i. vrijdag en zaterdag) tot uiterlijk 3u. De erfpachter dient hiervoor, naar gelang de aard van de activiteit en het beoogde maximale geluidsniveau, toelating te vragen aan de gemeente dan wel een omgevingsvergunning aan te vragen. De erfpachter zal de passende maatregelen nemen en afspraken maken met de gebruikers van de zaal om nachtelijk omgevingslawaai tijdens en op het einde van de activiteit te beperken.

De erfpachter kan de bestemming van het goed enkel wijzigen mits voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de erfpachtgever.

8. a. De erfpachter verbindt er zich toe om, op zijn eigen kosten en op zijn eigen verantwoordelijkheid, conform alle dwingende, wettelijke en reglemenataire bepalingen terzake en na het bekomen van de vereiste (stedenbouwkundige) vergunningen en adviezen van het Agentschap Onroerend Erfgoed, volgende renovatie-, onderhouds-, sanerings- en verbeteringswerken aan het goed uit te voeren en dit volgens de gangbare en wettelijke voorschriften en met respect voor haar erfgoedwaarde:

- herstelling buitenschrijnwerk (balustrades, ramen, deuren en dakgoot – het dak valt niet onder de renovatieplicht);
- aanpak keuken, sanitair en toog;
- aanpak verwarming en isolatie buitenschil;
- aanpak directe buitenomgeving: tot maximum 12 meter aan de voorkant van het Koetshuis voor het inrichten van een private buitenruimte, welke afgescheiden mag worden door een natuurlijk element;

In deze buitenomgeving mogen geen tenten geplaatst worden. Deze buitenomgeving mag aangewend worden voor het houden van een receptie in een rustige setting (geen luide muziek) met respect voor de draagkracht van het park waarbij de landschappelijke kwaliteiten niet mogen aangetast worden en de parkomgeving dus niet wordt geïmpacteerd.

De erfpachter kan voor de uitvoering van voormelde werken geen enkele vergoeding vragen van de erfpachtgever.

De erfpachter mag zelf (op eigen kosten) een architect aanstellen voor het opmaken van het renovatiedossier. Het renovatiedossier moet vóór de aanvang van de onderhouds- en renovatiewerken voor goedkeuring worden voorgelegd aan de erfpachtgever.

Na uitvoering van de werken zal tevens een geactualiseerd postinterventiedossier dienen te worden overhandigd aan de erfpachtgever.

Alle ingrepen dienen te gebeuren in overeenstemming met de wettelijke voorschriften en in samenspraak met de erfpachtgever die als vergunningverlenende overheid de noodzakelijke vergunningen zal afleveren.

De vervanging van het onderdak en de behandeling van de memel zijn ten laste van de gemeente en uit te voeren door de erfpachtnemer. De erfpachtgever verklaart dat voor het overige het dakgebinte nog in orde lijkt. Zo tijdens de renovatiewerken zou blijken dat het dak bouwkundig niet meer in orde is of de noodzakelijke stabiliteit ontbreekt,

dan zullen partijen in overleg treden over de herstelling of renovatie ervan. De kost hiervan valt ten laste van de gemeente.

De erfpachtnemer zal een erkende firma aanstellen om de asbesttoepassingen die gevonden zijn aan te pakken. De kost hiervan is ten laste van de erfpachtgever.

b. Bovenop de verplichte renovatie-, onderhouds-, sanerings- en verbeteringswerken zoals bedoeld in punt 8.a. verbindt de erfpachter er zich toe om, gedurende de gehele duur van het recht van erfpacht, alle grote/zware en kleine herstellingen en onderhoudswerken, ook deze die door overmacht noodzakelijk zijn geworden, op zijn kosten en zijn verantwoordelijkheid uit te voeren zodat het goed op bestendige wijze kan worden gebruikt voor het doel waarvoor bestemd is en als dusdanig ter beschikking kan worden gesteld op het einde van de erfpacht.

c. Behoudens de verplichte renovatie-, onderhouds-, sanerings- en verbeteringswerken zoals bedoeld in punt 8.a., staat het de erfpachter vrij om, mits naleving van alle dwingende wettelijke en reglementaire bepalingen terzake en na het bekomen van de vereiste (stedenbouwkundige) vergunningen en adviezen van het Agentschap Onroerend Erfgoed, verbeteringen aan te brengen, nuttig of wenselijk om de bestemming van het goed te optimaliseren, volgens de gangbare en wettelijke voorschriften met respect voor de erfgoedwaarde.

Alle ontwerpen van bouw-, verbouwings-, of afbraakwerken moeten voorafgaand ter goedkeuring worden voorgelegd aan de erfpachtgever. Nadien is de erfpachter verplicht aan de erfpachtgever een kopie van de desbetreffende (stedenbouwkundige) vergunningen over te maken vooraleer de werkzaamheden kunnen worden aangevat.

d. De erfpachter is verplicht het goed in goede staat van onderhoud en herstellingen terug te geven aan de erfpachtgever bij de beëindiging van het recht van erfpacht.

De erfpachter mag bij de beëindiging van het recht van erfpacht de door hem uitgevoerde renovatie-, onderhouds-, sanerings-, verbouwings- en/of bouwwerken niet wegnemen, tenzij anders overeengekomen met of daartoe aangemaand door de erfpachtgever, namelijk indien het werken betreft die de erfpachter niet mocht verrichten en die op kosten van de erfpachter dienen verwijderd te worden.

Bij beëindiging van het recht van erfpacht is de erfpachtgever geen enkele vergoeding verschuldigd aan de erfpachter, zelfs niet voor de eventuele meerwaarde die voortvloeit uit de door de erfpachter uitgevoerde werken.

e. In geen geval kan de erfpachtgever verantwoordelijk/aansprakelijk gesteld worden voor hinder, gebreken, schade, afwijkingen of toevallige onderbrekingen (wat ook de oorzaak moge zijn) die zich zouden kunnen voordoen aan het in erfpacht gegeven goed of aan de technische installaties ten dienste van het goed.

9. Alle belastingen en taksen van welke aard dan ook, die het goed bezwaren en die het in de toekomst zouden kunnen bezwaren, zowel op de grond als op opgerichte constructies en gebouwen, met betrekking tot de bezetting van de goederen of de activiteit uitgeoefend door de erfpachter, evenals de verschuldigde onroerende voorheffing en opcentiemen, zijn gedurende de gehele duur van het recht van erfpacht uitsluitend ten laste van de erfpachter.

Alle kosten van aansluitingen, abonnementen en verbruik van nutsvoorzieningen, en alle huurlasten aan distributiemaatschappijen vallen ten laste van de erfpachter.

10. a. De erfpachter is verplicht het goed (met inbegrip van alle door de erfpachter uit te voeren werken en op te richten constructies) te allen tijde voor de volle waarde tegen brand en andere risico's te verzekeren, bij een erkende verzekeringsmaatschappij, gedurende de gehele duur van het recht van erfpacht.

b. Op eerste aanvraag van de erfpachtgever zal de erfpachter het bestaan van de verzekeringen en de regelmatige betaling van premies bewijzen. Wanneer binnen de maand na dit verzoek geen bewijs kan voorgelegd worden van het bestaan en het niet geschorst zijn van die verzekeringen en van de regelmatige betaling van de verschuldigde premies, heeft de erfpachtgever het recht om het goed te laten verzekeren op kosten van de erfpachter, onverminderd het recht van de erfpachtgever om deze overeenkomst (en het daarin begrepen recht van erfpacht) te ontbinden in het nadeel van de erfpachter en zonder opzegperiode of -vergoeding.

c. De erfpachter kan enkel worden aangesproken voor de verplichting tot wederopbouw in de mate dat het gaat om een gedekte schadegeval conform de door de erfpachter af te sluiten verzekering. De erfpachter zal daartoe het verzekeringscontract voorleggen aan de gemeente, ter goedkeuring. Het voorgaande geldt uiteraard enkel op voorwaarde dat de erfpachter ten allen tijde voor deze voldoende verzekeringsdekking zorgt.

De erfpachter dient het gebouw te verzekeren voor de gevaren van brand (brand, ontploffing, bliksem, elektriciteitsrisico, val of aanraking, rook of roet, arbeidsconflicten - aanslagen) , storm, hagel, sneeuw of ijsdruk, natuurrampen (CAT/NAT), waterschade, glasverzekering, daden van vandalisme en kwaad opzet, BA gebouw, onroerende inbraakschade, bijkomende waarborgen.

d. De erfpachter moet, evenals de mogelijke andere gebruikers van het goed, zelf instaan voor de verzekering van de inboedel alsook hun aansprakelijkheid tegenover derden.

e. De erfpachter staat op eigen kosten in voor het nemen van alle bij wetten, decreten of besluiten van de hogere overheden verplichte verzekeringen met betrekking tot het goed (met inbegrip van alle door de erfpachter uitgevoerde werken en opgerichte constructies).

11. a. Behoudens verlenging of hernieuwing eindigt deze overeenkomst van rechtswege bij het verstrijken van de termijn vermeld in punt 3.

b. Ingeval van niet (of niet conforme) naleving door de erfpachter van de verplichtingen en voorwaarden uit deze overeenkomst, en de erfpachter geen einde maakt aan de tekortkoming binnen de zes (6) maanden na daartoe in gebreke te zijn gesteld door de erfpachtgever, heeft de erfpachtgever het recht om de overeenkomst (met inbegrip van het verleende recht van erfpacht) onmiddellijk en zonder enige opzegtermijn of -vergoeding te beëindigen, onverminderd het recht van de erfpachtgever op een schadevergoeding voor de geleden schade.

c. Ingeval van overlijden van de erfpachter, zal de overeenkomst voortgezet worden door de rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden van de erfpachter, tenzij die rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden van de erfpachter de erfpachtverlener binnen de zes (6) maanden na datum van overlijden van de erfpachter in kennis stellen dat zij de overeenkomst wensen te beëindigen.

Ingeval van ontbinding of faillissement van de erfpachter, of ingeval van een aanvraag van de erfpachter tot uitstel van betaling onder boek XX van het WER en de verderzetting van deze Overeenkomst niet binnen de dertig (30) dagen aangetekend bevestigd wordt aan de erfpachtgever, heeft de erfpachtgever het recht om deze overeenkomst en het daarin verleende recht van erfpacht per aangetekend schrijven te beëindigen, zonder daarbij enige opzegtermijn of -vergoeding verschuldigd te zijn. Indien er meerdere erfpachters zijn zal deze overeenkomst verder lopen zolang één van hen voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Bij het beëindigen van de erfpacht wordt de erfpachtgever van rechtwege eigenaar van alle uitgevoerde werken en opgerichte constructies in en aan het goed, zonder daarvoor enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de erfpachter.

12. Voor al wat in deze akte niet wordt voorzien verwijzen partijen naar Boek 3. Goederen, Titel 7. Erfpachtrecht van het Burgerlijk Wetboek.

13. Alle kosten verbonden aan de overeenkomst en onderhavige akte zijn ten laste van de erfpachter.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

A. Bij toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart ondergetekende notaris :

1) dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt;

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed parkgebied is volgens het gewestplan Turnhout.

3) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) noch is er een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende

4) dat het onroerend goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurrecht, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van voormelde codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of projectbesluit.

7) dat op heden nog niet kan nagegaan worden of de onroerende goederen worden aangeduid als een watergevoelig openruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangezien er nog geen publicatie in het Belgisch Staatsblad is geweest inhoudende de aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden;

De erfpachter verklaart dat hij voorafgaandelijk een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 12 september 2023 heeft ontvangen.

B. De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

WATERPARAGRAAF

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

- P score (overstromingskans voor het perceel) : Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;
- G score (overstromingskans voor het gebouw) : Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

De erfpachter verklaren voorafgaandelijk een kopie van het overstromingsrapport en indien van toepassing het overstromingsattest ontvangen te hebben.

De erfpachtgever verklaart dat voormeld goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een signaalgebied;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

De erfpachtgever verklaart dat voorschreven goed is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, maar niet in de landschapsatlas, noch de inventaris archeologische zones of de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

De erfpachtgever verklaart dat voorschreven goed evenwel niet het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel als monument, stads- of dorpsgezicht of archeologisch patrimonium.

Ondergetekende notaris wijst de erfpachter op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

BOSDECREET VAN DERTIEN JUNI NEGENTIENHONDERD NEGENTIG

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit van Vlaamse Regering van zestien februari tweeduizend en één). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.
- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

De erfpachtgever verklaart dat hij zijn informatieplicht bedoelt in artikel 91 § 2 van het bosdecreet heeft nageleefd.

De erfpachtgever verwijst het harmonisch park- en groenbeheerplan en geïntegreerd uitgebreid bosbeheerplan (Halle Hof). De erfpachtnemer verklaart hiervan

voorafgaandelijk een kopie te hebben ontvangen en treedt dienaangaande in de rechten en verplichtingen.

BODEMDECREET

1. De erfpachtgever verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De erfpachtgever verwijst naar de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 3 oktober 2022, in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground 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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Comparanten verklaren van ondergetekende notaris kopie te hebben ontvangen van voormeld bodemattest.

3. De erfpachtgever verklaart zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De erfpachter neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging, alsook de eventuele schade en kosten die daaruit kunnen voortvloeien, op zich.

4. Partijen verklaren door ondergetekende notaris ervan op de hoogte te zijn gebracht dat het bovenstaande niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (hoofdstuk XIII van het voormelde Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven. Verwijzend naar de bepalingen inzake het grondverzet, verklaart de erfpachtgever dat het goed geen "verdachte" grond is in de zin van hoofdstuk XIII Vlarebo. De kosten die eventueel verbonden zijn aan het grondverzet vallen ten laste van de erfpachter.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige erfpacht, door energiedeskundige Simon Leën, gedateerd op 28 augustus 2023 met vermelding van unieke code 20230828-0020316593-NR-1 en energielabel: onbepaald.

De erfpachtgever en erfpachter verklaren uitdrukkelijk dat de erfpachtgever voor het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

Een kopie van dit certificaat wordt heden door de erfpachtgever aan de erfpachter overhandigd.

RENOVATIEPLICHT NIET-RESIDENTIEEL GEBOUW

Voorschreven onroerend goed is een niet-residentieel gebouw.

De erfpachter worden erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moeten voldaan:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst;
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K;
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden;
4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen;

Binnen 5 jaar vanaf vandaag moet een EPC niet-residentiële gebouwen voorliggen waaruit blijkt dat voorschreven goed voldoet aan de bovenstaande energieprestaties.

De erfpachter is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

ASBEST

De erfpachtgever verklaart dat er zich op voorschreven eigendom een toegankelijke constructie (>20 m²) van voor 2001 bevindt.

De erfpachtgever overhandigt dan ook aan de erfpachter het asbestattest dat werd opgesteld door Christophe Schell op 24 oktober 2023, met unieke code 20231024-000478.000 en met samenvattende conclusie: Niet-asbestveilig.

De erfpachter verklaart dat zij voorafgaand aan de ondertekening van deze akte kennis heeft genomen van de inhoud van het asbestattest.

Het asbestattest maakt enkel melding van asbesthoudende materialen die op basis van voorkennis en een beoordeling met het blote oog of op basis van een geldige monstername en analyse asbest bevatten.

De erfpachtgever verklaart dat hij geen zekerheid kan geven omtrent de afwezigheid van andere asbesthoudende materialen in voorschreven eigendom. De erfpachtnemer verklaart genoeg te nemen met deze verklaring en de staat van het eigendom op heden te aanvaarden, met uitzondering van hetgeen voormeld.

Zoals voormeld zal de erfpachtnemer een erkende firma aanstellen om de asbesttoepassingen die gevonden zijn aan te pakken. De kost hiervan is ten laste van de erfpachtgever.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De erfpachtgever verklaart dat er bij zijn weten sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd aan het goed waarvoor een postinterventiedossier opgesteld diende te worden.

SLOTBEPALINGEN

1. De nietigheid van één der bepalingen, of een deel daarvan, van deze overeenkomst tast niet de geldigheid aan van de overige bepalingen (noch van deze overeenkomst in haar geheel).

Ingeval van ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enige bepaling van deze overeenkomst zullen partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde de ongeldige of onafdwingbare bepaling te vervangen door een geldige en afdwingbare bepaling die de oorspronkelijke bepaling zoveel als mogelijk benadert.

2. Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, houdt verzuim of vertraging in de uitoefening door een van de Partijen van enig recht uit deze Overeenkomst geen verzaking aan dat recht in, en evenmin zal de gedeeltelijke uitoefening van zulk recht de verdere uitoefening van dit recht of de uitoefening van elk ander recht uitsluiten.

3. Deze overeenkomst vormt de volledige overeenkomst tussen de partijen met betrekking tot het voorwerp van deze overeenkomst en komt in de plaats van alle vroegere mondelinge en/of schriftelijke overeenkomsten en afspraken dienaangaande tussen partijen.

Elke wijziging, aanpassing of toevoeging aan de bepalingen en voorwaarden van deze overeenkomst moet, teneinde geldig te zijn, schriftelijk geschieden en ondertekend worden door de daartoe gemachtigde vertegenwoordigers van beide partijen.

5. Voor de uitvoering van deze Overeenkomst kiezen Partijen woonplaats op hun bovengenoemd adres en indien ze niet in België verblijven op het kantoor van ondergetekende notaris.

6. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgische recht en de partijen erkennen dat elk geschil met betrekking tot onderhavige Overeenkomst zal worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank van de plaats waar het goed gelegen is.

FISCALE VERKLARINGEN.

I. REGISTRATIEMRECHTEN.

Prijsbewimpeling

Er wordt lezing gegeven aan partijen van artikel 203, eerste lid van het Wetboek der Registratierechten.

ONTSLAG ALGEMENE ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE

Partijen verklaren uitdrukkelijk de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te ontslaan:

- van het nemen van enige ambtshalve inschrijving tijdens de overschrijving van deze akte, uit welke hoofde ook.
- van de overschrijving van de aan deze akte gehechte bijlages.

BEVESTIGING IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitskaarten de identiteiten van partijen en om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, dat de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte evenals de woonplaats van de partijen, zoals zij hierboven geschreven staan, overeenstemmen met de trouwboekjes van partijen en/of de registers van de burgerlijke stand.

TOELICHTING - AANVAARDING

De comparanten bevestigen dat ondergetekende notaris-minuuthouder hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Zij erkennen dat hen door de ondergetekende notaris-minuuthouder 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.

Zij verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en verklaren de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

BIJZONDERE VERMELDINGEN

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel twaalf, alinea's één en twee van de organieke Wet Notariaat.
3. De gehele akte werd door de ondergetekende notaris-minuuthouder ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Oostmalle (gemeente Malle) op datum als hoger gemeld.

Na de lezing en vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen in hun opgegeven hoedanigheid met de notaris ondertekend.