



Vergadering van 14 januari 2020

2020_GRMW_00087 Sluiten van een verkoopovereenkomst m.b.t. het onroerend goed Sint - Veerleplein +9, vestigen van een last van publiek sanitair en erfdienstbaarheden van elektriciteitskasten, beëindigen van erfdienstbaarheid conventiegevel. - Goedkeuring

Bevoegd: Annelies Storms

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'.

Motivering

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de kadastrale aankoop van het onroerend goed Sint - Veerleplein +9.

De notariële akte werd verleden op 30 januari 2012.

De verkopende partij was naast eigenaar van Sint - Veerleplein +9 ook eigenaar van het naastgelegen pand Sint - Veerleplein 9/10, dat in handelshuur was gegeven.

Betreffend pand werd aangekocht om publiek sanitair in te richten op het gelijkvloers, dienstig voor het Sint - Veerleplein en omgeving.

De handelshuurder van Sint - Veerleplein 9/10 had volgens de vorige eigenaar/verkoper een scheidingsmuur verplaatst op het eerste verdiep waardoor in de feiten 18 m² van nummer +9 toegevoegd werd aan het eerste verdiep van nummer 9/10 (beide panden hebben gelijklopende vloerlijn op het eerste verdiep).

De verkoper verbond er zich toe de oorspronkelijke scheidingsmuur terug op te richten tussen beide panden, dit op zijn kosten en voor het verlijden van betreffende akte.

De handelshuurder betwistte dit echter en stelde dat hij de handelshuur afgesloten had met inbegrip van de ruimte ontstaan door deze 'verplaatste scheidingsmuur'. Uit de handelshuurovereenkomst kan dit niet echter opgemaakt worden.

Daar de verkopende partij door het conflict met zijn handelshuurder niet kon voldoen aan zijn verplichting tegen het verlijden van de akte, en de Stad Gent geen onmiddellijke plannen had met bovenliggende verdiepingen, werd op 26 januari 2012 door het college van burgemeester

en schepenen een overeenkomst 'bezetting ter bede' goedgekeurd waarbij de verkopende partij de ruimte van 18 m² ontstaan door de 'verplaatste scheidingsmuur' in gebruik nam/hield voor opslag, en waarbij hij dit gebruiksrecht mocht afstaan of onderverhuren aan zijn handelshuurder.

Deze overeenkomst zou van rechtswege eindigen op 29 januari 2013, datum waarop ten laatste door de verkopende partij, tevens bezetter ter bede, zijn verplichting zou moeten voldaan zijn, namelijk de heropricting van de oorspronkelijke scheidingsmuur op zijn kosten.

Aan de bezetting ter bede werd echter nooit gevolg gegeven waardoor de problematiek van de 'verplaatste scheidingsmuur' niet opgelost raakte. Hierdoor is het niet mogelijk een definitieve verbouwing en bestemming te geven aan de eerste verdieping, die dus feitelijk voor een deel ingenomen is door de handelshuurder van het naastgelegen pand, en bijgevolg de bovenliggende verdiepingen.

De handelshuurder bekwam ondertussen via de rechter een verlenging van zijn handelshuur.

Tijdens het inrichten van het publiek sanitair werd tevens vastgesteld dat de kadastrale begrenzingen niet overeenkomen met de feitelijke situatie t.o.v. het buurpand, Sint - Veerleplein 9/10.

Ondertussen werd Sint - Veerleplein 9/10 verkocht waarbij de nieuwe eigenaar alle verplichtingen overneemt van de vorige eigenaar, met inbegrip van juridische conflicten met de handelshuurder alsook mogelijke betwistingen van eigendomsgrenzen met nummer +9.

Met deze nieuwe eigenaar van Sint - Veerleplein 9/10 werden onderhandelingen opgestart inzake de verkoop aan deze van het pand Sint - Veerleplein +9 door de Stad Gent.

Daar de kadastrale begrenzingen en de feitelijke toestand van beide panden niet overeenstemmen door niet of nauwelijks te achterhalen bouwtechnische ingrepen doorheen de jaren, en de problematiek van de 'verplaatste' scheidingsmuur kan er geen op zich staande volwaardige bestemming gegeven worden aan nummer +9, is nummer +9 onverkoopbaar op de markt. De eigenaar van het buurpand 9/10 is de enige kandidaat waarbij door het opgaan van de eigendom van beide panden in één hand alle mogelijke betwistingen inzage eigendomsbegrenzingen vervallen.

Naast de verkoop wordt een last van publiek sanitair gevestigd op het gelijkvloers van het pand Sint - Veerleplein +9, alsook erfdienstbaarheden inzake elektriciteitskasten op de muren van de doorgang in het gebouw.

De erfdienstbaarheid die rust op de voorgevel, de zogenaamde regeling betreffende de 'conventiegevels', wordt beëindigd.

Bij akte verleden op 15 mei 1906 werd een erfdienstbaarheid gevestigd om reden van openbaar nut, namelijk tot behoud en bewaring van het Gravenkasteel en het oud bouwkundig karakter aan het Sint - Veerleplein en aan de naastgelegen straten meer specifiek ook aan het pand Sint - Veerleplein +9.

De Stad Gent zal een laatste maal de hierna beschreven restauratiewerken aan de gevel van betreffende goed uitvoeren en financieren:

- Gevelreiniging;
- Nazicht en herstellen/vernieuwen gevelmetselwerk baksteen en natuursteen;
- Nazicht en herstellen/vernieuwen metalen delen;
- Nazicht en herstellen/vernieuwen kroonlijst;
- Nazicht en herstellen/vernieuwen buitenschrijnwerk en hang - en sluitwerk;
- Herstellen aansluitingen topgevel met dak;
- Nazicht en herstellen/vernieuwen balkkoppen tot 75cm vanaf het buitenparament;
- Schilderwerken schrijnwerk (buitenzijde);
- Restauratie beeld Sint - Laurentius, nis en ornamentiek.

Er werd een aankoopbelofte ondertekend door de kopende partij die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Concreet betreft het de verkoop door de Stad Gent van Sint - Veerleplein +9 te 9000 Gent, gekend of het geweest zijnde bij het kadaster onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummer 396D, met een gemeten oppervlakte van 44,58 m², voor de prijs van 200.000 EUR, conform de geschatte waarde.

In het geval dat de schuld uit de voorliggende verkoop niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Hoewel de koopsom volledig bij het verlijden van de akte zal worden betaald en er dus geen openstaande schuld zal zijn, wordt voorzichtigheidshalve gevraagd om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum:

Vastleggingnummer(s):

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Verwachte ontvangsten: € 200.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*		TOE
Budgetplaats		401050001
Categorie*		I
2020		200.000,00
Totaal		200.000,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Aankoopbelofte Sint - Veerleplein +9 (deel van de beslissing)
- schattingsverslag Sint - Veerleplein +9

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Beslist tot het verkopen aan de koper, onder de voorwaarden van de bijgevoegde aankoopbelofte, van het onroerend goed gelegen Sint - Veerleplein +9 te Gent, kadastraal bekend of het geweest zijnde te Gent, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummer 396D, met een gemeten oppervlakte van 44,58 m², tegen de prijs van tweehonderdduizend euro (200.000,00 EUR).

Artikel 2:

Ontslaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de verkoopakte in zijn registers.