
OVEREENKOMST TOT ORGANISATIE VAN DE OVERNAME IN BEHEER VAN HET GEMEENTELIJK TERCOIGNEPARK IN WATERMAAL-BOSVOORDE DOOR LEEFMILIEU BRUSSEL

TUSSEN:

De gemeente Watermaal-Bosvoorde, vertegenwoordigd door de heer Olivier Deleuze, Burgemeester, en de heer Etienne Tihon, Gemeentesecretaris, handelend en bedingend in naam van die Gemeente, hiertoe gemachtigd door artikelen 109 en 110 van de nieuwe wet, handelend overeenkomstig de beraadslaging van de Gemeenteraad van 18/09/2018

Hierna "de Grondeigenaar" genoemd;

EN:

LEEFMILIEU BRUSSEL, met maatschappelijke zetel gelegen in de Havenlaan 86C/3000 te 1000 Brussel hier vertegenwoordigd door de heer [Rudi VERVOORT](#), Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme en Haven van Brussel, en Mevrouw [Céline FREMAULT](#), Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie, Huisvesting en Levenskwaliteit, handelend overeenkomstig de beraadslaging van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van xxx;

Hierna de 'Erfpachter' genoemd;

WORDT VOORAF HET VOLGENDE UITEENGEZET:

Op grond van artikel 3, §2 van het koninklijk besluit van 8 maart 1989 tot oprichting van het Brussels Instituut voor Milieubeheer is de Erfpachter onder meer belast met '*het beheer van de groene ruimten*'.¹

Artikel 4, 1e lid van het hierboven vermeld koninklijk besluit bepaalt ook: '*Om zijn opdrachten te vervullen kan het Instituut overeenkomsten sluiten met natuurlijke personen en publiek- of privaatrechtelijke rechtspersonen en inzonderheid met universitaire of interuniversitaire instellingen.*

¹ Deze bevoegdheid werd in het koninklijk besluit van 8 maart 1989 ingevoegd door artikel 2 van de ordonnantie van 27 april 1995 houdende wijziging van het koninklijk besluit van 8 maart 1989 tot oprichting van het Brussels Instituut voor Milieubeheer.

De Grondeigenaar beschikt over een groene ruimte die toegankelijk is voor het publiek waarop hij een erfpacht wil vestigen ten gunste van de Erfpachter.

WORDT TEN GEVOLGE DAARVAN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1: Vestiging van een erfpachtrecht

Volgens de voorwaarden die in deze overeenkomst zijn vastgesteld, vestigt de Grondeigenaar ten gunste van de Erfpachter, die aanvaardt, een zakelijk erfpachtrecht op het hierna beschreven goed, voor vrij van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten, hypotheek, panden op handelsfondsen, borgstellingen, beslagnemingen, lasten en andere al dan niet zakelijke rechten van derden.

Artikel 2: Beschrijving van het goed

De goederen zijn gekadaastreerd in Watermaal-Bosvoorde:

- Eigendommen van de Gemeente, 1^{ste} afdeling, sectie D, de niet-bebouwde percelen 21P, 12P en 33G met uitsluiting van de voetpaden voor een totale oppervlakte van 19.615 m².

Deze gronden blijken op het hierbij gevoegde plan te zijn afgebakend door een rode rand.

Dit plan maakt een wezenlijk onderdeel uit van deze erfpacht, zal door de partijen worden ondertekend en zal erbij gevoegd blijven om tegelijk met de erfpacht te worden geregistreerd.

Artikel 3: Duur:

Het zakelijk erfpachtrecht wordt gevestigd voor een vaste termijn van drieënzeventig (73) jaar die ingaat op 1 november 2018 en drieënzeventig jaar later verstrijkt, met name op 31/10/2091 om middernacht.

Artikel 4: Erfpachtcanon

Het zakelijk erfpachtrecht wordt toegestaan en aanvaard tegen betaling door de Erfpachter aan de Gemeente van een recognitieve jaarlijkse vergoeding van 1 euro die zal worden betaald op de verjaardag van deze overeenkomst en voor het eerst binnen de maand die volgt op de maand van ondertekening ervan. De stortingen dienen te gebeuren op de rekening met het nr. BE79 0910 0019 4433 van de Gemeente.

Artikel 5: Algemene voorwaarden

- 5.1. Dit zakelijk erfpachtrecht wordt geregeld door de bepalingen van de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig over het recht van erfpacht, voor zover er door deze overeenkomst niet van wordt afgeweken.
- 5.2. De meters, buizen, uitrustingen of leidingen die toebehoren aan maatschappijen of openbare nutsbedrijven die zich op grond van huurovereenkomsten in het Goed zouden bevinden maken geen deel uit van de vestiging van het zakelijk erfpachtrecht.

Artikel 6: Bijzondere voorwaarden

- 6.1. Het Goed is een groene ruimte die toegankelijk is voor het publiek en hierdoor onderworpen is aan het stelsel van openbaar domeinrecht. Elke overdracht of

toelating tot gebruik die de Erfpachter op grond van artikel 12 van deze overeenkomst verleent, zal gepaard gaan met een beding dat er te allen tijde een einde aan kan worden gemaakt om redenen van algemeen belang die verband houden met de openbare bestemming van het Goed.

- 6.2. De Erfpachter neemt het Goed in de toestand waarin het zich op het tijdstip van het afsluiten van deze overeenkomst bevindt, zonder waarborg van inhoud, ook al bedraagt het verschil meer dan een twintigste, met alle actieve en passieve, zichtbare of niet-zichtbare, voortdurende of niet- voortdurende erfdienstbaarheden waarmee het bevoordeeld of bezwaard is, en met de zichtbare of verborgen gebreken, zonder op grond hiervan een wijziging van de erfpachtcanon te kunnen eisen.
- 6.3. Met betrekking tot de visvijver (perceel 33 g) behoudt de erfpachter zich het recht voor voorschriften op te leggen aan de visverenigingen, in het bijzonder voor het beheer van de kunstwerken en voor het opnieuw uitzetten van vis.
- 6.4. In het geval van schade aan de wegen of aan de gebouwen ten gevolge van de staat van veroudering van de kanalisering tussen de Tercoignevijver en de vijver van het restaurant, zal de erfpachter pas verantwoordelijk zijn na een periode van 10 jaar of zodra hij werken voor renovatie van deze kanalisatie heeft ondernomen.
- 6.5. Een plaatsbeschrijving van het park zal worden uitgevoerd door en in aanwezigheid van de eigenaar en de beheerder. De eigenaar verbindt zich ertoe tegen de datum van inwerkingtreding van de overeenkomst een globaal onderhoud van het park te hebben verricht met inbegrip van de volgende beheerhandelingen: onderhouden van de paden en van alle verharde oppervlakten, van het regenwatersnet, van de speelterreinen, de gazons, maaien van de weiden, snoeien van de struiken en planten, onderhouden van de openbare voorzieningen, weghalen van de bladeren en volledig verwijderen van alle afval.
- 6.6. De erfpachter wordt verantwoordelijke en beheerder van de meter die de verlichting van het park voedt, alsook van de pomp van de vijver (nr. 3012577-75).

Artikel 7: Ingenottreding

De Erfpachter treedt in het genot van het Goed vanaf de datum van inwerkingtreding. Hij treedt in alle rechten en verplichtingen waarover de grondeigenaar beschikt.

Artikel 8: Bestemming - Bouwwerken - Inrichting - Onderhoud

- 8.1. Het Goed is bestemd als groene ruimte die toegankelijk is voor het publiek.
- 8.2. De Erfpachter mag op het Goed op zijn kosten elke constructie bouwen die hij nuttig acht en waarvoor hij de noodzakelijke voorafgaande vergunningen en toelatingen heeft verkregen bij de bevoegde autoriteiten.
- 8.3. De Erfpachter zal het Goed inrichten rekening houdend met de bestemming ervan als groene ruimte die toegankelijk is voor het publiek.

8.4. De Erfpachter:

- zal het Goed onderhouden en er herstellingen van alle aard in verrichten, zonder enige uitzondering noch enig voorbehoud, ongeacht of het gaat om gewone of buitengewone herstellingen, met volledige ontheffing voor de grondeigenaar;
- zal instaan voor het toezicht op het Goed, rekening houdend met de openbare bestemming ervan;
- de frequentie en de intensiteit van de bewaking worden aan het oordeel van de erfpachter overgelaten, naargelang van de werking van de groene ruimte;
- zal het Goed bij het verstrijken van het zakelijk erfpachtrecht, om welke reden ook, teruggeven in goede staat van onderhoud en herstelling zonder onderscheid naar de bouwwerken die op de datum van deze overeenkomst bestaan en deze die hij nuttig zal achten om eraan toe te voegen.

Artikel 9: Lot van de bouwwerken na het verstrijken van het zakelijk erfpachtrecht

Bij het verstrijken van het zakelijk erfpachtrecht om gelijk welke reden zullen alle verbeteringen die de Erfpachter aan het Goed heeft aangebracht alsook alle door hem opgetrokken bouwwerken van rechtswege door de grondeigenaar worden verworven, zonder dat hij enige vergoeding moet betalen.

Artikel 10: Aansprakelijkheid

Met uitzondering van de schade die voortvloeit uit de niet-naleving door de Gemeente van de bijzondere voorwaarden die worden opgesomd in artikel 6:

- De Erfpachter ontheft de grondeigenaar van elke aansprakelijkheid voor gebeurtenissen of ongevallen die zich gedurende de volledige duur van het zakelijk erfpachtrecht zouden kunnen voordoen op het Goed. Hiertoe zal de Erfpachter alle noodzakelijke maatregelen nemen om ongevallen te vermijden zowel ten aanzien het Goed als ten aanzien van personen en zal hij het Goed permanent onderhouden, om ongevallen van gelijk welke aard te vermijden, ten aanzien van de bezoekers of gebruikers van het Goed in gelijk welke hoedanigheid.
- De Erfpachter is gedurende de hele duur van de Erfpacht ten opzichte van de grondeigenaar gehouden tot alle risico's van volledige of gedeeltelijke waardevermindering, verlies, vernietiging van het Goed, ongeacht de oorzaak ervan. De Erfpachter verzaakt eraan om op grond daarvan verhaal uit te oefenen tegen de grondeigenaar.
- De Erfpachter neemt de aansprakelijkheid op zich op grond van de artikelen 1382, 1383, 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 11: Verzekeringen

De Erfpachter moet vanaf de datum van inwerkingtreding de bouwwerken verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren en een kopie van de verzekeringspolis bezorgen aan de grondeigenaar.

Artikel 12: Overdracht - Hypotheek - Ingebruikneming

De Erfpachter heeft tijdens de volledige duur van deze overeenkomst het recht om zijn erfpachtrecht voor dezelfde duur volledig of gedeeltelijk over te dragen of met hypotheek te bezwaren, het Goed volledig of gedeeltelijk onder gelijk welke vorm in gebruik te geven, voor zover hij zijn verkrijgers alle verplichtingen oplegt die in deze overeenkomst zijn bepaald en hij de Grondeigenaars waarborgt voor de goede uitvoering door hen van die verplichtingen.

Artikel 13: Stedenbouw

Niettegenstaande de informatieplicht van de grondeigenaar en de te verkrijgen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de erfpachter dat hij werd ingelicht over de mogelijkheid om zelf, vóór deze dag, alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) over de stedenbouwkundige situatie van het goed te verkrijgen bij de stedenbouwkundige dienst van de gemeente.

De Grondeigenaar verklaart op grond van de bepalingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest inzake stedenbouw dat het Goed op het Gewestelijk Bestemmingsplan is gelegen in parkgebied, watergebied en gebied met culturele en historische waarde of voor stadsverfraaiing. Het Tercoignepark is niet in een voorcoopperimeter opgenomen, en heeft op 19/04/1977 het voorwerp uitgemaakt van een besluit tot inschrijving op de bewaarlijst van sites (laatste besluit).

De partijen verklaren dat het Goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest op basis waarvan kan worden verwacht dat een dergelijke vergunning verkregen zou kunnen worden.

De grondeigenaar verklaart voor het overige dat er geen enkele verbintenis werd aangegaan met betrekking tot de mogelijkheid om op het Goed enige van de handelingen en werken te verrichten die worden bedoeld in artikel 98, § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

Artikel 14: Bodemverontreiniging

De partijen verklaren te zijn ingelicht over de voorschriften van de Ordonnantie van vijf maart tweeduizend negen betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, die de grondeigenaars met name de verplichting opleggen om aan de verkrijger, voorafgaand aan de verkoop (of de vervreemding van zakelijke rechten met inbegrip van de vestiging van een erfpacht zoals blijkt uit de ordonnantie van 5 maart 2009 en waarvan hierboven sprake is) een bodemattest te bezorgen dat werd uitgereikt door Leefmilieu Brussel en, indien uit dat attest blijkt dat het betrokken perceel mogelijk verontreinigd is, om te doen overgaan tot een verkennend bodemonderzoek alsook, desgevallend, tot een risicostudie, of zelfs een sanering en/of bewarende, controle-, waarborg- en/of behandelingsmaatregelen.

De Grondeigenaar verklaart, na kennis te hebben genomen van de lijst van de risicoactiviteiten in de zin van de ordonnantie van vijf maart tweeduizend negen, dat hij persoonlijk geen risicoactiviteit heeft uitgeoefend op het Goed, noch kennis heeft van het vroeger bestaan van een inrichting die een risicoactiviteit heeft uitgeoefend of van de vroegere uitoefening van een risicoactiviteit op het Goed.

De Grondeigenaar verklaart dat het Goed, voor zover hij weet, niet is aangetast door een beperking van fysieke aard, gebrek of verontreiniging.

Artikel 15: Belastingen, heffingen en kosten

De Erfpachter draagt vanaf de datum van inwerkingtreding alle huidige en toekomstige belastingen en heffingen met betrekking tot het Goed, ongeacht de aard of de benaming ervan.

De Erfpachter verbindt zich ertoe aan de Grondeigenaar op het eerste verzoek van de betrokken administratie of van de Grondeigenaar en uiterlijk op de vijftiende werkdag volgend op dat verzoek, elk bedrag te betalen dat geëist zouden worden met betrekking tot een belasting, een heffing of een retributie die verband houdt met het Goed.

Er wordt echter overeengekomen dat elke partij zich ertoe verbindt van elk verzoek tot betaling zoals bedoeld in deze paragraaf kennis te geven aan de andere partij, en dit zodra dit verzoek wordt ontvangen, zodat de andere partij vooraf de gelegenheid heeft om haar opmerkingen in dat verband te doen gelden, desgevallend ten opzichte van de overheid.

Artikel 16: Post-interventiedossier

De partijen erkennen dat ze werden ingelicht over de draagwijdte van het koninklijk besluit van vijftwintig januari tweeduizend een, dat elke eigenaar die meerdere werken tegelijk uitvoert of laat uitvoeren verplicht om een beroep te doen op een veiligheidscoördinator en de afgifte van een post-interventiedossier oplegt voor de werken die hij na een mei tweeduizend een heeft uitgevoerd of laten uitvoeren.

De Grondeigenaar verklaart dat sinds een mei tweeduizend een geen enkele bouwplaats waarvoor een post-interventiedossier is vereist werd uitgevoerd op het Goed.

Artikel 17: Beëindiging van de erfpacht

- 17.1. De Grondeigenaar en de Erfpachter kunnen deze overeenkomst beëindigen vanaf het verstrijken van het zevenentwintigste jaar. De beëindiging moet gebeuren door een aangetekende brief aan de andere partij, met een opzegging van een jaar.
- 17.2. In afwijking van de vorige paragraaf behoudt de Erfpachter zich het recht voor om deze overeenkomst na een termijn van zevenentwintig jaar te beëindigen indien hij de vereiste vergunningen en/of toelatingen niet zou verkrijgen. In dat geval moet de Erfpachter zijn wens om deze overeenkomst te beëindigen ter kennis brengen van de Grondeigenaar binnen de maand nadat de Erfpachter de weigering tot toekenning van de vereiste vergunningen en/of toelatingen heeft verkregen. De beëindiging zal ingaan binnen de twintig dagen na het verzenden van de aangetekende brief.

Artikel 18: Formaliteiten met het oog op de inschrijving van de erfpacht

De partijen verbinden zich ertoe om binnen de 4 maanden na de ondertekening van deze overeenkomst voor een notaris te verschijnen om van deze overeenkomst in authentieke vorm akte te laten nemen zodat ze in het register van de bevoegde hypotheekbewaarder kan worden ingeschreven.

Artikel 19: Uit de verrichting voortvloeiende kosten

De erelonen, kosten, heffingen en rechten die zullen voortvloeien uit of het gevolg zullen zijn van deze Overeenkomst zijn ten laste van de Gemeente.

Artikel 20: Domiciliekeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen domicilie in hun respectievelijke woonplaats of maatschappelijke zetel die hieronder wordt vermeld.
De persoon en de dienst die verantwoordelijk zijn voor het beheer van het Goed binnen de Erfpachter zijn

Leefmilieu Brussel/BIM, afdeling Groene Ruimten, Site van Thurn & Taxis,
Havenlaan 86C/3000 te 1000 Brussel.

Artikel 21: Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

De bevoegde rechtbanken zijn die van het gerechtelijk arrondissement van Brussel, die uitspraak doen in de Franse taal.

Gedaan te Brussel in 6 exemplaren, op

Voor de Grondeigenaars,

De gemeente Watermaal-Bosvoorde,

Bij ordonnantie,
De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Etienne TIHON

Olivier DELEUZE

Voor de erfpachter,

Leefmilieu Brussel,

De Minister-President,

De Minister van Leefmilieu, Energie,
Huisvesting en Levenskwaliteit,

Rudi VERVOORT

Céline FREMAULT

Plan dat de perimetergrenzen afbakt van het Tercoignepark, dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst.

The map displays a residential neighborhood with numerous lots and buildings. A red line outlines a specific area of interest, which includes lots D0012S, D0012K, D0012H, D0012P, D0021R, D0021N, D0021L, D0021M, D0021P, and D0033G. The map also shows other lots and buildings, such as D0016S, D0018N, D0012P, D0012S, D0012K, D0012H, D0021R, D0021N, D0021L, D0021M, D0021P, and D0033G. The map is oriented with North at the top.