

VOORWAARDEN BETREFFENDE DE ERFPACHT

1. De Duur

De **erfpacht** is toegestaan en aanvaard voor een duur van **negenennegentig (99) jaar te rekenen vanaf heden**.

Na de periode van 99 jaar kan er een nieuwe overeenkomst worden afgesloten tussen de erfpachter en de grondeigenaar.

De grondeigenaar heeft dus de intentie – maar waarborgt niet- om een nieuwe erfpachtovereenkomst te onderhandelen onder marktconforme voorwaarden op het ogenblik dat de duur van deze overeenkomst verstrijkt en de erfpachter beschikt in dat geval over een voorkeurrecht om een nieuwe erfpacht met de grondeigenaar te onderhandelen.

De pachter die een hernieuwing wenst onder dezelfde voorwaarden dient dit per aangetekend schrijven ter kennis te brengen van de grondeigenaar tussen de achttiende en de zesde maand voor het verstrijken van de lopende periode van negenennegentig jaar.

Als de pachter wil verlengen maar de grondeigenaar wil of kan niet dan betaalt de grondeigenaar een marktconforme vergoeding voor de constructies in functie van de toestand van onderhoud op het ogenblik van het einde van de erfpacht zoals die vastgesteld wordt door een deskundige aangesteld in gemeen overleg of, bij ontstentenis daarvan, door de bevoegde rechterlijke instanties.

Als de pachter niet wil verlengen komen de constructies zonder vergoeding toe aan de grondeigenaars

Bovendien hebben de pachters samen vanaf het 70^{ste} jaar, **elke negen jaar gedurende 6 maanden voor het verstrijken van de vorige negen jaar**, de kans om een hernieuwing van de erfpachtovereenkomst aan te vragen bij de grondeigenaar. Hiervoor beslissen de pachters samen bij 2/3 meerderheid volgens de quotiteiten.

De aanvangsperiode van deze zeventig jaar wordt voor de erfpachter en iedere andere erfpachter van onverdeelde tienduizendste aandelen in voorschreven percelen grond bepaald op één januari tweeduizend en negen.

Bij elke hernieuwing wordt de canon of opstalvergoeding herzien. Deze kan zowel naar boven of naar onder herzien worden afhankelijk van de marktwaarde van de grond op dat moment doch ze kan nooit lager zijn dan de oorspronkelijk overeengekomen vergoeding.

Als de grondeigenaar echter een hernieuwing zou weigeren dan blijft de oorspronkelijke overeenkomst doorlopen tot de 99 jaar is verstreken.

Ofwel wordt er alsdan nog een nieuwe overeenkomst voor 99 jaar afgesloten, ofwel betaalt de grondeigenaar aan de erfpachter een marktconforme vergoeding voor de constructies in functie van de toestand van onderhoud op het ogenblik van het einde van de erfpacht, zoals die vastgesteld wordt door een deskundige aangesteld in gemeen overleg of, bij ontstentenis daarvan, door de bevoegde rechterlijke instanties.

De grondeigenaar is dus gebonden om minimaal een duur van 99 jaar toe te staan en heeft de intentie – maar waarborgt niet - om nieuwe overeenkomsten af te sluiten in de toekomst.

De aandacht van de kopers-erfpachters wordt door ondergetekende notaris getrokken op de collectieve omzettingmogelijkheid welke hierna is voorzien en welke de gezamenlijke pachters in de residentie Chateau Les Dunes toelaat in de loop van het negenenveertigste jaar van de lopende erfpachtperiode deze erfpacht om te zetten in een opstalrecht.

Deze mogelijkheid wordt hierna expliciet voorzien gezien de bestaande onenigheid in de rechtsleer of een erfpachtrecht al dan niet kan worden verlengd daar waar de mogelijke verlengingen van een opstalrecht niet worden betwist.

2. De erfpachtvergoeding (canon)

De canon is de vergoeding die de erfpachter betaalt aan de grondeigenaar voor het gebruik van de grond. De erfpachter betaalt deze vergoeding **één maal per jaar**, op voorhand in de maand december voorafgaandelijk aan het jaar waarop de canon betrekking heeft en voor de eerste maal op heden pro rata berekend vanaf heden tot het einde van dit jaar.

De erfpachtvergoeding (canon) moet door de erfpachter betaald worden aan de grondeigenaar binnen de dertig dagen nadat de grondeigenaar bij gewone brief de pachter op de hoogte heeft gebracht van de verschuldigde erfpachtvergoeding volgens de quotiteiten in mede-eigendom in de constructies waarvan hij eigenaar is.

Indien de erfpachtvergoeding niet binnen voormelde termijn van dertig dagen betaald wordt, is de erfpachter van rechtswege een schadevergoeding verschuldigd op de openstaande bedragen zijnde de wettelijke interest op jaarbasis en dit zonder dat daartoe een ingebrekestelling nodig is.

De canon is gebaseerd op de geschatte grondwaarde

De geschatte waarde van de grond is die waarde die bekomen wordt als de grond als vrij en onbelast, leeg en los van alle banden, lasten en beperkingen wordt beschouwd, uitgezonderd deze die vroeger al bestonden en die zullen blijven bestaan.

Het is dus de waarde van de beste toepassing of bestemming op de grond.

De waarde van de beste toepassing of bestemming op de grond zal deze zijn die op dat moment wettelijk zal toegestaan zijn op die grond.

Om de geschatte waarde te berekenen moet je ervan uitgaan dat:

→ de erfpachtovereenkomst niet bestaat

→ er geen gebouwen opgericht zijn

→ de potentiële koper er het maximum toelaatbare op dat moment zou op kunnen bouwen

De canon wordt als volgt berekend: de grondwaarde, vermenigvuldigd met de OLO-rente op de eerste werkdag van een bepaald jaar, verhoogd met anderhalve procent.

Indien de basis grondwaarde gelijk is aan honderd, wordt de erfpachtvergoeding als volgt vastgesteld: $100 \times \text{OLO-rente}$ (bv. in 2007 = 3,98%) + 1,5% = 5,48%.

De OLO-rente is de rente vastgesteld door de Belgische Staat voor lineaire obligaties op tien jaar zoals deze bepaald is de tweede januari van het jaar vaststelling van de erfpachtvergoeding of van de herziening.

*In de residentie Chateau Les Dunes werd de erfpachtvergoeding vastgelegd op **zestien euro vijfenveertig eurocent (€ 16,45)** per tienduizendste **onverdeeld grondaandeel** in de hierboven vermelde percelen grond.*

3. Indexatie en herziening van de canon

Deze canon is jaarlijks te indexeren volgens de volgende formule:

Basisbedrag van de canon x nieuw consumptie-indexcijfer

basisindexcijfer der consumptieprijzen

Waarbij:

- het basisindexcijfer de consumptie-index is van de maand november tweeduizend en acht en

- het nieuwe indexcijfer de consumptie-index is van de maand november voorafgaand aan de datum van de verjaardag van de aanvangsdatum.

De aangepaste prijs zal verschuldigd zijn telkens de eerste januari.

De eerste achttien jaar te rekenen vanaf één januari tweeduizend en negen wordt de canon niet herzien en ze wordt enkel aangepast aan de index zoals hiervoor vermeld.

Na een periode van minimum achttien jaar te rekenen vanaf één januari tweeduizend en negen wordt de canon dus voor de eerste maal herzien.

Als aanvangsdatum voor de achttien jaar wordt voor alle particulieren één januari tweeduizend en negen genomen dit teneinde de herziening van de canon voor alle particulieren op het zelfde ogenblik te laten gebeuren.

In navolging van de huurwetgeving kan de canon na deze eerste herziening slechts herzien worden met inachtnaam van minimale tussenperiodes van negen jaar.

Deze tussenperiodes beginnen te lopen op het moment dat de vorige herziening in voege trad.

De canon is berekend op grond van de geschatte grondwaarde en is contractueel overeengekomen bij de aankoop van de constructie van het privaatief waarvoor het de juridische basis vormt.

Met het oog op de herziening van de canon zal de grondwaarde herschat worden, op voorstel van de grondeigenaar op dezelfde wijze als bij de bepaling van de oorspronkelijke canon zoals uiteengezet onder punt 2 hiervoor.

Uiterlijk negen maanden voor het verstrijken van de lopende periode moet de grondeigenaar dit voorstel mededelen aan de syndicus of de erfpachters.

Bij de bepaling van de herschatte grondwaarde wordt geen rekening gehouden met de bestaande erfpacht of met de bestaande opstallen. De grond wordt geschat in normale vrije verkoop aan derden. Wel dient rekening gehouden te worden met eventuele erfdiensbaarden ten opzichte van derden of met nieuwe stedenbouwkundige bepalingen, die de waarde in meer of in min kunnen beïnvloeden.

De mede-eigenaars kunnen zelf, na ontvangst van het voorstel van de grondeigenaar, via de syndicus eigen vergelijkingspunten voorleggen, binnen de drie maanden na ontvangst van het voorstel van de grondeigenaar, en op grond daarvan een tegenvoorstel formuleren.

De syndicus krijgt door ondertekening van huidige akte volmacht van de pachter om op te treden in naam van de eigenaars-erfpachters, tenzij de erfpachter(s) op voorhand en schriftelijk de volmacht ingetrokken hebben.

Binnen de twee maand nadat het tegenvoorstel aan de grondeigenaar is overgemaakt, zullen de grondeigenaar en de erfpachters, vertegenwoordigd door de syndicus, bijeenkomen.

Erfpachters die hun volmacht ten voordele van de syndicus ingetrokken hebben, kunnen zelf aanwezig zijn bij de beraadslaging of zich laten vertegenwoordigen door een advocaat, een notaris, of een andere expert.

Beide partijen zullen hun standpunten confronteren en zo mogelijk een proces-verbaal van akkoord opmaken dat door de grondeigenaar en de syndicus, als gevolmachtigde van de erfpachters, zal worden getekend (en in voorkomend geval door de andere volmachtdrager(s)).

Indien geen akkoord wordt bereikt, dan zal de meeste gereede partij zich wenden tot de vrederechter van de plaats van ligging van het onroerend goed om een deskundige te laten aanstellen, ten einde de grondwaarde vast te stellen op grond van de hoger vermelde criteria.

Op basis van de nieuwe grondwaarde wordt een nieuwe erfpachtvergoeding bepaald die evenwel nooit lager kan zijn dan in de oorspronkelijk vastgelegde vergoeding.

4. Achterstallige erfpachtvergoedingen

Alle achterstallige erfpachtvergoedingen dienen eerst aan de grondeigenaar te worden betaald alvorens de constructies kunnen worden doorverkocht.

Bij niet betaling binnen de drie maanden na aanmaning heeft de grondeigenaar het recht om de opstalhouder/erfpachthouder te dagvaarden in ontbinding van de pachtovereenkomst bij toepassing van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek.

De grondeigenaar heeft de keuze om ofwel de pachter te noodzaken de overeenkomst uit te voeren ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadevergoeding.

Bij niet uitvoering van de overeenkomst door de pachter heeft de grondeigenaar, na drie maanden de mogelijkheid om de openbare verkoop te eisen van de constructies nadat hij een uitvoerbare titel heeft bekomen, waarbij, nadat de eventuele hypothecaire schuldeisers voldaan werd, het achterstallige bedrag van de erfpachtvergoeding aan de grondeigenaar zal worden betaald het saldo toekomstend aan de pachter,

Door ondertekening van huidige akte verleent de pachter onherroepelijk volmacht aan de instrumenterende ambtenaar gelast met de verkoop van de constructie van zijn privaatief om na betaling van de hypotheekhoudende en bevoorrechte schuldeisers, de

achterstallige erfpacht of opstalvergoedingen bij voorrang uit te betalen aan de grondeigenaar op voorlegging van een duidelijke afrekening.

Teneinde de goede uitvoering van zijn verplichtingen met betrekking tot de betaling van de canon of de achterstallige canon te waarborgen staat iedere erfpachter door ondertekening van huidige akte aan de erfverpachter af, alle schuldvorderingen die hij tegenover de kopers van de constructie van zijn privatief, waarop de erfpacht betrekking heeft, kan laten gelden en dit tot beloop van de achterstallige canon.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de koper van de constructie van het verkochte privatief enkel nog geldig betalen in handen van de werkende notaris gelast met de verkoop, die zal handelen voor rekening van de erfverpachter alle onder voorbehoud evenwel van de rechten van de hypothecaire schuldeisers.

Volmacht tot hypothekeken tot meerdere waarborg voor de betaling van de canon

Als voorwaarde van de erfpachtovereenkomst verklaren de pachters onherroepelijk als lasthebber aan te stellen:

de heren Jochen Debucquoy wonende te Koksijde-Oostduinkerke, A. Degreeflaan 5/402, Jonathan Debucquoy, wonende te Jabbeke, Flamincka Park 19 en Joachim Debucquoy wonende te Oostende, Troonstraat 135 b 0501;

die elk afzonderlijk kunnen handelen,

aan wie de nodige macht wordt verleend om voor de pachter en in zijn naam, en zelfs post mortem, voor het geval de canon niet zou betaald zijn binnen de vastgestelde termijnen, en slechts nadat een aan de pachter per aangetekend schrijven gerichte ingebrekestelling zonder gevolg is gebleven gedurende veertien dagen, de verkochte constructie van het hierna vermelde privatief met hypotheek te bezwaren ten voordele van de erfverpachter en op kosten van de koper-erfpachter, tot zekerheid van de nog schuldig blijvende bedragen, meer drie jaar intrest waarvan de wet de rang voorbehoudt en van tien ten honderd voor niet-bevoorrechte bijhorigheden en alle kosten van uitvoering.

Ten dien einde alle akten te verlijden, te ondertekenen, woonplaats te kiezen, in de plaats te stellen en in het algemeen, al het nodige te doen.

5. Omzettingmogelijkheid erfpacht in opstal

De erfpacht zal kunnen omgezet worden in een recht van opstal op volgende wijze.

De erfpachter heeft tussen het zevenentwintigste en het negenenveertigste jaar het recht om gezamenlijk met de erfpachters van de overige onverdeelde tienduizendste aandelen in voorschreven percelen grond te opteren voor de omzetting van zijn/hun recht van erfpacht naar een recht van opstal. Een recht van opstal is onbeperkt hernieuwbaar.

De aanvangsperiode van deze negenenveertig jaar wordt voor de erfpachter en iedere andere erfpachter van onverdeelde tienduizendste aandelen in voorschreven percelen grond bepaald op één januari tweeduizend en negen.

Er dient tussen het zevenentwintigste en het negenenveertigste jaar een algemene vergadering van alle erfpachters van onverdeelde tienduizendste aandelen in voorschreven percelen grond te worden bijeengeroepen teneinde zich uit te spreken over een collectieve omzetting.

Deze algemene vergadering zal worden bijeengeroepen door de syndicus van het complex. De oproeping gebeurt per aangetekend schrijven. Deze uitnodiging wordt verzonden naar elke erfpachter op het adres dat hij laatst heeft opgegeven aan de syndicus. De uitnodiging moet ten minste één maand voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering worden verstuurd naar alle erfpachters.

De algemene vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen over de collectieve omzetting indien ten minste twee derden van de quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd zijn

Indien het voorgeschreven aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt op de eerste algemene vergadering, dan zal een tweede algemene vergadering worden bijeengeroepen die

geldig kan beraadslagen op voorwaarde dat ten minste één derde van de quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd is.

De tweede algemene vergadering mag ten vroegste bijeenkomen na het verstrijken van een termijn van één en twintig dagen die ingaat op de dag na de eerste algemene vergadering.

Indien het voorgeschreven aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt op de tweede algemene vergadering, dan worden de erfpachters onherroepelijk geacht geen collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar een recht van opstal te willen.

De beslissing tot collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar een recht van opstal moet op de eerste algemene vergadering worden genomen bij meerderheid van twee derden van de aanwezige of vertegenwoordigde erfpachters.

De beslissing tot collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar het recht van opstal moet op de tweede algemene vergadering worden genomen bij meerderheid van vier vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde erfpachters.

Alle erfpachters hebben evenveel stemmen als quotiteiten.

Een erfpachter die niet op de vergadering kan aanwezig zijn, kan zich laten vertegenwoordigen door een persoon van zijn keuze (een andere erfpachter of een derde). Hij kan echter geen volmacht geven aan de syndicus.

Eenzelfde persoon kan maximum houder zijn van drie volmachten.

De algemene vergadering wordt in aanwezigheid van een notaris gehouden die een proces verbaal van de vergadering zal opmaken.

De notaris zal op de vergadering een korte uiteenzetting geven over de draagwijdte en de juridische gevolgen van de omzetting.

Indien het voorstel tot collectieve omzetting wordt verworpen, dan behouden alle erfpachters hun recht van erfpacht en blijven de bepalingen van de oorspronkelijke vestigingsakte ongewijzigd van kracht.

Indien het voorstel tot collectieve omzetting wordt goedgekeurd met de voorgeschreven meerderheid, dan wordt het recht van erfpacht van alle erfpachters (dus ook van de erfpachters die afwezig waren of die tegengestemd hebben op de algemene vergadering) gezamenlijk en op hetzelfde ogenblik omgezet in een recht van opstal.

Tegen de inhoud van de beslissing van de algemene vergadering is geen beroep mogelijk.

In geval van goedkeuring door de algemene vergadering vindt de omzetting plaats op de laatste dag van het negenenveertigste jaar om middernacht.

Het recht van opstal wordt beheerst door alle bepalingen van de oorspronkelijke vestigingsakte van het recht van erfpacht bestaande uit een jaarlijkse vergoeding betaalbaar volgens de quotiteiten op één januari van elk jaar. De vergoeding wordt ter gelegenheid van de instelling van de opstalovereenkomst geactualiseerd volgens de waarde van de grond en wordt net als de erfpachtvergoeding jaarlijks geïndexeerd en verder herzien zoals hiervoor vermeld.

Het recht van opstal wordt gevestigd voor een periode van vijftig jaar.

Eenmaal de erfpacht omgezet in een opstalrecht kan de opstalhouder een onbeperkt aantal hernieuwingen aan de grondeigenaar vragen voor een periode van telkens vijftig jaar aan marktconforme voorwaarden, dus mits herziening van de canon. De grondeigenaar heeft telkens de keuze om de hernieuwing toe te staan of de constructies in te kopen aan de dan geldende marktwaarde in functie van de toestand van onderhoud op dat ogenblik en zoals die vastgesteld wordt door een deskundige aangesteld in gemeen overleg of, bij ontstentenis daarvan, door de bevoegde rechterlijke instanties.

De opstalhouders kunnen volgens dezelfde meerderheid als hiervoor (met 2/3 van de aanwezige of vertegenwoordigde quotiteiten) vanaf het 25^{ste} jaar, elke vijf jaar een hernieuwing vragen. Dus vanaf het jaar waarop de opstalovereenkomst 25 jaar in voege is. Bij elke hernieuwing wordt de waarde van de grond geactualiseerd en wordt het canon aan deze waarde aangepast.

Als de grondeigenaar de hernieuwing weigert dan loopt de oorspronkelijke opstalovereenkomst verder en is de grondeigenaar gebonden om op het einde van oorspronkelijke opstalovereenkomst een marktconforme vergoeding te betalen voor de desbetreffende constructies.

De grondeigenaar is in ieder geval verplicht in navolging van het oorspronkelijk afgesloten zakelijk recht de minimale termijn van 99 jaar te respecteren.

Indien de opstalhouder zelf geen verlenging van zijn opstalrecht wenst dan is de grondeigenaar geen vergoeding verschuldigd.

Ingeval de omzetting tot opstal werd goedgekeurd, zal onmiddellijk aansluitend op de algemene vergadering een notariële akte worden verleden waarin deze omzetting en haar modaliteiten wordt beschreven, zodat alle opstalhouders over een nieuwe vestigingsakte zullen beschikken. Deze notariële akte wordt ondertekend door drie bijzondere lasthebbers die daartoe door de algemene vergadering worden aangesteld.

Deze notariële akte zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van de ligging van het onroerend complex.

Daarenboven zal een randmelding plaatsvinden in de kant naast de overschrijving van de oorspronkelijk vestigingsakte van het recht van erfpacht.

De kosten die verbonden zijn aan deze collectieve omzetting (onder meer het ereloon van de notaris en de aktekosten) zullen proportioneel, dit wil zeggen volgens de quotiteiten, verdeeld worden tussen de opstalhouders.

6. Overdracht van het onroerend goed – tegenstelbaarheid aan derden

De erfpachter mag het hem verleende recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk overdragen samen met de constructie van zijn privaatief onder dezelfde voorwaarden als deze van onderhavige akte; hetzelfde geldt voor de opstalhouder.

In alle akten houdende overdracht van de erfpachtrechten of opstal moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten en de voorwaarden van de erfpachtake of het opstalcontract grondig kennen en dat zij gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen dienaangaande.

De erfpachtvoorwaarden dienen in alle overdrachtakten integraal te worden overgenomen.

Iedere verkrijger zal aldus alle rechten en bepalingen van de statuten eerbiedigen, alsook de procedure tot omzetting van het erfpachtrecht in recht van opstal zoals beschreven in de huidige akte.

De grondeigenaar is in ieder geval verplicht in navolging van het oorspronkelijk afgesloten zakelijk recht de minimale termijn van negenennegentig jaar te respecteren.

De overeenkomst met betrekking tot de betaling van de canon en de wijze van berekening van het bedrag daarvan is een accessorium van de hoofdovereenkomst tot vestiging van de erfpacht.

Ze gaat dus zowel in actieve als in passieve zin zakelijk mee over op de opéénvolgende eigenaars van de grond, alsook op de rechtsopvolgers van de erfpachter of opstalhouders.

7. Voorkooprecht

Teneinde eenheid van beheer te kunnen behouden, behoudt de grondeigenaar, zich telkens bij overdracht van het erfpachtrecht desgevallend samen met de constructies het voorkooprecht voor.

Te dien einde verplichten de koper-pachter zich ertoe aan de grondeigenaar, bij middel van een aangetekend schrijven, de prijs en de verkoopsvoorwaarden kenbaar te maken, tegen dewelke zij bereid zijn het goed te verkopen.

De grondeigenaar beschikt dan over een termijn van dertig dagen, vanaf deze kennisgeving, om op dezelfde wijze aan de pachter zijn aanvaarding of weigering bekend te maken. Het gebrek aan antwoord binnen de dertig dagen staat gelijk met een weigering.

In geval van weigering echter, zal de koper-pachter het desbetreffend onroerend goed niet onder andere voorwaarden dan deze aan de grondeigenaar aangeboden mogen

verkopen, zonder de grondeigenaar opnieuw de hoogte te stellen, bij aangetekend schrijven, van de nieuwe prijs en/of voorwaarden.

De grondeigenaar beschikt dan terug over een nieuwe termijn van dertig dagen om zijn voorkooprecht al dan niet uit te oefenen, op dezelfde wijze zoals hiervoor beschreven.

Dit recht van voorkoop is niet van toepassing in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht (verkoop of schenking) van ascendenten aan descendenten of omgekeerd.

Bij openbare verkoop zal het voorkooprecht worden aangeboden conform de procedure voorzien in de huidige wet op de landpacht.

8. Einde van de erfpacht of van het recht van opstal

Bij het einde van de erfpacht zonder omzetting naar het recht van opstal, of bij het einde van het recht van opstal, zal de grondeigenaar geen vergoeding verschuldigd zijn aan de erfpachter/opstalhouder voor de constructies behoudens wat hiervoor vermeld staat in geval van weigering van de grondeigenaar tot verlenging of omzetting.

Hij zal echter van de erfpachter/opstalhouder de afbraak van de gebouwen niet kunnen eisen en dient deze over te nemen in de staat waarin ze zich bevinden onder voorbehoud evenwel van wat hiervoor voorzien in de artikelen één en vijf in geval van weigering tot verlenging van de erfpacht of omzetting naar recht van opstal of de verlenging van het opstalrecht door de grondeigenaar.

9. Verzekeringen

De erfpachter dient zich aan te sluiten bij de blokpolis welke via de promotor of syndicus zal worden afgesloten en verbindt er zich toe de constructies alsmede hun aanhorigheden en uitrustingen voor een totale waarde te verzekeren tegen brand, bliksem, stormschade, ontploffing, instortingsschade, neerstorten van vliegtuigen, waterschade en andere rampen te verzekering en dit eveneens volgens de modaliteiten opgenomen in de basisakte.

10. Belastingen

De onroerende voorheffing alsmede alle andere lasten, belastingen en taksen die tijdens de duur van de erfpacht verschuldigd zijn uit hoofde van het in erfpacht gegeven goed of van de door de pachter zelf opgerichte gebouwen en constructies, moeten door de pachter gedragen worden zonder enig verhaal op de grondeigenaar-erfpachtgever vanaf de voorlopige oplevering van het privaatief.

11. Het hierboven beschreven goed wordt in erfpacht gegeven en aanvaard zonder waarborg aangaande de aard, de staat, de zichtbare en/of verborgen gebreken van de grond en ondergrond.

De erfpachter zal eveneens dienen te aanvaarden en respecteren alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, ook al zijn ze niet bekend evenals alle gemeenschappen.

De verpachters verklaren dat het goed vrij, zuiver en niet belast is met enige schuld, inschrijving, voorrecht, hypotheek of bezwarende overschrijving.

12. Alle kosten, rechten en erelonen, voortvloeiend uit deze erfpachtovereenkomst, zijn ten laste van de pachter.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat voormelde voorwaarden inzake de erfpacht de enig geldende zijn tussen partijen en alle onderhandse overeenkomsten die in dit verband tussen partijen zouden zijn getekend moeten voor niet geschreven worden gehouden.

De koper wordt geacht de inhoud van deze voorwaarden grondig te hebben bestudeerd en op de hoogte te zijn van alle bepalingen omtrent de erfpacht.

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkopers dienaangaande.