

OPSCHRIFT

Vergadering van 23 juni 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00642

Onderwerp:

Driepartijovereenkomst tussen Stad Gent, KBC Bank nv, Bontinck Architecture and Engineering nv en Verbont Architecture vof - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de Gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de driepartijovereenkomst tussen de Stad Gent, KBC Bank nv, Bontinck Architecture and Engineering nv en Verbont Architecture vof met het oog op het verlenen van een hypotheek en een hypothecaire volmacht op een deel van het erfpachtrecht voor de grond gelegen te Gent, Ottergemsesteenweg 800, zoals geregeld bij akte dd. 17 april 2012

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Resul Tapmaz

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht

Bijgevoegde bijlage(n):

- erfpachtovereenkomst 2012 (informatief)
- driepartijovereenkomst
- plan (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De Stad heeft bij authentieke akte dd. 28/11/2005 en gewijzigd bij authentieke akte dd.28/02/2007, een recht van erfpacht toegestaan voor de duur van 99 jaar aan

ARTEVELDE-STADION CVBA, op het volgende onroerend goed :

perceel grond gelegen te Gent, Ottergemsesteenweg 800, voorheen gekend als Groothandelsmarkt, gekadastrerd geweest zijnde onder de achtste afdeling, sectie H, perceelnummers 0602R, 0602S, 0602T, 0602V, 0602W, 0602X, 0602D3 en 0602E3 en volgens recent uittreksel kadastrale legger gekend onder het nummer 602P3 (de 'Groothandelsmarkt').

Bij akte van 17 april 2012 werden de rechten en verplichtingen verbonden aan het hierboven vermelde erfpachtrecht van ARTEVELDE-STADION CVBA op de Groothandelsmarkt aangepast.

Bij akte dd. 17 januari 2013 werd het recht van erfpacht door ARTEVELDE-STADION CVBA deels overgedragen aan RING MULTI NV, RING OFFICES NV en RING CONGRESS CENTRE NV.

Bij onderhandse overeenkomst dd. 17 januari 2013 werd een deel van het recht van erfpacht overgedragen door RING OFFICES NV aan Bontinck Architecture and Engineering cvba, met de bedoeling dat het deze laatste, een architectenkantoor, daar zijn intrek neemt.

Het betreft volgend deel:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: een ruimte voor kantoorachtigen west op niveau + 3 met daarbijhorende inkom op niveau 0 en trappenhal en liftschacht die lopen van niveau 0 t.e.m. niveau + 3, van het Arteveldestadion gelegen op de Stadion Projectgrond, zijnde een perceel grond gelegen aan de Ottergemsesteenweg en de Akkerhage, zonder politienummer, kadastraal gekend onder Stad Gent, achtste afdeling, sectie H, deel van nummer 602/P/3 met een totale oppervlakte van 77.958 m² volgens het opmetingsplan opgesteld door de heer Steven Buytaert, landmeter te Temse, op 9 juni 2011, waarbij deze ruimte een oppervlakte zal hebben van ongeveer 1.247 m²;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: het aandeel in de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid "Arteveldestadion Gent" (samen met het daaraan verbonden onverdeeld aandeel in het erfpachtrecht op de Stadion Projectgrond conform de op 17/01/2013 gesloten overeenkomst tot overdracht van een onverdeeld aandeel in het erfpachtrecht) dat aan de Privaatieve Kavel toekomt;

hierna omschreven als 'Deel van Stadion Projectgrond'.

Partijen RING OFFICES NV, BONTINCK ARCHITECTURE AND ENGINEERING NV en VERBONT ARCHITECTURE VOF zijn momenteel in onderhandeling om de hogervermelde overdracht aan BONTINCK ARCHITECTURE AND ENGINEERING NV in die zin aan te passen dat enkel het vruchtgebruik van het recht van erfpacht dat deels overgedragen wordt aan BONTINCK ARCHITECTURE AND ENGINEERING NV en de blote eigendom van het recht van erfpacht overgedragen wordt aan VERBONT ARCHITECTURE VOF.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

De KBC Bank nv heeft aan BONTINCK ARCHITECTURE AND ENGINEERING NV en VERBONT ARCHITECTURE VOF een kredietopening toegestaan, mits voormelde partijen tot zekerheid van de terugbetaling van alle bedragen die hierdoor zouden kunnen verschuldigd zijn

aan de Bank een hypotheek en een hypothecaire volmacht verlenen op het hoger beschreven overgedragen deel van het recht van erfpacht alsook op alle krachtens dit recht opgerichte of op te richten gebouwen.

Overeenkomstig artikel 6 van de erfpachtovereenkomst dd.17 april 2012 kan de erfpachter zakelijke rechten, zakelijke zekerheden en/of hypotheek toestaan binnen het kader van de duur van zijn erfpacht, mits uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke instemming van de stad Gent.

Verder bepaalt artikel 6 dat met het oog op het bekomen van deze instemming een volledig ontwerp van overeenkomst toegevoegd zal worden, alsook dat de gevraagde instemmingen niet onredelijk zullen geweigerd worden.

Ingevolge daarvan werd aan de stad een driepartijenovereenkomst voorgelegd, af te sluiten door de Stad met KBC Bank nv, BONTINCK ARCHITECTURE AND ENGINEERING NV en VERBONT ARCHITECTURE VOF, omvattende de toestemming van de Stad met het vestigen van een hypotheek en hypothecaire volmacht, alsook de modaliteiten waarbinnen deze waarborgen kunnen worden gerealiseerd.

Deze driepartijenovereenkomst wordt bij onderhavig verzoeken aan de Gemeenteraad voorgelegd met het oog op de goedkeuring ervan.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

keurt goed de driepartijenovereenkomst tussen de Stad Gent, KBC Bank nv, Bontinck Architecture and Engineering nv en Verbont Architecture vof , die als bijlage aan onderhavig verzoeken wordt gevoegd en er integraal deel van uitmaakt

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Facility Management — Vastgoedbeheer

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- driepartijenovereenkomst

KBC Bank
Referentie : C11268354912/005

<Exemplaar bank>
<Exemplaar erfpachtverlener>
<Exemplaren erfpachters>

Driepartijenovereenkomst – Erfpacht

CKZ
C11268354912

Kredietaanvraag
005

De ondergetekenden,

STAD GENT, Botermarkt 1, 9000 Gent,

hierbij vertegenwoordigd door het college van Burgemeester en Schepenen, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit dd. _____ op haar beurt vertegenwoordigd door:

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen (voor de burgemeester bij delegatiebesluit dd. 3 januari '13
- b) De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris

hierna genoemd 'de erfpachtverlener'

en

BONTINCK ARCHITECTURE AND ENGINEERING NV gevestigd te 9051 Gent (Sint-Denijs Westrem), Kortrijksesteenweg 1092, opgericht op 1 maart 1986, BE0428573120 ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0428573120,

VERBONT ARCHITECTURE VOF, gevestigd te 9810 Nazareth, Groendreef 10, opgericht op 21 maart 2003, BE0479893246, met ondernemingsnummer 0479893246,

hierna genoemd 'de erfpachters'

en

de naamloze vennootschap KBC Bank, met zetel te 1080 Brussel (Sint-Jans-Molenbeek), Havenlaan 2, opgericht te Brussel bij akte verleden op zeventien maart negentienhonderd achtennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee april negentienhonderd achtennegentig onder nummer 980402-183, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder nummer 0462.920.226 en met BTW-nummer BE462.920.226

hierna genoemd 'de bank'

verklaren hierbij hetgeen volgt:

De erfpachtverlener heeft bij akte, verleden voor notarissen Jean De Groo en Christophe Blindeman op 28/11/2005 en meermaals gewijzigd, voor de laatste keer bij authentieke akte, verleden voor dezelfde

notarissen op 17/04/2012, een recht van erfpacht toegestaan voor de duur van 99 jaar ingegaan op 15/09/2005 aan de ARTEVELDE-STADION CVBA, op het volgende goed:

- perceel grond gelegen te Gent, Ottergemsesteenweg 800, voorheen gekend als Groothandelsmarkt, gekadastreerd geweest zijnde onder de achtste afdeling, sectie H, perceelnummers 0602R, 0602S, 602T, 0602V, 0602W, 0602X, 0602D3 en 0602E en volgens recent uittreksel kadastrale legger gekend onder het nummer 602P3 (de 'Groothandelsmarkt').

De akte tot wijziging van een recht van erfpacht, zoals notarieel verleden op 17 april 2012 past de rechten en verplichtingen verbonden aan het hierboven vermelde erfpachtrecht van ARTEVELDE-STADION CVBA op de Groothandelsmarkt aan.

Bij overeenkomst dd. 16 juli 2012 tussen ARTEVELDE-STADION CVBA als overdragende erfpachter enerzijds, en RING MULTI NV, RING OFFICES NV en RING CONGRESS CENTRE NV als overnemende erfpachters anderzijds, werd het recht van erfpacht deels overgedragen aan voormelde overnemende erfpachters. Het gedeelte dat specifiek aan de erfpachters werd overgedragen is een gedeelte van de Stadion Projectgrond zoals bepaald in de basisakte opgesteld in toepassing van art. 9 van voormelde overeenkomst.

Bij overeenkomst dd. 17 januari 2013 tussen RING OFFICES NV als overdragende erfpachter enerzijds, en BONTINCK ARCHITECTURE AND ENGINEERING NV als overnemende erfpachter anderzijds, werd volgend goed overgedragen:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: een ruimte voor kantoorachtigen west op niveau + 3 met daarbijhorende inkom op niveau 0 en trappenhal en liftschaft die lopen van niveau 0 t.e.m. niveau + 3, van het Arteveldestadion gelegen op de Stadion Projectgrond, zijnde een perceel grond gelegen aan de Ottergemsesteenweg en de Akkerhage, zonder politienummer, kadastraal gekend onder Stad Gent, achtste afdeling, sectie H, deel van nummer 602/P/3 met een totale oppervlakte van 77.958 m² volgens het opmetingsplan opgesteld door de heer Steven Buytaert, landmeter te Temse, op 9 juni 2011, waarbij deze ruimte een oppervlakte zal hebben van ongeveer 1.247 m²;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: het aandeel in de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid "Arteveldestadion Gent" (samen met het daaraan verbonden onverdeeld aandeel in het erfpachtrecht op de Stadion Projectgrond conform de op 17/01/2013 gesloten overeenkomst tot overdracht van een onverdeeld aandeel in het erfpachtrecht) dat aan de Privaatieve Kavel toekomt;

hierna omschreven als 'Deel van Stadion Projectgrond'.

Bij overeenkomst dd. tussen RING OFFICES NV enerzijds, en VERBONT ARCHITECTURE VOF en BONTINCK ARCHITECTURE AND ENGINEERING NV anderzijds, werd overeengekomen voormelde overeenkomst dd. 17 januari 2013 te wijzigen als volgt:

1. BONTINCK ARCHITECTURE AND ENGINEERING NV zal overnemen: het vruchtgebruik voor een periode van 20 jaar op voorschreven overgedragen goederen.
2. VERBONT ARCHITECTURE VOF zal overnemen: de met vruchtgebruik bezwaarde voorschreven overgedragen goederen;

De bank heeft aan de erfpachters kredietopeningen toegestaan mits zij tot zekerheid van deze kredietopeningen en van alle andere bedragen die deze om welke reden ook aan de bank zullen verschuldigd zijn een hypotheek en een hypothecaire volmacht verlenen op het hoger beschreven recht van erfpacht, beperkt tot het 'Deel van Stadion Projectgrond' dat voorwerp is van de overeenkomsten tot overdracht van de erfpachtrechten dd. 17 januari 2013 en dd., alsmede op alle krachtens dit recht opgerichte of op te richten gebouwen.

Na deze verklaring komen de ondergetekenden het volgende overeen:

artikel 1

De erfpachtverlener geeft de toestemming aan de erfpachters tot het vestigen ten gunste van de bank van de in de voorafgaande verklaring beschreven waarborgen.

artikel 2

Met betrekking tot de erfpacht op het voormelde gedeelte van de erfpacht op het 'Deel van Stadion Projectgrond', verbindt de erfpachtverlener er zich onherroepelijk toe om, indien zij in toepassing van art. 12 van de authentieke akte dd. 17.04.2012, houdende wijzigingen aan de erfpachtovereenkomst van 28.11.2005, voornemens is de ontbinding van de erfpachtovereenkomst te vorderen, de bank minstens 60 kalenderdagen vooraf van dit voornemen schriftelijk op de hoogte te stellen met vermelding van de redenen waarom zij zich op de ontbindende werking wenst te beroepen.

Als de bank van dit voornemen op de hoogte wordt gesteld zal zij haar houding schriftelijk aan de erfpachtverlener mededelen, 30 kalenderdagen nadat zij hoger bedoelde mededeling over het voornemen tot verbreking heeft ontvangen.

De erfpachters gaan er mee akkoord dat de bank bij ontvangst van deze kennisgeving de kredietopeningen onmiddellijk geheel of gedeeltelijk kan beëindigen en/of een hypotheek kan vestigen op grond van de in haar voordeel verleende volmacht(en) tot hypotheekeren, zonder dat dit afbreuk doet aan andere beweegredenen om dit te doen.

De bank heeft het recht de door de erfpachters verschuldigde bedragen zelf te betalen om het voortijdig verval van de erfpacht te beletten.

Als de bank beslist haar kredietopening(en) op te zeggen en haar hypotheek/hypotheken te realiseren door een nieuwe erfpachter / nieuwe erfpachters te zoeken teneinde de voormelde erfpachtrechten alsmede op alle krachtens deze rechten opgerichte gebouwen aan de nieuwe erfpachter(s) over te dragen, dan gaat de erfpachtverlener akkoord om, in tegenstelling tot zijn eerder voornemen, de erfpachtovereenkomst(en) niet te verbreken of te doen ontbinden zonder uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de bank. Deze regeling strekt ertoe dat de erfpachtverlener en de bank in eerste instantie een gepaste regeling overeen kunnen komen teneinde het verval van de erfpachtovereenkomst te vermijden. De bank verklaart hierbij de nodige inspanningen te zullen leveren teneinde de voormelde overdracht te bewerkstelligen en hierover maandelijks aan de erfpachtverlener en de erfpachters te zullen rapporteren. De voormelde overdracht kan slechts doorgang vinden mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de erfpachtverlener met betrekking tot de persoon van de overnemer overeenkomstig de modaliteiten voorzien in de erfpachtakte. Deze toestemming zal door de erfpachtverlener niet onredelijk geweigerd worden.

De door de koper voor de erfpachtrechten en de krachtens dit recht opgerichte gebouwen te betalen bedragen zullen worden aangewend om de aan de bank verschuldigde sommen terug te betalen.

artikel 3

De bank verbindt er zich toe niet tot realisatie van haar hypotheek/hypotheken over te gaan zonder de erfpachtverlener hier 30 kalenderdagen vooraf van in kennis te stellen.

artikel 4

Zonder afbreuk te doen aan art. 14 van de erfpachtovereenkomst dd. 17.04.2012, verbindt de erfpachtverlener er zich toe om in alle gevallen waarin de erfpachtrechten worden verbroken, alle de bedragen die overeenkomstig de erfpachtovereenkomst(en) eventueel nog door de erfpachtverlener aan de erfpachters verschuldigd zijn rechtstreeks aan de bank te betalen, en dit zolang de schulden van de erfpachters bij de bank niet integraal zijn aangezuiverd.

artikel 5

De erfpachters verklaren van het voorgaande kennis te hebben genomen en er akkoord mee te gaan.

artikel 6

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, in het bijzonder van de onder artikel 2 en 3 vermelde kennisgevingen, kiezen de erfpachters en de erfpachtverlener domicilie op hun hoger vermeld adres. Deze domiciliekeuze geldt voor alle briefwisseling en betekeningen, die de bank echter ook mag richten aan het haar laatst bekende adres. De bank kiest domicilie te KBC Bank Kouter 176 9000 Gent

Ondertekend te op in 3 exemplaren.

De bank

De erfpachter

De erfpachtverlener

De erfpachter

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 23 juni 2014

- Met unanimitéit
-