

OPSCHRIFT

Vergadering van 11 juni 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00550

Onderwerp:

Driepartijenovereenkomst erfpacht Ottergemsesteenweg 800 tussen Stad Gent, BNP Paribas Fortis nv en Parking Gent nv - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de driepartijenovereenkomst tussen de Stad Gent, BNP Paribas Fortis nv en Parking Gent nv met het oog op het verlenen van een hypotheek en een hypothecaire volmacht op het erfpachtrecht voor grond gelegen Ottergemsesteenweg 800, zoals geregeld bij akte d.d. 17 april 2012.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Daniel Termont

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE COMMISSIE ONDERWIJS, PERSONEEL EN FM

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):

- Driepartijenovereenkomst
- erfpachtovereenkomst 2012 (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De Stad heeft bij authentieke akte d.d. 28/11/2005 en gewijzigd bij authentieke akte d.d. 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, gekadastraerd 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 verleden op 17 januari 2013 werd het recht van erfpacht door ARTEVELDE-STADION cvba deels overgedragen aan Parking Gent nv. Het gedeelte van "Artevelde Stadion Project" dat specifiek aan Parking Gent nv werd overgedragen betrof volgend onroerend goed: GENT - 8ste Afdeling, Perceel grond gelegen aan de Ottergemsesteenweg 800, zijnde de vroegere groothandelsmarkt, ten kadaster bekend Sectie H deel van nummer 602 P 3 met een totale oppervlakte volgens meting van vier hectare zesendertig are zesenvestig centiare (4 ha 36 a 46 ca).

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

De bank BNP Paribas Fortis nv heeft aan de erfpachter Parking Gent nv en aan Parking Estates nv (de kredietnemers) een kredietopening toegestaan, mits de erfpachter tot zekerheid van de terugbetaling van alle bedragen die hierdoor zouden kunnen verschuldigd zijn aan de bank een hypotheek en een hypothecaire volmacht verleent op het hoger beschreven overgedragen deel van het recht van erfpacht.

Overeenkomstig artikel 6 van de erfpachtovereenkomst d.d.17 april 2012 kan de erfpachter zakelijke rechten, zakelijke zekerheden en/of hypotheeken 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, te sluiten door de Stad met BNP Paribas Fortis en Parking Gent nv, 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 dit verzoeken aan de gemeenteraad voorgelegd met het oog op de goedkeuring ervan.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de driepartijenovereenkomst tussen de Stad Gent, BNP Paribas Fortis nv en Parking Gent nv, die als bijlage bij dit besluit 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

Driepartijenovereenkomst - Erfpacht

De ondergetekenden,

BNP Paribas Fortis, naamloze vennootschap, opgericht bij authentieke akte van vijf december negentienhonderd vierendertig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de veertiende van dezelfde maand onder nr. 15.109, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1000 Brussel, Warandeborg, 3, ingeschreven in het Rechtspersonenregister onder het nummer 0403.199.702, tussenpersoon erkend onder FSMA-nr 25879A, hierna kortweg "de **Bank**" genoemd,

STAD GENT, Botermarkt 1, 9000 Gent;

hierbij vertegenwoordigd door het college van Burgemeester en Schepenen, op haar beurt vertegenwoordigd door
hierna genoemd 'de **Erfpachtverlener**';

en

PARKING GENT NV

opgericht bij authentieke akte van 29.04.2011, gepubliceerd in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van 03.05.2011, onder het nr. 00303011
waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 8900 IEPER, Zwaanhofweg 10 ingeschreven onder het B.T.W.-nummer BE 0835.901.260 ingeschreven in het Rechtspersonenregister onder het nummer 0835.901.260 hierna genoemd 'de **Erfpachter**';

VERKLAREN HIERBIJ HETGEEN VOLGT:

De Erfpachtverlener heeft bij authentieke akte, verleden voor de notarissen Jean De Groo en Christophe Blindeman op 28/11/2005 en gewijzigd bij authentieke akte, verleden voor dezelfde notarissen op 28/02/2007, een recht van erfpacht toegestaan voor de duur van 99 jaar ingegaan op 15/9/2005 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').

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

Bij overeenkomst verleden op 17 januari 2013 voor geassocieerd notaris Christophe BLINDEMAN te Gent tussen ARTEVELDE-STADION CVBA als overdragende erfpachter enerzijds, en Parking Gent NV als overnemende erfpachter anderzijds, werd het recht van erfpacht deels overgedragen aan voormelde overnemende erfpachter. Het gedeelte van "Artevelde Stadion Project" dat specifiek aan de Erfpachter wordt overgedragen betreft volgend onroerend goed :

GENT - 8ste Afdeling

Perceel grond gelegen aan de Ottergemsesteenweg 800, zijnde de vroegere groothandelsmarkt, ten kadaster bekend Sectie H deel van nummer 602 P 3 met een totale oppervlakte volgens meting van vier hectare zesendertig are zesenzeventig centiare (4ha 36a 46ca).

(Voorschreven goed staat afgebeeld als :

- zone voor wegenis en groenaanleg in paarse kleur;
- zone voor veiligheidsweg in donker oranje kleur;
- zone over te dragen openbare weg in zalmroze kleur;
- zone voor onteigening voor aanleg rotonde door Vlaams gewest aangeduid in bordeaux kleur;
- zone voor parking 1 in donkergroene kleur;
- zone voor parking 2 in lichtoranje kleur;
- zone voor parking 4 in lichtblauwe kleur;
- zone voor parking 5 in appelblauwzeegroen;
- zone voor parking 6 in paarse kleur;

- zone voor parking 7 in donkerblauwe kleur;
- zone voor parking 8 in blauwe kleur;
- zone voor parking 9 in bruine kleur;

op het opmetingsplan opgemaakt door de heren Dirk Teugels en Steven Buytaert te Temse op 14 december 2012, gehecht aan vermelde akte overdracht erfpachtrecht.)

De Bank heeft aan de Erfpachter en aan Parking Estates NV (de Kredietnemers) een kredietopening toegestaan bij brief opgemaakt op 14.10.2013, mits de Erfpachter tot zekerheid van de terugbetaling van alle bedragen die zouden kunnen verschuldigd zijn aan de Bank uit hoofde van in het kader van deze kredietopening toegestane revolvingkrediet, evenals van eender welke toekomstige kredieten of kredietgebruiksvormen die door de Bank aan de Kredietnemers, hetzij elk alleen, hetzij samen, in voorkomend geval met één of meer derden, zouden toegestaan worden ter (her)financiering van de ontwikkelingskost van de ondergrondse en bovengrondse parkings op het terrein "Dacar"; de ondergrondse en bovengrondse parkings op het terrein van de Groothandelsmarkt rond de "Ghelamco Arena"; en de ondergrondse en bovengrondse parkings van het terrein "Bedrijvencentrum" te Gent - Zwijnaarde (onder meer, doch niet uitsluitend, omvattende de verwerving, de bouw of de verbouwing en de afwerking van de onroerende goederen), met inbegrip van eventuele verlengingen en/of verhogingen en/of herfinancieringen van alle voormelde bestaande en toekomstige kredieten of kredietgebruiksvormen, een hypotheek en een hypothecaire volmacht verleent onder meer op het hoger beschreven recht van erfpacht, beperkt tot het deel van de "Stadion Projectgrond" dat specifiek aan de Erfpachter wordt overgedragen zoals verwoord in de 'Overeenkomst tot gedeeltelijke overdracht van erfpachtrechten en vestiging van erfdiensbaarheden' verleden op 17 januari 2013 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 Erfpachter tot het vestigen ten gunste van de Bank van de in de voorafgaande verklaring beschreven waarborgen.

artikel 2

De Erfpachtverlener verbindt zich onherroepelijk tegenover de Bank de erfpachtovereenkomst niet te verbreken op grond van één of verschillende clausules van deze overeenkomst zonder haar minstens zestig (60) kalenderdagen vooraf van dit voornemen schriftelijk op de hoogte te stellen met vermelding van de redenen van de verbreking.

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 Erfpachter gaat er mee akkoord dat de Bank bij ontvangst van deze kennisgeving de kredietopening onmiddellijk geheel of gedeeltelijk kan beëindigen en/of een hypotheek op het voormeld erfpachtrecht alsmede op alle krachtens dit recht opgerichte of op te richten gebouwen kan vestigen op grond van de in haar voordeel verleende volmacht tot hypotheekeren, zonder dat dit afbreuk doet aan andere beweegredenen om dit te doen.

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

Als de Bank beslist haar kredietopening op te zeggen en haar hypotheek/hypotheeken op het voormeld erfpachtrecht alsmede op alle krachtens dit recht opgerichte of op te richten gebouwen te realiseren door een nieuwe erfpachter te zoeken teneinde het voormeld erfpachtrecht alsmede alle krachtens dit recht opgerichte gebouwen aan deze nieuwe erfpachter over te dragen, dan gaat de Erfpachtverlener akkoord om, in tegenstelling tot zijn eerder voornemen, de erfpachtovereenkomst niet te verbreken zonder uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de Bank, *met dien verstande* dat een dergelijke overdracht slechts kan gebeuren mits uitdrukkelijke, voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de Erfpachtverlener met betrekking tot de persoon van de overnemer. Deze toestemming kan door de Erfpachtverlener niet op onredelijke wijze geweigerd worden.

De door de koper voor het erfpachtrecht 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 over te gaan zonder de Erfpachtverlener hier dertig (30) kalenderdagen vooraf van in kennis te stellen.

artikel 4

De Erfpachter verklaart van het voorgaande kennis te hebben genomen en er akkoord mee te gaan.

artikel 5

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, in het bijzonder van de onder artikel 2 en 3 vermelde kennisgevingen, kiezen de Erfpachter 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: BNP Paribas Fortis NV, Warandeborg 3, 1000 BRUSSEL.

Ondertekend te op / / in drie exemplaren.

De Erfpachter

Als de erfpachter een rechtspersoon is, gelieve de functie van de ondertekenaar te vermelden.

Parking Gent NV,

De Erfpachtverlener

Als de erfpachtverlener een rechtspersoon is, gelieve de functie van de ondertekenaar te vermelden.

Stad Gent

De Bank