

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 25 juni 2018**

**Besluit nummer: 2018\_GR\_00482**

**Onderwerp:**

**Sluiten van een principiële akkoord tot beëindiging van een erfdienstbaarheid en doorhaling hypothecaire inschrijving betreffende de voor- en achtergevels van twee onroerende goederen, gelegen te Gent, Pensmarkt 3/5 en 7/9 - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een principiële akkoord tot beëindiging van een erfdienstbaarheid en de doorhaling van de hypothecaire inschrijving met de naamloze vennootschap Brouwerij-Handelsmaatschappij, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Vlees-En-Broodstraat 11, betreffende de voor- en achtergevel van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Pensmarkt 3/5, kadastraal gekend onder Gent, derde afdeling, sectie C, nummer 18/C en de voor- en achtergevel van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Pensmarkt 7/9, kadastraal gekend onder Gent, derde afdeling, sectie C, nummer 15/D.

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Bestemd voor:**

- Commissie Cultuur, Sport en Feesten
- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel III betreffende contracten of verbintenissen uit overeenkomsten in het algemeen

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Principieel akkoord

---

## MOTIVERING

Bij akte verleden voor notaris Ernest Maeterlinck, te Gent, op 14 juni 1912, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 22 juni 1912, boek 3211, nummer 4, werd een erfdiensbaarheid gevestigd met hypotheekstelling om reden van openbaar nut en tot behoud en bewaring van het oudbouwkundig karakter van de oever van de Leie tussen de "Vleeshuisbrug" en de "Grasbrug" en van de zogenaamde "conventiegevels".

In toepassing van deze destijds gesloten eeuwigdurende erfdiensbaarheid is de Stad Gent gehouden op haar kosten onderhoudswerken uit te voeren aan de voor- en achtergevels van de onroerende goederen gelegen te 9000 Gent, Pensmarkt 3/5 en Pensmarkt 7/9. Dit in ruil voor een jaarlijkse niet-geïndexeerde cijns.

De Stad heeft bij schrijven d.d. 22 november 2012 aan de eigenaar bericht dat de Stad eenzijdig afstand doet van haar recht op cijns om reden dat de kosten om de cijns te innen meer bedragen dan de te innen cijns zelf.

Daar de geest van deze erfdiensbaarheid voorbijgestreefd is, werd een voorstel met de eigenaar uitgewerkt tot beëindiging van de conventie.

De Stad is bereid voor de laatste maal restauratiewerken aan de voor- en achtergevels van de onroerende goederen uit te voeren en te financieren, op voorwaarde dat na de definitieve oplevering van deze restauratiewerken de erfdiensbaarheid wordt beëindigd.

De hypotheekbewaarder, belast met de overschrijving van de authentieke akte, zal worden verzocht de inschrijvingen definitief en algeheel door te halen.

Van de oorspronkelijke 46 "conventiegevels" werden op heden 24 erfdiensbaarheden notarieel beëindigd.

Hiertoe wordt nu het principiële akkoord tot beëindiging van een erfdiensbaarheid en doorhaling van de hypothecaire inschrijving betreffende de voor- en achtergevels van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Pensmarkt 3/5 en het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Pensmarkt 7/9 ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

---

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen**

**Beslist het volgende:**

---

## BESLISSING

**Artikel 1:**

Keurt goed het bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende principiële akkoord tot beëindiging van een erfdiensbaarheid en doorhaling van de hypothecaire inschrijving met de naamloze vennootschap Brouwerij-Handelsmaatschappij, 1000 Brussel, Vlees-En-Broodstraat

11, betreffende de voor- en achtergevels van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Pensmarkt 3/5, kadastraal gekend onder Gent, derde afdeling, sectie C, nummer 18/C en het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Pensmarkt 7/9, kadastraal gekend onder Gent, derde afdeling, sectie C, nummer 15/D.

---

#### **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

---

#### **BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- Principieel akkoord

**STAD GENT**  
**DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT**  
**DIENST VASTGOEDBEHEER**

**PRINCIPIEEL AKKOORD TOT BEEINDIGING  
ERFDIENSTBAARHEID EN DOORHALING  
HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING**

Tussen de ondergetekenden

1) De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie optreedt:

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ....,

beiden met zetel ten stadhuize, Botermarkt 1, 9000 Gent,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd " de Stad ",

en

2) De naamloze vennootschap "Brouwerij-Handelsmaatschappij", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1000 Brussel, Vlees-En-Broodstraat 11 en de administratieve zetel gevestigd is te 3190 Boortmeerbeek, Provinciesteenweg 28. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder nummer 403.567.015.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 19 van de statuten door de afgevaardigd bestuurder, alleen handelend:

De heer Frédéric van der Kelen,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "de eigenaar",

hierna samen ook genoemd "de partijen",

wordt overeengekomen wat volgt:

**VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

Bij akte verleden voor notaris Ernest Maeterlinck, te Gent, op 14 juni 1912, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 22 juni 1912, boek 3211, nummer 4, werd een erfdienstbaarheid gevestigd met hypotheekstelling om reden van openbaar nut en tot behoud en bewaring van het oudbouwkundig karakter van de oever van de Leie tussen de "Vleeshuisbrug" en de "Grasbrug" en inzonderheid het uitzicht van de achtergevels en voorgevels van hieronder gemelde eigendommen.

Er werd een nieuwe titel verleend bij akte verleden voor notaris André Mast, te Gent, op 20 december 1945, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 14 januari 1946, boek 81, nummer 54.

Er werd voor de laatste maal een nieuwe titel verleend bij akte verleden voor notaris Marc De Groo, te Gent, op 24 november 1975, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 9 december 1975, boek 405, nummer 25.

Bij schrijven d.d. 9 september 2009 heeft de Stad erkend dat de bijgebouwen aan de kant van de oever van de Leie ook in de conventie begrepen zijn. Op 19 juli 2010 hebben de partijen een overeenkomst afgesloten m.b.t. het demonteren van deze bijgebouwen ter vrijwaring van de openbare veiligheid.

De Stad heeft bij schrijven d.d. 22 november 2012 aan de eigenaar bericht dat de Stad eenzijdig afstand deed van haar recht op cijns om reden dat de kosten (personeelskost en andere) om de cijns te innen meer bedragen dan de te innen cijns. Voor het overige bleven de rechten en plichten van partijen van toepassing.

## OVEREENKOMST

De partijen verklaren zich onder de hierna vermelde voorwaarden principieel akkoord met de beëindiging van het zakelijk recht van erfdienstbaarheid dat rust op de voorgevels en achtergevels van volgende onroerende goederen:

### Stad Gent – derde afdeling

Het handelshuis op en met grond en aanhorigheden, gelegen te 9000 Gent, Pensmarkt 3/5, nu kadastraal gekend onder Gent, derde afdeling, sectie C, nummer 18/C,

en

### Stad Gent – derde afdeling

Het handelshuis op en met grond en aanhorigheden, gelegen te 9000 Gent, Pensmarkt 7/9, nu kadastraal gekend onder Gent, derde afdeling, sectie C, nummer 15/D.

hierna genoemd “de goederen”.

## Voorwaarden

### ARTIKEL 1

De Stad verklaart zich bereid voor de laatste maal en binnen een redelijke termijn de hierna beschreven restauratiewerken aan de gevels van de goederen, zoals aangeduid op het plan dat als bijlage aan deze overeenkomst wordt gehecht, uit te voeren en te financieren.

a) M.b.t. voor- en achtergevels:

- Het reinigen van de gevels;
- Het nazicht en herstellen van de balkkoppen in de gevels over een maximale lengte van 75 cm vanaf het parament;
- Het vervangen van de gootbekleding, gootspondes en de gootbodem (incl. afvoer). Het al dan niet vervangen van de gootbodems en gootspondes wordt op het moment van uitvoering gedurende de werfvergadering bepaald. Deze post wordt in het bestek voorzien als een vermoedelijke hoeveelheid;
- Het plaatselijk herstellen van het metselwerk en de natuursteen en behandeling in geval van optrekkend of doorslaand vocht;
- Het plaatselijk herstellen van het voegwerk;
- Het nazicht en herstellen van de ankers;

- Het nazicht en herstellen (in voorkomend geval vervangen) van het schrijnwerk en het glas-in-lood in de voor- en achtergevel;
- Het nazicht van het hang- en sluitwerk;
- Het voorbereiden van het houtwerk en schilderen (minstens 1 grondlaag en 2 afwerkklagen) van het schrijnwerk en het ijzerwerk (buitenzijde). Enkel wanneer een raam volledig dient vervangen te worden wordt het schrijnwerk langs buiten en binnen geschilderd.

b) M.b.t. achtergevels:

- Het herstellen van de aansluiting van de trapgevels met de dakhellingen.

In de voor- en achtergevel zijn structurele elementen, noodzakelijk voor de stabiliteit van het gebouw, verankerd. Conform artikel 1.a. worden deze structurele elementen (balkoppen, spantbenen, ...) over een maximale lengte van 75 cm vanaf het parament ten laste van de Stad Gent waar nodig hersteld. Wanneer blijkt dat de schade van deze elementen verder rijkt dan 75 cm of wanneer deze structurele elementen schade hebben geleden ten gevolge van een stabiliteitsproblematiek van structurele elementen in het gebouw, zullen de herstellingen van deze elementen in het gebouw welke noodzakelijk zijn om de werken aan de gevels uit te voeren volgens de regels van de kunst ten laste vallen van de eigenaar voor het deel dat verder rijkt dan 75 cm.

Wanneer tijdens de opmaak van het ontwerpdossier blijkt dat er, zoals hierboven vermeld, structurele elementen dienen hersteld te worden ten laste van de eigenaar, zal er rechtstreekse betaling dienen te gebeuren door de eigenaar. Hiervoor zal in de inventaris een kolom worden toegevoegd "ten laste van de eigenaar". De aannemer zal bij uitvoering van de werken 2 vorderingsstaten en 2 facturen opmaken, één ten laste van de eigenaar en één ten laste van de Stad Gent.

De timing en inplanning van de uitvoering van de restauratiewerken zal tijdig met de eigenaar worden besproken en te goeder trouw worden overeengekomen. De eigenaar wenst toekomstige mogelijke hinder zoveel als mogelijk voor haar (onder)huurders en de handelszaken (horeca met terras) te beperken en in voorkomend geval eigen werken af te stemmen op de restauratiewerken.

De Stad zal zich onthouden van contactname met de (onder)huurders, behoudens voorafgaandelijk akkoord van de eigenaar, om te vermijden dat de onderhuurders onnodig worden verontrust of plannings in de war gestuurd worden.

De eigenaar verbindt er zich toe de normale uitvoering van de werken toe te laten, en verbindt er zich toe geen enkele welkdanige vordering te stellen lastens de Stad uit hoofde van de gebeurlijke normale hinder welke de uitvoering van de werken met zich meebrengt, zelfs indien de in het desbetreffende bestek van aanneming voorziene uitvoeringstermijn zou worden overschreden.

## ARTIKEL 2

Voor wat de bijgebouwen aan de achterzijde (kant oever Leie) betreft, komen partijen overeen dat twee van de destijds gesloopte bijgebouwen, zoals aangeduid op het bijgevoegde plan, weer zullen worden opgebouwd aansluitend op de vermelde restauratiewerken.

Kost der wederopbouw van de twee bijgebouwen zal bij helften ten laste worden genomen tussen partijen en door middel van een rechtstreekse betaling door respectievelijke partijen.

De betaling van deze kosten gebeurt tegen voorlegging van een gedagtekende en ondertekende schuldvordering, opgemaakt per aandeel, aan de bedoelde partij en wordt rechtstreeks aan de aannemer vereffend.

De eigenaar verbindt er zich toe de normale uitvoering van de werken toe te laten, en verbindt er zich toe geen enkele welkdanige vordering te stellen lastens de Stad uit hoofde van de gebeurlijke normale hinder welke de uitvoering van de werken met zich meebrengt, zelfs indien de in het desbetreffende

bestek van aanneming voorziene uitvoeringstermijn zou worden overschreden.

### **ARTIKEL 3**

Voor wat betreft de eventuele kosten van de studieopdracht komen partijen overeen dat de kosten van de studieopdracht, welke betrekking hebben op werken *uitsluitend* ten laste van de eigenaar, rechtstreeks zullen vereffend worden aan de respectievelijke ontwerper aan de hand van de modaliteiten die tussen beiden werden overeengekomen. De eigenaar verbindt er zich toe, vooraleer de Stad de opdrachtfase "ontwerp" geeft aan de ontwerper, deze modaliteiten ter info over te maken aan de Stad.

### **ARTIKEL 4**

De Stad verbindt zich ertoe de eigenaar dertig kalenderdagen op voorhand schriftelijk op de hoogte brengen van de vermoedelijke datum van voorlopige en/of definitieve oplevering van de werken.

De eigenaar kan desgevallend bij de voorlopige en/of definitieve oplevering aanwezig zijn of zijn opmerkingen uiterlijk 45 kalenderdagen vooraf schriftelijk aan de Stad overmaken, zonder dat deze bindend zijn voor de Stad, maar waarover tussen partijen schriftelijk overeenstemming moet worden bereikt. Stilzwijgende voorlopige en stilzwijgende definitieve oplevering worden uitgesloten.

### **ARTIKEL 5**

De partijen verbinden zich, voor zichzelf en hun rechtsopvolgers, ertoe over te gaan tot het notarieel verlijden van de akte tot beëindiging van het zakelijk recht van erfdienstbaarheid en doorhaling van de hypothecaire inschrijving door de aangestelde notaris op het stadhuis uiterlijk binnen een termijn van zes maanden, tenzij anders wordt overeengekomen, na de definitieve oplevering van de in artikel 1 en 2 vermelde werken.

De Dienst Vastgoedbeheer van de Stad zal daartoe de nodige stappen ondernemen en een notaris aanstellen.

### **ARTIKEL 6**

Ingevolge voormelde akte van vestiging van erfdienstbaarheid d.d. 14 juni 1912 werd een hypothecaire inschrijving genomen op de goederen, ingeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 25 juli 1912 boek 829 nummer 155, tot zekerheid van een jaarlijkse rente van negentien Belgische Frank en negentien Belgische Frank veertig centiemen, hetzij thans zevenenveertig eurocent (€ 0,47) en achtenveertig eurocent (€ 0,48), belopende in kapitaal duizend honderd veertig Belgische Frank en duizend honderd vierenzestig Belgische Frank, hetzij thans achtentwintig euro zesentwintig eurocent (€ 28,26) en achtentwintig euro vijfentachtig eurocent (€ 28,85). Deze inschrijving werd verschillende malen hernieuwd en voor het laatst in september 1990.

De hypotheekbewaarder, belast met de overschrijving van de authentieke akte, zal tevens worden verzocht de voormelde inschrijving(en) definitief en algeheel door te halen.

De hypotheekbewaarder wordt tevens uitdrukkelijk ontslagen, om welke reden ook, ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van de authentieke akte tot beëindiging van het zakelijk recht van erfdienstbaarheid.

**ARTIKEL 7**

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoedbeheer waargenomen.

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de Stad.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad ten stadhuisse;
- de eigenaar op haar administratieve zetel.

De kennisgevingen vinden plaats per aangetekend schrijven dat verzonden wordt naar de hierboven vermelde adressen.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen en bij meningsverschil de onenigheid voor te leggen aan twee bemiddelaars, door elke partij één aan te duiden. Elke partij dient een bemiddelaar aan te duiden binnen de 7 dagen nadat de betwisting hen door de meest gereede partij bij aangetekend schrijven werd voorgelegd. Deze bemiddelaars zullen pogen een vergelijk in der minne te bereiken binnen de dertig kalenderdagen nadat de tweede bemiddelaar is aangeduid. Indien de bemiddelaars gezamenlijk tot een unaniem vergelijk komen, zal de betwisting of het meningsverschil op definitieve wijze worden geregeld.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent en dit indien de bemiddelingspoging niet tot regeling van het geschil zou hebben geleid.

Opgemaakt in drievoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen, het derde bestemd zijnde voor de aangestelde notaris.

Gent, .....

Voor de Stad Gent,

Voor de eigenaar,

De stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 21 februari 2017)

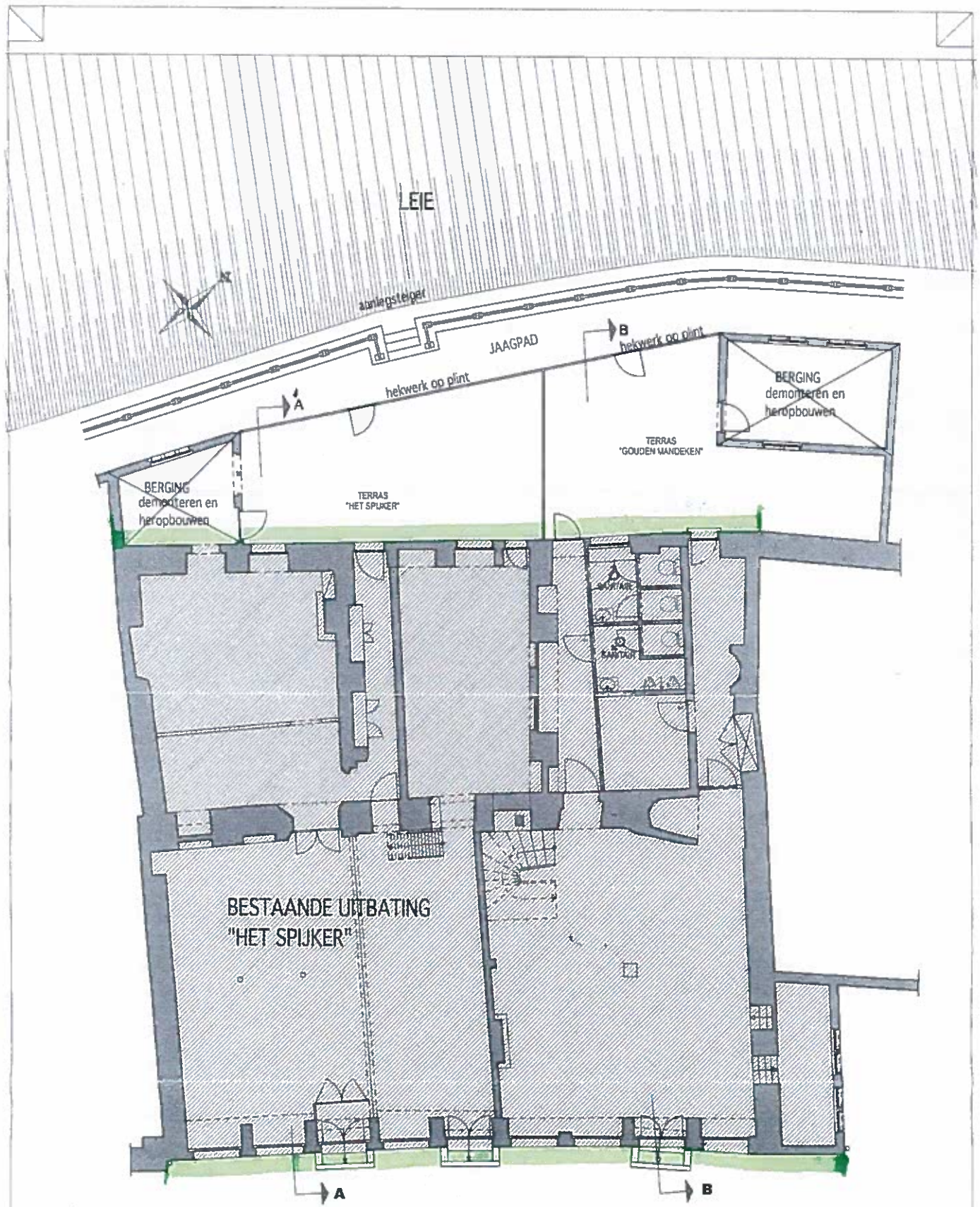
Mieke HULLEBROECK

Martine DE REGGE  
schepen van  
Personeelsbeleid, Facility  
Management en  
Administratieve Vereenvoudiging



Frédéric VAN DER KELEN  
Afgevaardigd-bestuurder





**GELIJKVLOERS**

**PENSMAKKT**

**SITUATIE NA RESTAURATIE VAN CONVENTIEGEVELS**



dossier	project	datum	Architectuur	Expertise
CD BR HA	PENSMAKKT 3 / 5 / 7 / 9 9000 GENT	10 sept 2009	buro <b>TEMA</b>	bvba
			Kortrijksesteenweg 1007 9000 Gent - tel (09) 222 22 00 - fax (09) 221 71 35	

*J.*



## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 25 juni 2018:

- Met unanimitéit
-