



**Landmeetkantoor Eolis**

*Edewallestraat 4, 8820 Torhout*

*BE0670.679.873*

*Polisnr° BA: ZCN600066454*

*Telefoonnr.: 0473 26 67 94*

*info@eolis.be*

**Expertiseverslag**

**Voorstel Proces-Verbaal tot afpaling**

*GENT, 18e AFD, sectie B, nummer 326 D6*



---

DESKUNDIGE	<i>Margaux Vanbiervliet</i>  landmeter-expert Edewallestraat 4 8820 Torhout  Ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van de landmeter-experten met het nummer LAN 000000  Beëdigd door de rechtbank van eerste aanleg van Dendermonde  Ingeschreven in het Nationaal Register voor Gerechtsdeskundigen met het nummer EXP 0000000
RECHTBANK	Vredegerecht Gent 5
AANSTELLING	Vonnis nummer 2024/2563 van 12 januari 2024
ZAAK	Rolnummer 2023/4523 Coppens, De Groote t/ Stad Gent  Betreft afpaling perceel Gent, 18 de afdeling, Sectie B, nummer 326 D6
EISENDE PARTIJEN	Ruben Coppens Tessa De Groote  Vertegenwoordigd door meester Griet Danneels
VERWERENDE PARTIJEN	Stad Gent  Vertegenwoordigd door meester Leo De Meyer
DATUM PLAATSBEZOEK	28 februari 2024
DATUM VERSLAG	30 april 2024

---

## INHOUD

1. Situering .....	5
2. Geraadpleegde bronnen tot grensbepaling.....	6
3. Classificering geraadpleegde bronnen.....	8
4. Grenzen van het eigendom volgens artikel 3.61 §2 Burgerlijk wetboek.....	9
5. Motivering van de afpaling per grensdeel .....	10
4.1. <i>Grensdeel A – B (rooilijn)</i> .....	10
4.2. <i>Grensdeel B – C (326 D6 // 313 K)</i> .....	13
4.3. <i>Grensdeel C – D (326 D6 // 313K &amp; 314 R)</i> .....	15
4.4. <i>Grensdeel D – E (326 D6 // 326 N6)</i> .....	17
4.5. <i>Grensdeel E – A (326 D6 // 326 Y5)</i> .....	19
6. Conclusie .....	21
BIJLAGEN .....	22

## 1. Situering

Voorliggend voorstel tot afpaling betreft het perceel gelegen te Paviljoenweg 39 te Gent. Het perceel is gekend onder de kadastrale aanduiding Gent, 18<sup>de</sup> afdeling, Sectie B, nummer 326 D6.

Het perceel grenst aan het openbaar domein (Paviljoenweg) en in wijzerzin aan volgende percelen:

- Gent 18<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nummer 326 Y5, hierna vermeld als "perceel 326 Y5".
- Gent 18<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nummer 326 N6 hierna vermeld als "perceel 326 N6".
- Gent 18<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nummer 314 R hierna vermeld als "perceel 314 R".
- Gent 18<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nummer 313 K hierna vermeld als "perceel 313 K".

Het nummer 314 R maakt deel uit van een buurtpark en heeft een publiek karakter.

Perceel 326 D6 bestaat uit een voortuinstrook, een halfopen bebouwing en een tuinzone.



*Figuur 1: Situering perceel 326 D6*

## **2. Geraadpleegde bronnen tot grensbepaling**

### **Landmeterplannen (BIJLAGE 1)**

- (1) Proces-Verbaal van meting door De Witte Gaston, Antwerpsesteenweg 259, Sint-Amandsberg, meetkundig schatter van onroerende goederen en beëdigd bij de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent, uitgevoerd op 16 december 1970. Hierna genoemd "PV van meting".

### **Eigendomstitel (BIJLAGE 2 & 3)**

- (2) Proces-Verbaal van toewijs van de gemeente Sint-Amandsberg aan Van Biervliet Annik en Desmet Noël van 30 maart 1971 verleden in aanwezigheid van notaris Roland Vandaele en overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 9 april 1971, boek 327, nummer 10. Hierna genoemd "PV van toewijs".
- (3) Akte van verkoop door Desmet Vincent aan Coppens Ruben en De Grootte Tessa van 14/11/2014 verleden in aanwezigheid van notaris Pierre Verschaffel, minuuthouder en notaris Kim Van Poucke, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent. Hierna genoemd "Akte van verkoop".

### **Atlas der Buurtwegen (BIJLAGE 4)**

- (4) Atlas der Buurtwegen Oost-Vlaanderen, goedgekeurd op 16 december 1929, detailplan 218-D-006 en bijhorende tabel 218-T-003. Hierna genoemd "Atlas der Buurtwegen".

### **Ruilverkaveling (BIJLAGE 5)**

- (5) Geen ruilverkavelingsplannen aanwezig.

### **Atlas der waterlopen (BIJLAGE 6)**

- (6) Digitale atlas van de gerangschikte onbevaarbare waterlopen en publieke grachten. Geraadpleegd op 30 april 2024. Hierna genoemd "Atlas der waterlopen". Er zijn geen gerangschikte waterlopen of publiek grachten aanwezig die grenzen aan of lopen over het perceel.

### **Stedenbouwkundige documenten (BIJLAGE 7 & 8)**

- (7) RUP Syngemkouter, goedgekeurd door de deputatie op 31/1/2008 (BS 13/3/2008). Hierna genoemd "RUP Syngemkouter".
- (8) Lastenboek voor de verkoop van gemeentegronden, vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Amandsberg op 30 juni 1904 en herzien en bekrachtigd door de gemeenteraad op 8 mei 1918. Hierna genoemd "lastenboek verkoop gemeentegronden".

**Kadastrale documenten (BIJLAGE 9-12)**

- (9) Mutatieschets 45 uit 1959, Sint-Amandsberg 1ste afdeling, sectie B, 16<sup>e</sup> blad
- (10) Mutatieschets 41 uit 1961, Sint-Amandsberg 1ste afdeling, sectie B, 14<sup>de</sup> blad
- (11) Mutatieschets 48 uit 1965, Sint-Amandsberg 1ste afdeling, sectie B, 15<sup>de</sup> blad
- (12) Mutatieschets 35 uit 1981, Gent 18<sup>de</sup> afdeling, sectie B, 3<sup>e</sup> blad

**Bestaande toestand (grafisch gedeelte voorstel PV van afpaling)**

- (13) Bestaande toestand zoals gemeten op 28 februari 2024 en weergegeven op het grafisch gedeelte van het voorstel tot PV van afpaling.

### 3. Classificering geraadpleegde bronnen

De geraadpleegde bronnen zijn ingedeeld in de hiërarchie zoals bepaald in artikel 3.61 §2 Burgerlijk wetboek en volgens hun bewijswaarde. De Atlas der buurtwegen en de digitale atlas der waterlopen blijken na raadpleging geen nuttige bron tot bepaling van de eigendomsgrenzen. Het perceel is geen voorwerp van een ruilverkaveling.

		<b>Art. 3.61 NBW</b>	<b>Soort bewijs</b>	<b>Jaar</b>	<b>Kwaliteit</b>
(1)	PV van meting	Titel	Authentiek	1970	Afstandsmaten + opp
(2)	PV van toewijs	Titel	Authentiek	1971	Geen maten
(3)	Akte van verkoop	Titel	Authentiek	2014	Geen maten
(4)	Atlas der buurtwegen	Feitelijke indicie	Wettelijk vermoeden	1929	Afstandsmaten
(5)	Ruilverkaveling	Titel	Authentiek	2023	Afstandsmaten + opp
(6)	Atlas der waterlopen	Feitelijke indicie	Wettelijk vermoeden	2023	Afstandsmaten
(7)	RUP Syngemkouter	Feitelijke indicie	Authentiek	2008	Geen maten
(8)	Lastenboek verkoop gemeentegronen	Feitelijke indicie	Authentiek	1918	Geen maten
(9)	Mutatieschets 45	Feitelijke indicie	Feitelijk vermoeden	1959	Afstanden
(10)	Mutatieschets 41	Feitelijke indicie	Feitelijk vermoeden	1961	Afstanden
(11)	Mutatieschets 48	Feitelijke indicie	Feitelijk vermoeden	1965	Afstanden
(12)	Mutatieschets 35	Feitelijke indicie	Feitelijk vermoeden	1981	Afstanden
(13)	Bestaande toestand	Toestand van het bezit	Wettelijk (muren) en feitelijk vermoeden	2024	Afstandsmaten + opp + lokale coördinaten

## **4. Grenzen van het eigendom volgens artikel 3.61 §2 Burgerlijk wetboek**

### **Verkrijgende verjaring**

In de hypotheekregisters is er geen akkoord terug te vinden tussen een titularis van het goed die het bezit verloren heeft en een de bezitter van (een deel van) het perceel, noch een eenzijdige verklaring van de titularis die het bezit verloren heeft waarin afstand wordt gedaan van zijn zakelijke rechten. Er bestaat geen rechterlijke uitspraak die een verkrijgende verjaring vaststelt voor (een deel van) het perceel.

Er zijn tijdens het plaatsbezoek geen feitelijke indiciën of aanwijzingen in de toestand van het bezit vastgesteld die een motiveringsgrond zouden kunnen zijn voor verkrijgende verjaring.

### **Authentieke akte tot afpaling**

In de hypotheekregisters is er geen authentieke akte tot afpaling terug te vinden voor geen enkel grensdeel.

### **Eigendomstitels**

De akte van verkoop vermeldt op het tweede blad bij de beschrijving van het goed een oppervlakte van 288,51 m<sup>2</sup> volgens *meting vermeld in titel*. Dezelfde akte verwijst bij de oorsprong van het eigendom naar een proces-verbaal van toewijs (bijlage 2). Aan deze titel is een plan gehecht en mee overgeschreven in de hypotheekregisters (bijlage 1). Het plan vermeldt afstanden tussen de verschillende hoekpunten en een berekende oppervlakte.

Deze eigendomstitel en bijhorend plan heeft door haar publicatie een authentieke bewijskracht. Het betreft echter geen authentieke akte tot afpaling aangezien het plan niet ondertekend is door eigenaars van de toen aangrenzende percelen. In de geest van het burgerlijk wetboek is het PV van meting te beschouwen als de hiërarchisch hoogste bron voor de grensbepaling, bij gebreke aan verkrijgende verjaring en een authentieke akte tot afpaling.

Het PV van meting beschikt niet over coördinaten, waardoor de feitelijke indiciën en de toestand van het bezit verdere aanwijzingen dienen te geven over de exacte ligging van het PV van meting.

### **Toestand van het bezit en feitelijke indiciën**

De toestand van het bezit en de feitelijke indiciën zijn een bron voor het georefereren van het PV van meting. De toestand van het bezit en de feitelijke indiciën worden behandeld volgens de bewijskracht waarmee ze gestaafd kunnen worden. De bijlagen (7) tot en met (13) worden in dit voorstel tot afpaling beschouwd als bronnen van bewijs van feitelijke indiciën en toestand van het bezit.

## 5. Motivering van de afpaling per grensdeel

### 4.1. Grensdeel A – B (rooilijn)

Weerhouden bronnen voor de afpaling van dit grensdeel:

- (1) PV van meting Gaston De Witte
- (2) Akte van verkoop
- (7) RUP Syngemkouter
- (8) Lastenboek verkoop gemeentegronnen
- (13) Bestaande toestand



*Figuur 2: Situering grensdeel A-B*

De afstand van 9,50 meter zoals vermeld op het PV van meting is overgenomen als de afstand tussen de hoekpunten A en B.

De ligging van het grensdeel valt samen met de rooilijn. De versie van de Atlas der buurtwegen uit 1929 vermeldt de Paviljoenweg als chemin 24 "Van Nieuwenhuysenslag". De aangeduide ligging en wegbreedtes zijn echter opgeheven door het BPA Syngemkouter, goedgekeurd bij M.B. op 30 maart 1983. Het BPA is op zijn beurt vervangen door het RUP Syngemkouter dat vandaag van toepassing is.

Het RUP bevestigt ter hoogte van het betrokken perceel dat de perceelsgrens samenvalt met de rooilijn. Het RUP geldt als rooilijnplan, maar vermeldt geen wegbreedtes. De breedte van de weg is gemeten op het grafisch plan van het RUP Syngemkouter. Rekening houdend met de schaal van het grafisch plan

is de juridische breedte van de Paviljoenweg ter hoogte van het betrokken perceel 14,20 meter. De bestaande indiciën van de rooilijn, met name een lage tuinmuur en de rand van de verharding wijken maximaal 2 centimeter af van de juridische breedte van de weg. De afwijking wordt als verwaarloosbaar beschouwd. De richting van het grensdeel AB valt dus samen met de bestaande toestand, met name de voorzijde van de tuinmuur en de scheiding van de verharding van de oprit van het perceel met de verharding van de stoep (zie afbeelding 1).



*Figuur 3: De rooilijn is gematerialiseerd door de voorzijde van het tuinmuurtje en de scheiding van de verharding*

Als ligging van hoekpunt A is de kruising genomen van de rooilijn en de as doorheen het midden van een bestaand tuinmuurtje aanpalend aan de perceel 326 Y5 (zie figuur 4).



*Figuur 4: de ligging van hoekpunt A*

Deze scheidingsmuur tussen de voortuinen wordt als een gemene muur beschouwd op basis van een bijzonder voorwaarde in de akte van verkoop (p.4):

*“Artikel 3. Degenen van twee of verscheidene kopers wier gronden aan elkander palen, die eerst den scheidingsmuur zou beginnen bouwen, zal gehouden zijn, dien muur te stellen, de helft op zijnen grond en de helft op de grond van de naburigen koper, zodat laatstgenoemde, om de gemeenschap van de muur te verkrijgen enkel de waarde van dien bouw zal moeten betalen, volgens de schikkingen van art. 661 van 't Burgerlijk wetboek.”*

Deze voorwaarde is ook opgenomen in het PV van Toewijs en is een toepassing van het lastenboek voor de verkoop van gemeentegronden van de toenmalige gemeente Sint-Amandsberg (stuk 8).

Doordat de lengte en de richting van het grensdeel en de ligging van hoekpunt A is bepaald, is het grensdeel aan het openbaar domein volledig gekend.

## 4.2. Grensdeel B – C (326 D6 // 313 K)

Weerhouden bronnen voor de afpaling van dit grensdeel:

- (1) PV van Meting
- (13) Bestaande toestand



*Figuur 5: Situering grensdeel B-C*

De afstand van 14,20 meter zoals vermeld op het PV van meting is overgenomen als de afstand tussen de hoekpunten B en C. De richting van het grensdeel volgt ook uit het PV van meting. Daardoor is meteen de ligging van hoekpunt C bepaald.

De bestaande draadafsluiting staat deels aan de zijde van perceel van 313 K van de grens en deels aan de zijde van perceel 326 D6. De afwijking van de grenslijn beperkt zich tot een centimeter. De afsluiting ter hoogte van het grensdeel B-C wordt in dit voorstel tot afpaling beschouwd als een gemene afsluiting.



*Figuur 6: de groene draadafsluiting materialiseert grensdeel B-C*

### 4.3. Grensdeel C – D (326 D6 // 313K & 314 R)

Weerhouden bronnen voor de afpaling van dit grensdeel:

- (1) PV van Meting
- (9) Mutatieschets 45 uit 1959
- (10) Mutatieschets 41 uit 1961
- (11) Mutatieschets 48 uit 1965
- (12) Mutatieschets 35 uit 1981
- (13) Bestaande toestand



Figuur 7: situering grensdeel C-D

Het PV van meting vermeldt een afstand van 20,90 meter tussen hoekpunt C en D. De feitelijke afstand tussen hoekpunt C en de hoek van de achterliggende loods op perceel 326 N6 bedraagt 20,94 meter.

Het verschil van 4 cm wordt als aanvaardbaar beschouwd. Deze afpaling stelt voor om het hoekpunt D te laten samenvallen met het hoekpunt van de loods. Deze kleine afwijking van het PV van meting is te motiveren door de toestand van het bezit en de kadastrale documenten, hoewel deze bronnen een lagere bewijskracht hebben en hun lagere hiërarchie volgens artikel 3.61 §2 Burgerlijk wetboek. De tuin is immers in gebruik tot aan de voet van de loods. Bovendien blijkt uit de kadastrale documenten dat op perceel 326 N6 al bebouwing aanwezig was ten tijde van de opmeting in december 1970.

Het grensdeel C-D is zowel een grens tussen perceel 326 D6 en 313 K en tussen 326 D6 en 314 R. Het deel palend aan 313 K is gematerialiseerd door een houten schutting. De schutting staat op de

vastgestelde perceelsgrens en is bijgevolg te beschouwen als een gemene afsluiting. Het deel palend aan perceel 314 R is niet gematerialiseerd.



*Figuur 8: Hoekpunt D valt samen met rechterhoek van de loods achteraan, links het niet-gematerialiseerde grensdeel met het perceel 314 R*

#### 4.4. Grensdeel D – E (326 D6 // 326 N6)

Weerhouden bronnen voor de afpaling van dit grensdeel:

- (1) PV van Meting
- (9) Mutatieschets 45 uit 1959
- (10) Mutatieschets 41 uit 1961
- (11) Mutatieschets 48 uit 1965
- (12) Mutatieschets 35 uit 1981
- (13) Bestaande toestand



*Figuur 9: situering grensdeel D-E*

Hoekpunt E wordt beschouwd als de kruising van de as doorheen het midden van een bestaand muurdeel aanpalend aan het perceel 326 Y5 en de bouwlijn van de loods op perceel 326 N6. De feitelijke afstand zoals gemeten tussen dit hoekpunt E en hoekpunt D (hoek loods: zie paragraaf 4.3) is 5,70 meter.

Het PV van meting vermeldt een afstand van 5,65 meter tussen hoekpunt D en E. Het verschil van 5 cm wordt als aanvaardbaar beschouwd. Dit voorstel van afpaling stelt voor om het hoekpunt E te laten samenvallen met de kruising zoals hierboven beschreven. Deze kleine afwijking van het PV van meting is te motiveren door de toestand van het bezit en de kadastrale documenten, hoewel deze bronnen een lagere bewijskracht hebben en hun lagere hiërarchie volgens artikel 3.61 §2 Burgerlijk wetboek. De tuin is immers in gebruik tot aan de voet van de loods. Bovendien blijkt uit de kadastrale

documenten dat op perceel 326 N6 al bebouwing aanwezig was ten tijde van de opmeting in december 1970.

Het muurdeel van de loods op perceel 326 N6 dat grenst aan perceel 326 D6 wordt niet beschouwd als een gemene muur. Het betreft een steunmuur waarop een trellis voor klimplanten is bevestigd. Ondanks het feit dat de muur ook in gebruik is aan de zijde van perceel 326 N6, beschouwt dit voorstel van afpaling de muur als niet-mandelig op basis van een andersluidende titel, namelijk het PV van meting. Bij het overbrengen van de afstanden uit het PV van meting op de feitelijke toestand blijkt immers dat het muurdeel volledig is opgetrokken op perceel 326 N6.

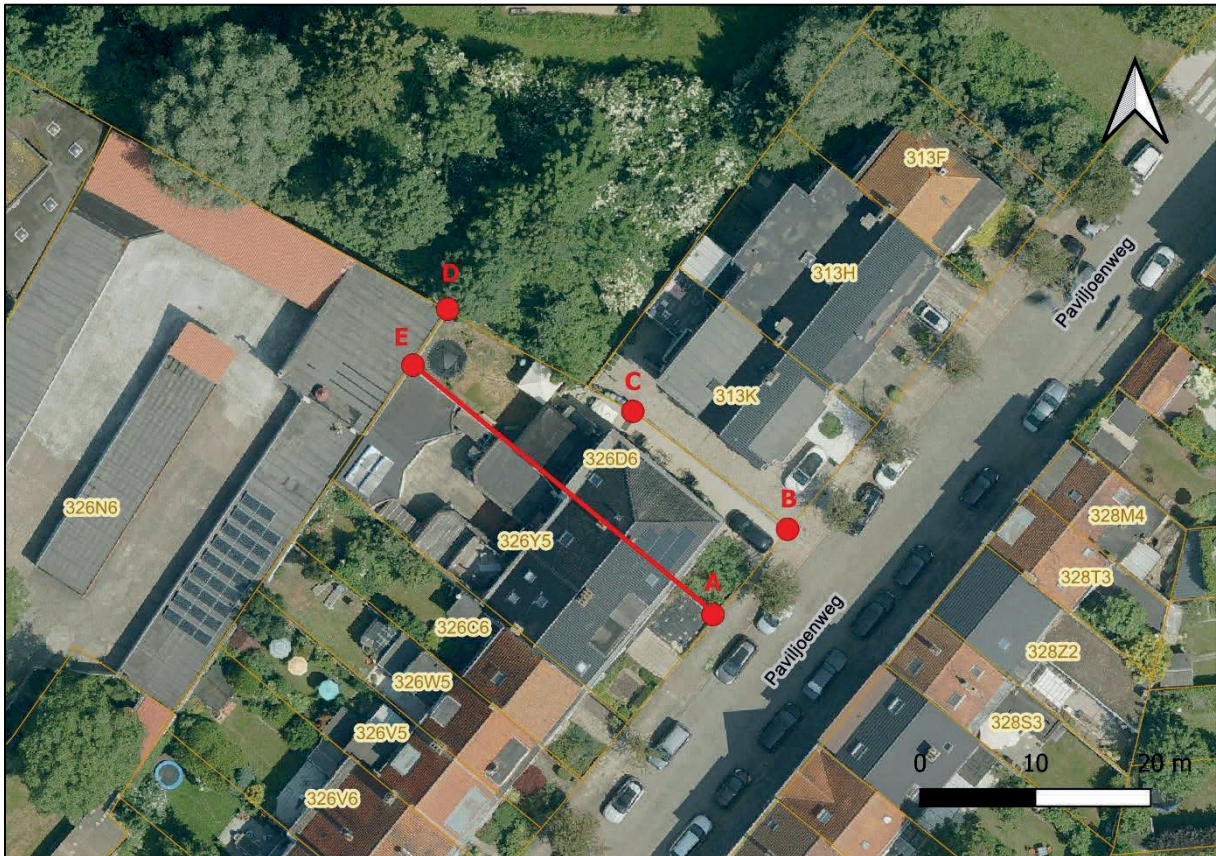


*Figuur 10: Het niet-gemene muurdeel in grijze baksteen en deels begroeid*

#### 4.5. Grensdeel E – A (326 D6// 326 Y5)

Weerhouden bronnen voor de afpaling van dit grensdeel:

- (1) PV van meting Gaston De Witte
- (2) Akte van verkoop
- (8) Lastenboek verkoop gemeentegronden
- (13) Bestaande toestand



Figuur 11: Situering grensdeel E-A

De gemeten afstand tussen de hoekpunten E en A zoals aangenomen in respectievelijk paragraaf 4.1. En 4.4. Bedraagt 34,25 meter. Het PV van meting vermeldt 35.27 meter tussen dezelfde twee punten. Dit verschil van 2 centimeter wordt als aanvaardbaar beschouwd.

Alle muurdelen tussen de hoekpunten E en A staan schrijlings op de perceelsgrens en zijn dus te beschouwen als gemene muurdelen. De mandigheid wordt zowel gemotiveerd door de titel als door bestaande elementen op het terrein, zoals de muurkappen die aflopen naar beide delen van de muur.



*Figuur 12: gemene muur in bruine baksteen*

## 6. Conclusie

Het PV van meting is de bron met de hoogste bewijskracht die teruggevonden werd voor de afpaling van perceel 326 D6. Het plan is gehecht aan een titel en is op die manier tegenstelbaar aan de ondertekenende partijen en hun opvolgers.

Het PV van meting beschikt over afstanden tussen de hoekpunten, maar niet over de coördinaten. Om het plan correct te plaatsen op de bestaande toestand is gebruik gemaakt van de rooilijn zoals gemeten op het grafisch plan van het RUP Syngemkouter en de mandeligheid van de muurdelen die palen aan perceel 326 Y5.

Op basis van de bestaande toestand, de toestand van het bezit en de kadastrale documenten zijn er enkele kleine aanpassingen gebeurt aan het PV van meting. De totale oppervlakte zoals vermeld op het PV van meting blijft afgerond 290 m<sup>2</sup>.

Opgemaakt te Gent

30 april 2024

[handtekening deskundige]