

VERKOOPBELOFTE ONROEREND GOED

Op * tweeduizend vierentwintig.

Zijn voor mij, *, Vlaamse commissaris bij de dienst Vastgoedtransacties, verschenen:

1) De **VLAAMSE GEMEENSCHAP, Beleidsdomein Kancelarij, Bestuur, Buitenlandse Zaken en Justitie, Agentschap Facilitair Bedrijf**, waarvan de burelen gevestigd zijn te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 60, met ondernemingsnummer 0220.923.141, vestigingseenheidsnummer 2.199.300.992.

Hier vertegenwoordigd door *, Vlaams commissaris, krachtens :

- a) Het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2015), waarbij de bevoegdheid van de Vlaamse commissarissen werd vastgelegd tot het uitvoeren van bepaalde vermogensrechtelijke verrichtingen in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse gemeenschaps- en gewestinstellingen en bepaalde entiteiten;
- b) Het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 16 januari 2015), laatst gewijzigd op 25 februari 2022 (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2022), houdende machtiging tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen en tot regeling van de werkwijze van het decreet van 19 december 2014;
- c) Het Besluit van de administrateur-generaal van de Vlaamse Belastingdienst van 10 maart 2022, tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen, vermeld in het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex (eerst bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2022).

Hierna verder genoemd "**de overdrager**" en/of "**de optiegever**"

2)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Hierna verder genoemd "**de verkrijger**" en/of "**de optiehouder**"

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Ingevolge beslissing van de Vlaamse Regering van 2 december 2022 werd door haar ingestemd met de verkoop van het hierna vermeld goed door de overdrager. Hierbij werd aan de dienst vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid, de opdracht gegeven deze verkoop te organiseren, welke gebeurde als volgt:

- 1) Het hierna vermeld onroerend goed werd tekoopgesteld via diverse kanalen waarbij iedere kandidaat, voorafgaandelijk, een bod kon uitbrengen, tegen de gestelde voorwaarden van de overdrager.
- 2) Alle kandidaten die een geldig bod hadden uitgebracht, werden uitgenodigd om aanwezig te zijn op huidige mondelinge zitting;
- 3) Ondergetekende Vlaamse commissaris leidt de mondelinge zitting en behoudt zich het recht voor om zowel het minimale bod als het minimum van ieder opbod te bepalen. Het bod dient te slaan op het volledige hierna vermelde onroerend goed.
- 4) De kandidaten worden in de gelegenheid gesteld om mondeling een hoger bod uit te brengen en tegen elkaar op te bieden. Het hoogste aanvaardbare bod zal gekend zijn na het stilzwijgen van de overige kandidaten en nadat de Vlaamse Commissaris drie maal geklopt heeft. Na de derde klopp wordt geen enkel bod meer in aanmerking genomen.
- 5) De Vlaamse commissaris kan biedingen weigeren, onder meer wanneer ernstig kan getwijfeld worden aan de gegoedheid van de kandidaten, zonder daarvoor evenwel een reden te moeten opgeven.
- 6) De kandidaat-koper met het hoogste aanvaardbare bod zal gehouden zijn om na de vaststelling van het hoogste bod onmiddellijk onderhavige verkoopbelofte te ondertekenen.

VERKOOPBELOFTE

De overdrager geeft bij deze optie tot aankoop van het hierna beschreven onroerend goed aan de verkrijger, die verklaart deze optie te aanvaarden.

AANDUIDING VAN HET GOED

1. Geografische en kadastrale beschrijving

STAD BRUSSEL - DERTIENDE AFDELING (gemeentenummer 21813)

Beschrijving van het goed volgens hierna vermelde basisakte en titel

In het lot 15, gelegen tussen de Emile Jacqmainlaan, de Frère Orbanstraat, de Antwerpse Steenweg en de Volksstraat :

a) het kantoorgebouw genaamd "NORTH STAR" en bekend onder de naam "GRAAF DE FERRARIS", opgericht langs de Emile Jacqmainlaan, met een gevellengte volgens meting van tweeënnegentig meter achtenvijftig centimeter, langsheen enerzijds de Volksstraat en anderzijds langsheen en gedeeltelijk onder de actuele grondzate van een openbare doorgang op private grond, bevattende drie ondergrondse verdiepingen dienstig als parkeerplaatsen en alle andere bijgebouwen, een gelijkvloers, twaalf verdiepingen dienstig als kantoren en een dertiende "technische" verdieping, met een centraal gelegen atrium, met volgende oppervlakten volgens titel

(overeenkomstig de tegensprekelijke opmeting gevoegd in bijlage 3 bij het proces-verbaal van inbezitneming van 1 augustus 1997) :

- ondergrond : veertienduizend vierhonderddrieënzeventig vierkante meters (14.473m²)
- bovengronds : tweeënveertigduizend vierhonderd vijftien vierkante meters (42.415m²)
- totaal : zesenvijftigduizend achthonderd achtentachtig vierkante meters (56.888m²).

Bij het Graaf de Ferraris gebouw behoren eveneens groenvoorzieningen en allerhande infrastructuur op de grond.

b) een perceel grond grondzate van voormeld gebouw en grondzate van een deel van de openbare doorgang op private grond gelegen tussen gezegd gebouw en het gebouw NORTH GATE 3 (erin begrepen de inplanting van een deel van het plaatsje gelegen aan de achterkant van gezegd gebouw), eerder gekadastraerd of het geweest zijnde onder Brussel, dertiende afdeling, sectie A, nummer 484/F en volgens titel onder nummers 484/R/2 en deel van 484/T/2, met een oppervlakte volgens meting waarvan hierna sprake, van drieënzeventig are zevenenveertig centiaren drieëntachtig decimilliaren (73a 47 ca 83 dma)

Opmetingsplan

Zoals gezegd perceel grond is afgebeeld in het groen en zich bevindt tussen de punten A-B-C-D-E-F-G-H op het plan van landmeter-expert in onroerende goederen Bernard Wittebort te Brussel, de dato 30 januari 1997 volgens hierna vermelde basisakte (doch de dato 10 november 1993 volgens de hierna vermelde eigendomstitel).

Beschrijving van het goed volgens recent kadastraal uittreksel

Een kantoorgebouw op en met grond en aanhorigheden, zoals hiervoor vermeld onder 1.a) en 1.b), bestaan en gelegen aan de Koning Albert II-laan 20/22, thans gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A, perceel nummer 484/Y/2P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drieënzeventig are achtenveertig centiare (73a 48ca).

Kadastraal inkomen : één miljoen achthonderdvijfennegentigduizend negenhonderdvierentwintig euro (€ 1.895.924,00)

Hierna genoemd “**het goed**”.

Basisakte

Het goed maakt deel uit van een akte verdeling verleden vóór notaris Gérald Snyers d’Attenhoven te Brussel, op 29 mei 1998, overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor te Brussel III op 17 juni 1998, boek 12632, artikel 1.

De verkrijger verklaart kennis te hebben van de basisakte en is gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspuiten. De verkrijger verklaart in het bezit te zijn van een kopie van de basisakte.

2. Eigendomstitel

Het goed behoort voor de geheelheid in volle eigendom toe aan de overdrager om het verkregen te hebben jegens de naamloze vennootschap “BATIPROMO”, met zetel te Brussel bij akte verleden voor notaris Gérald Snyers d’Attenhoven en notaris Hans Berquin, beiden te Brussel op 30 september 1998, overgeschreven op het

bevoegde hypotheek kantoor Brussel III op 8 oktober 1998, boek 12728, artikel 14.

De verkrijger stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de overdrager geen andere titels dan een uitgifte van deze akte.

VOORWAARDEN

Deze optie wordt verleend en aangenomen onder de volgende voorwaarde :

A. VOORWAARDEN VAN DE OPTIE

1. Deze verkoopbelofte is geldig voor een termijn van tien (10) kalenderdagen te rekenen vanaf heden, zodat de **optie vervalt op * om 24 uur.**

2. De optie wordt verleend mits betaling van **een optiegeld van twee miljoen euro (€ 2.000.000,00)**. Dit wordt verrekend op de verkoopprijs indien de optie op reglementaire wijze wordt gelicht. Indien de optie niet gelicht wordt, zal het optiegeld als schadevergoeding aan de optiegever verblijven.

Voormeld optiegeld moet worden betaald door middel van een overschrijving op rekeningnummer BE90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties binnen de twee werkdagen vanaf heden met referentie "08417-002". De verkrijger verklaart dat dit optiegeld gestort zal worden van rekeningnummer * op naam van *.

3. De optie wordt toegekend in hoofde van de persoon van de optiehouder. Zij is echter enkel overdraagbaar mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de overdrager. De optie gaat niet van rechtswege over op de erfgenamen en/of rechtverkrijgenden van de optiehouder.

B. VOORWAARDEN VOOR HET UITOEFENEN VAN DE OPTIE

1. De verkoopbelofte vormt een ondeelbaar geheel en van de optie zal slechts gebruik kunnen worden gemaakt voor het gehele goed als ondeelbaar geheel. De uitoefening van de optie voor een gedeelte van het goed blijft zonder rechtsgevolgen.

2. De optie kan slechts uitgeoefend worden zoals hierna bepaald onder B.3., na uitdrukkelijke goedkeuring ervan door de Vlaamse Regering, indien de hierna vermelde prijs gelijk of hoger is dan zestig miljoen euro (€ 60.000.000,-), doch niet hoger dan vijfenzeventig miljoen euro (€ 75.000.000,00). Instrumenterend ambtenaar zal de optiehouder hiervan in kennis stellen bij aangetekend schrijven waarbij ingeval van weigering, voormeld optiegeld integraal terugbetaald wordt aan de optiehouder.

Bij een prijs gelijk of hoger dan vijfenzeventig miljoen euro (€ 75.000.000,00), heeft deze bepaling geen uitwerking en wordt deze door partijen als niet geschreven aanzien zodat de uitdrukkelijke goedkeuring van de Vlaamse Regering niet vereist is en de optiehouder onmiddellijk de optie kan lichten volgens de hierna vermelde voorwaarden.

3. De optie zal slechts kunnen worden gelicht, desgevallend na goedkeuring door de Vlaamse Regering, door het **gezamenlijk** nakomen van de volgende **twee voorwaarden** en dit **binnen de tien**

(10) kalenderdagen te rekenen vanaf ofwel de kennisgeving van de goedkeuring door de Vlaamse Regering (indien van toepassing zoals voormeld), ofwel vanaf de ondertekening van de verkoopbelofte, door :

2.a. De schriftelijke mededeling van het uitoefenen van de optie bij een ter post aangetekende brief, waarbij de poststempel geldt als bewijs van de datum, of bij een brief die tegen ontvangstbewijs wordt bezorgd aan de dienst Vastgoedtransacties, of door ondertekening van een verklaring ter zake aan de voet van de verkoopbelofte.

2.b. Betaling door overschrijving komende van rekeningnummer..... naar rekeningnummer BE90 3751 1174 9032 op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties van een bedrag van euro (*zijnde 13% van de prijs, omvattende de provisie voor de registratierechten verhoogd met de publiciteits- en aktekosten*) met mededeling "08417-002".

Is aan één van deze twee verplichtingen binnen de voormelde termijn niet voldaan, dan zal de optiegever niet gehouden zijn te verkopen.

C. VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Als de optie rechtsgeldig zal zijn uitgeoefend, zal de verkoop tot stand zijn gekomen tegen de volgende voorwaarden :

1. Hypothecaire toestand

Het goed wordt overgedragen voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of bezwarende overschrijvingen en andere bezwarende kantmeldingen.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende ambtenaar over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de overdrager dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

2. Gebreken - Oppervlakte

De verkrijger zal het goed nemen in de staat waarin het gebouw zich bevindt bij het einde van het gebruik, zoals hierna vermeld, zonder aanspraak te kunnen maken jegens de overdrager op enige vergoeding of vermindering van de hierna vastgestelde prijs, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond (dit alles onverminderd hetgeen hierna vermeld onder de rubriek "Bodemdecreet"), noch wegens afwijking in de hoger aangeduide oppervlakte. Elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal ten voordele of ten nadele van de verkrijger blijven, zonder verhaal tegen de overdrager.

De overdrager verbindt er zich toe geen werken meer uit te voeren in voornoemd goed, andere dan instandhoudings- en onderhoudswerken, zoals hierna ook verder beschreven.

Het goed wordt verkocht met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de overdrager tot vrijwaring zou gehouden zijn. De verkrijger zal geen enkele vergoeding mogen eisen wegens vergissing in benaming, beschrijving en ligging. Hij verklaart het onroerend goed uitvoerig te hebben bezichtigd.

3. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, zicht- en niet zichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Het staat de verkrijger vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de overdrager te kunnen eisen.

De overdrager verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het voorschreven goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, andere dan de wettelijke, met uitzondering van volgende erfdienstbaarheden opgenomen in :

a) de akte verleden voor notaris Gérald Snyers d'Attenhoven en notaris Hans Berquin, beiden te Brussel op 30 september 1998 waarvan sprake in de eigendomsoorsprong, en hierna letterlijk weergegeven:

3.2. BATIPROMO verklaart dat het Goed bezwaard is met de erfdienstbaarheden vermeld in, gecreëerd door of te vestigen krachtens de akte van verdeling van negenentwintig mei negentienhonderd achtennegentig verleden voor ondergetekende notaris en waarvan sprake hiervoor in de oorsprong van eigendom en waarvan de koper verklaart een kopie te hebben ontvangen. Voor zoveel als nodig verklaart BATIPROMO tevens dat met betrekking tot het Goed een reeks verbintenissen ten aanzien van de Stad Brussel gelden, van twintig augustus negentienhonderd negentig, dertig juni negentienhonderd tweeënnegentig en elf februari negentienhonderd zevenennegentig, waarvan melding wordt gemaakt in de boven vermelde akte van verdeling en die mede aan de basis liggen van de bedoelde erfdienstbaarheden.

BATIPROMO verklaart en waarborgt dat tot op de datum van onderhavige akte alle verbintenissen (onder andere de aanleg van de publieke doorgang, installatie van signalisatie, onderhoud, verzekering, ...) ten aanzien van de Stad Brussel die voortvloeien uit de "engagements" van twintig augustus negentienhonderd negentig, dertig juni negentienhonderd tweeënnegentig en elf februari negentienhonderd zevenennegentig, in zover deze betrekking hebben op het Goed, volledig werden nagekomen. Voor zoveel als nodig wordt aan de VLAAMSE GEMEENSCHAP kennis gegeven dat, met betrekking tot de verplichtingen ten aanzien van de Stad Brussel in het kader van de erfdienstbaarheid van publieke doorgang, verplichtingen tot instandhouding (en eventueel vervanging), onderhoud, verzekering, verlichting, ..., verder blijven bestaan, zoals uitdrukkelijk blijkt uit de akte van verdeling van negenentwintig mei negentienhonderd achtennegentig, voormeld.

BATIPROMO verklaart dat zij geen kennis heeft van erfdienstbaarheden inzake het overgedragen Goed andere dan deze

vermeld in, gecreëerd door of te vestigen krachtens de akte van verdeling van negenentwintig mei negentienhonderd achtennegentig.

3.3. De VLAAMSE GEMEENSCHAP verklaart van de in artikel 3.2. bedoelde erfdienstbaarheden en verbintenissen ten aanzien van de Stad Brussel inzake het overgedragen Goed voldoende op de hoogte te zijn gebracht.

Voor zoveel als nodig verleent de VLAAMSE GEMEENSCHAP bij deze haar goedkeuring inzake de vestiging en het aangaan van de bedoelde erfdienstbaarheden en verbintenissen ten aanzien van de Stad Brussel inzake het overgedragen Goed, en doet zij, onverminderd hetgeen hierboven in artikel 3.2., alinea 2 wordt gezegd, uitdrukkelijk afstand van elk verhaal dat zij jegens BATIPROMO zou kunnen uitoefenen met betrekking tot de vestiging van dergelijke rechten zonder dat daarvoor haar voorafgaandelijke goedkeuring zou bekomen zijn.

Vanaf zestien juli negentienhonderd achtennegentig is de VLAAMSE GEMEENSCHAP (als rechtsopvolger van BATIPROMO) gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van BATIPROMO die uit de clausules inzake de boven bedoelde erfdienstbaarheden en verbintenissen ten aanzien van de Stad Brussel voortvloeien, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het overgedragen Goed, en dit ter volledige ontlasting van, en zonder tussenkomst van of verhaal tegen BATIPROMO. Terzake wordt verwezen naar de uitdrukkelijke bepalingen van de akte van verdeling.

b) de akte verdeling verleden voor notaris Gérald Snyers d'Attenhoven te Brussel op 29 mei 1998 waarvan sprake in de eigendomsoorsprong, en welke hierna niet letterlijk worden weergegeven, gezien de verkrijger verklaart een kopie van deze basisakte te hebben ontvangen en in kennis te zijn gesteld van alle gekende en van toepassing zijnde erfdienstbaarheden aldaar opgenomen.

De verkrijger wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het voorschreven goed, zonder dat onderhavige clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze die voortspruiten uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

4. Afsluitingen op grenslijn

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het voorschreven goed en de aanpalende eigendommen.

5. Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening

1. De ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat, in toepassing van artikel 281 en 281/1 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, dat het goed :

- volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001 en gewijzigd bij besluiten van 20 maart 2008, 16 juli 2010, 22 december 2010 en 2 mei 2013, gelegen is in “een administratiegebied” en “langsheen een structurerende ruimte (kant Koning Albert II-laan en Antwerpsesteenweg”.

- tevens begrepen in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) (nr. 46-65 bis) goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 07/06/1989.

2. De overdrager verklaart dat voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd, behoudens deze hierna vermeld, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat zulke toelating kan worden bekomen en dat bijgevolg geen enkele verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op dit goed werken en handelingen uit te voeren zoals bedoeld in artikel 98 § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

3. De ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat er geen werken of handelingen, zoals bedoeld in artikel 98, §1 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening mogen worden uitgevoerd, op het goed zonder dat daartoe een stedenbouwkundige vergunning werd verkregen.

4. Niettegenstaande de informatieplicht van de overdrager en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de verkrijger op de hoogte te zijn van de mogelijkheid en het nut om, persoonlijk en voorafgaandelijk alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet gedaan is.

Nota Brusselse Bouwmeester (louter en alleen informatief)

Op vraag van de Vlaamse Gemeenschap werd er door de Brusselse Bouwmeester, in samenspraak met diverse gewestelijke en gemeentelijke administraties, een nota opgesteld die de ruimtelijke en programmatische krijtlijnen voor de reconversie en transformatie van het Ferrarisgebouw bepaalt.

De overdrager verklaart deze nota als richtinggevend kader voor de projectontwikkeling vóór het ondertekenen van de belofte te hebben overgemaakt aan de verkrijger zonder de juistheid, de volledigheid en de geschiktheid van de informatie voor welk gebruik dan ook te garanderen.

De overdrager en/of de instrumenterende ambtenaar dragen geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de inhoud van deze nota en kunnen dus niet aansprakelijk worden gesteld, direct noch indirect, voor enige schade of verlies veroorzaakt door of gerelateerd aan het gebruik van deze nota.

Beknopte beschrijving van het verkochte goed

Partijen verklaren ingelicht te zijn over de verplichting van de overdrager om een beknopte beschrijving van het goed te verschaffen bij de aanvraag van de stedenbouwkundige inlichtingen, zoals het in werkelijkheid bestaat.

Om deze plicht te vervullen, verklaart de overdrager de beschrijving te hebben opgesteld. Deze beschrijving werd ter kennis gebracht van de verkrijger, die dit erkent: beide partijen bevestigen dat voormelde beschrijving met de werkelijkheid overeenstemt.

De verkrijger verklaart in dat opzicht ingelicht te zijn dat hem toekomt om actief de conformiteit van deze beschrijving te controleren ten opzichte van de wettige stedenbouwkundige toestand van het goed,

zonder dat de ondergetekende instrumenterend ambtenaar kan worden gehouden om deze conformiteit te verifiëren en zonder aantasting van de verantwoordelijkheid van de overdrager.

Bestaande toestand

De overdrager verklaart dat :

- er door haar geen handelingen en/of werken werden uitgevoerd met uitzondering van hetgeen hierna vermeld;
- het goed gebruikt wordt als een kantoorgebouw;
- bij haar weten, deze bestemming wettig en onbetwist is;

De overdrager neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de verkrijger aan het goed zou willen geven. De verkrijger zal er haar zaak van maken zonder verhaal tegen de overdrager.

Stedenbouwkundige inlichtingen

In toepassing van artikel 275 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, heeft de instrumenterende ambtenaar de Stad Brussel gevraagd de stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken over de gewestelijke of gemeentelijke verordenende bepalingen betreffende het overgedragen goed.

Het antwoord van 6 oktober 2022 van de Stad Brussel, geactualiseerd op *, wordt alhier letterlijk aangehaald :

“... STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

A. STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE GEWESTELIJKE EN GEMEENTELIJKE VERORDENENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET GOED:

1°) Wat de bestemming betreft:

Het goed bevindt zich:

Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001 en gewijzigd bij besluiten van 20 maart 2008, 16 juli 2010, 22 december 2010 en 2 mei 2013:

o In een administratiegebied

o Langsheen een structurerende ruimte (kant Koning Albert II-laan en Antwerpsesteenweg)

~~*In de perimeter van het richtplan van aanleg (RPA) genaamd ..., goedgekeurd bij regeringsbesluit van ...;*~~

In de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) (nr. 46-65 bis) goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 07/06/1989;

~~*In de perimeter van verkavelingsvergunning (VV) nr. ..., afgeleverd op ...;*~~

De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

2°) Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen:

De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

De voorschriften van het voormelde GBP;

- ~~□ De voorschriften van het voormelde RPA;~~
 - **De voorschriften van het voormelde BBP**, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;
 - ~~□ De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (VV);~~
 - De voorschriften van de **Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)**, goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;
 - ~~□ De voorschriften van de gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GGSV) ..., goedgekeurd door ... op ...;~~
 - De voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)** op de ontspanningsspelen en de charmespektakels, goedgekeurd bij het besluit van de Executieve van 29/04/1993;
 - De voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)** op de reclameinrichtingen, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 22/12/1994;
 - De voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)** voor het plaatsen in openlucht van hertz-, parabolische-of ontvangstantennes voor radio en televisie, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 05/03/1998;
 - De voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)** voor de afscherming van uitstalramen van handelszaken, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 23/03/2000;
 - ~~□ De voorschriften van de specifieke of gezoneerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (SGemSV of GGemSV)~~
 - ~~□ Het goed bevindt zich in de perimeter van gewestelijk belang, bestemd voor het project van gewestelijk belang ..., goedgekeurd door de Regering op ...~~
 - De voorschriften van het bouwreglement van de Stad Brussel;
 - De voorschriften van het reglement op de trottoirs van 20/12/1963;
 - De gemeentelijke reglement betreffende nachtwinkels en private bureaus voor telecommunicatie (Gemeenteraad van 24/09/2007);
 - De aanbevelingen betreffende de indeling van een eengezinswoning (Gemeenteraad van 09/10/2008);
 - De aanbevelingen betreffende de huisvestingen voor studenten (College van 17/06/2021);
 - De aanbevelingen betreffende de colivingwoning (College van 17/06/2021);
 - De aanbevelingen betreffende het toeristische logies (besluit van de Regering van 24/03/2016);
- De voorschriften van het GBP en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.
- De perimeter van de BBP's, de VV's en de GemSV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

3°) Wat een eventuele onteigening van het goed betreft:

~~☐ Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie opgenomen is op het onteigeningsplan goedgekeurd door ... dat de toelating geeft aan ... om het goed te onteigenen.~~

4°) Wat het bestaan van een voorkoopperimeter betreft:

~~☐ Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie zich bevindt in de voorkoopperimeter betreffende ..., goedgekeurd bij regeringsbesluit van ...;~~

5°) Wat betreft de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed:

~~☐ Het goed is ingeschreven op de bewaarlijst bij regeringsbesluit van ...;~~

~~☐ Het goed is beschermd door besluit van ...;~~

~~☐ Voor het goed loopt een procedure tot inschrijving op de bewaarlijst / bescherming die opgestart is bij regeringsbesluit van ...;~~

~~☐ Het goed bevindt zich in een vrijwaringszone (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst;~~

~~☐ Het goed maakt deel uit van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO ...;~~

~~☐ De Regering heeft op het goed in kwestie artikel 222, § 6, tweede en derde lid van het BWRO toegepast: voorwaarden opgelegd naar aanleiding van een beslissing van de Regering om de beschermingsprocedure voor het goed in kwestie niet in te stellen / het goed niet te beschermen;~~

~~Bij wijze van overgangsmaatregel worden de gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die gebouwd werden vóór 1 januari 1932, beschouwd als ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).~~

~~Informatie over de eventuele "toelatingen inzake erfgoed" kan verkregen worden bij de Directie Monumenten en Landschappen van het Gewest.~~

6°) Wat de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft:

~~☐ Het goed is opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten;~~

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

~~Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat:~~

~~☐ Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van ...~~

~~☐ Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van ...~~

~~☐ Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd door de Gemeenteraad op ...;~~

~~☐ Voor de wegen (Koning Albert II laan, Antwerpsesteenweg, Volksstraat) waaraan het goed zich bevindt, is geen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit bij, besluit van de Regering of door de Gemeenteraad. De grenzen moeten indien nodig gecontroleerd worden door een afbakeningsplan voor te leggen aan de landmeter van de gemeente ;~~

~~□ Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan vastgesteld door het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. ... goedgekeurd door... op ...;~~

8°) Andere inlichtingen:

~~□ Het goed is opgenomen in het wijkcontract ...;~~

~~□ Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract ...;~~

~~□ Het goed bevindt zich in de nabijheid (in een straal van 60m) van een gebied bedoeld door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud (natuurreservaat, bosreservaat of Natura 2000-gebied);~~

□ Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de bodemtoestand op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: www.leefmilieubrussel.be ;

□ Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor het vervoer van gasachtige producten op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;

~~□ Het goed bevindt zich in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie;~~

□ Het goed bevindt zich in de perimeteer van de **zone voor stedelijke herwaardering**;

□ Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);

□ Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;

□ Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua;

□ **Bijkomende inlichting:** het kadastraal perceel is bezwaard door een openbare erfdienstbaarheid van doorgang op private grond;

B. OP GROND VAN DE ADMINISTRATIEVE ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT:

1°) Wat de toelatingen, vergunningen en attesten betreft:

□ De volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

Dossiernummer	Ingedeelde inrichtingen	Beslissing	Datum	Geldigheid
04/IPE/688669	Antennes	Afgeleverd		01/08/2033
R47/2012	Antennes	Afgeleverd	12/07/2012	12/07/2027
R77/2012	Uitzendantennes	Afgeleverd	20/11/2012	20/11/2027
04/IPE/690798	Antennes	Afgeleverd		22/08/2033
04/IPE/646434	Antennes	Afgeleverd		12/12/2032
04/IPE/1713044	Antennes	Afgeleverd	21/06/2019	21/06/2034
IPE/1D/2021/1822433	Antennes	Afgeleverd	18/01/2022	18/01/2037

IPE/1D/2021/1822462	Antennes	Afgeleverd	18/01/2022	18/01/2037
PLP/1B/2021/1787271	<p>1. UPS- eenheden (46.080 Vah)</p> <p>2. Verwarmingsinstallatie op aardgas (285 kW)</p> <p>3. Verwarmingsinstallatie op aardgas (3 x 1120 kW)</p> <p>4. Overdekte parking (197 véhicules)</p> <p>5. Gasblusinstallatie argonite (1.040 litres)</p> <p>6. Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen (51,4 litres)</p> <p>7. Opslagplaatsen stookolie in ondergrondse tanken (11.270 litres)</p> <p>8. Motor van de noodstroomgenerator (450 kW)</p> <p>9. Archieven (2.048,30 m²)</p> <p>10. Opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen of bereidingen (594 kg)</p> <p>11. Koelinstallatie (9,19 téqCO₂, 10 kW et 4,4 kg)</p> <p>12. Koelinstallatie (3 x 9,39 téqCO₂, 12,5 kW et 4,5 kg)</p> <p>13. Koelinstallatie (10,44 téqCO₂, 12,5 kW et 5 kg)</p> <p>14. Koelinstallatie (11,57 téqCO₂, 7,1 kW et 2,95 kg)</p> <p>15. Koelinstallatie (146,16 téqCO₂, 516 kW et 70 kg)</p> <p>16. Koelinstallatie (51,48 téqCO₂, 180 kW et 36 kg)</p> <p>17. Koelinstallatie (214,5 téqCO₂, 743 kW et 150 kg)</p> <p>18. Koelinstallatie (146,16 téqCO₂, 516 kW et 70 kg)</p> <p>19. Open koeltoren</p> <p>20. Statische transformator (4 x 800 kVA)</p> <p>21. Ventilatoren (pulsie) (20.000 m³/h)</p> <p>22. Ventilatoren (pulsie) (20.300 m³/h)</p> <p>23. Ventilatoren (pulsie) (22.590 m³/h)</p> <p>24. Ventilatoren</p>	Afgeleverd	21/04/2022	27/05/2037

	(extractie) (25.158 m³/h) 25. Ventilatoren (extractie) (21.867 m³/h) 26. Ventilatoren (pulsie) (31.212 m³/h) 27. Ventilatoren (pulsie) (40.869 m³/h) 28. Ventilatoren (extractie) (20.060 m³/h) 29. Ventilatoren (extractie) (20.240 m³/h) 30. Ventilatoren (extractie) (24.336 m³/h)			
IPE/1D/2022/1848940	Antennes	Afgeleverd	27/07/2022	22/08/2037
IPE/1D/2022/1848949	Antennes	Afgeleverd	27/07/2022	22/08/2037

Volgende aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning werden ingediend:

Dossiernummer	Voorwerp	Beslissing	Datum
TP 96217 (E38/1989)	construire un complexe de bureaux, logements et commerces	Afgeleverd	14/12/1989
TP 96680 (E26/1990 en E25/1990)	permis modificatif : construire un complexe de bureaux, logements, commerces et enfoncer des palplanches par vibration	Afgeleverd	10/09/1990
TP 105559 (E19/1993)	permis modificatif : construire un complexe de bureaux, logements et commerces	Afgeleverd	30/09/1993
TP 105585 (E28/1993)	permis modificatif : construire un complexe de bureaux	Afgeleverd	08/11/1993
TP 105541 (E29/1993)	permis modificatif : construire un complexe de bureaux, logements et commerces	Afgeleverd	28/11/1993
E42/1999	het plaatsen van een uithangbord	Afgeleverd	19/01/2000
TP 109244 (R28/2000)	het plaatsen van fotovoltaïsche modules op het dak van het gebouw	Afgeleverd	05/09/2000
TP 112918 (R28/2004)	hekwerk plaatsen tussen het Graaf de Ferrarisgebouw en de North Gate III	Afgeleverd	20/01/2005
TP 116633 (R32/2006)	implanter une station de radio-communication pour GSM	Afgeleverd	25/08/2006
R36/2012	implanter une station	Afgeleverd	26/11/2012

	de télécommunications mobiles multi-bandes		
--	--	--	--

De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunnen opgevraagd worden bij de vergunnende overheid (gemeente of Gewest).

2°) Wat betreft de wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed, het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed:

Deze stedenbouwkundige vergunning laat toe:

Benaming	Locatie	Aantal	Bestemming	Commentaar
Hoofdgebouw	Ondergronds - 3			Opslagruimten
				Technische lokalen
	Ondergronds - 2			Opslagruimten
				Technische lokalen
			Parking	Parkeerplaatsen
	Ondergronds - 1			
			Parking	Parkeerplaatsen
	Gelijkvloers	1		Berijdbare toegang naar de ondergrondse parkeerplaatsen
			Kantoren	
			Handelszaken	
	1 ^{ste} verdieping		Kantoren	
		1		Conciërgewoning (1 tweekamerappartement) toebehorend aan de hoofdfunctie
	2 ^{de} t.e.m. 12 ^{de} verdieping		Kantoren	
	13 ^{de} t.e.m. 14 ^{de} verdieping			Technische lokalen

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

~~Er is met betrekking tot het goed een overtreding vastgesteld (gemeentelijke referenties, notitienummer van het parket en gewestelijke nr.) op ..., die verband houdt met ...;~~

~~De overtreding(en) wordt (worden) juridisch vervolgd sinds ...;~~

~~o Het onderzoek van de procedure loopt,~~

~~o Er is een vonnis geveld op ..., door ..., waarin bevolen is om ...;~~

~~o Het onderzoek van de beroepsprocedure loopt sinds ...;~~

~~Naar aanleiding van de overtreding(en) is een administratieve geldboeteprocedure ingesteld sinds ...;~~

~~o Er loopt een voorafgaande poging tot minnelijke schikking die eindigt op ...;~~

~~o Het onderzoek van de procedure loopt,~~

~~o Op ... is een beslissing gevallen over ...;~~

~~o Er is administratief beroep aangetekend tegen die beslissing,~~

~~o Er is een beslissing uitgesproken door de bevoegde ambtenaar, waarin bevolen is om ...;~~

~~o Er is een beroep hangende bij de Raad van State;~~

Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

Bijkomende opmerkingen:

□ *Wij vestigen uw aandacht op het feit dat de bestaande situatie niet aanzien wordt als legaal, tenzij de werken werden uitgevoerd overeenkomstig de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning(en) en voor zover er geen enkele handeling of werken werden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning, terwijl deze wel noodzakelijk was, in toepassing van de bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, of beschreven in vroegere reglementaire teksten.*

□ *Als de hierboven beschreven situatie niet in overeenstemming is met de bestaande situatie, of met de beknopte beschrijving die de feitelijke toestand van het goed volmaakt zou moeten weergeven, vragen wij u om:*

- *hetzij een stedenbouwkundige vergunning in te dienen om de bestaande situatie zo veel mogelijk te regulariseren,*

- *hetzij ons overtuigende bewijzen over te maken die elke dubbelzinnigheid ervan kunnen opheffen. Krachtens de ministeriële omzendbrief nr 008 van 17/02/1995 betreffende het verschaffen van stedenbouwkundige inlichtingen, is het immers aan de aanvrager om alle bewijsstukken te leveren ter ondersteuning van zijn vraag, en dit via alle rechtsmiddelen.*

Dienaangaande vestigen wij uw aandacht op het feit dat sinds 01/07/1992 elke bestemmingswijziging van een onroerend goed of van een deel ervan, en sinds 01/12/1993, elke wijziging van het aantal of de onderverdeling van de wooneenheden in een woonhuis, het onderwerp moeten uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning. De bestemmingswijzigingen en de onderverdelingen, uitgevoerd vóór deze respectievelijke data, zijn enkel legaal als er geen werken werden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

□ *Indien u voor dit goed een gedetailleerdere analyse van de in ons bezit zijnde vergunningen wenst te bekomen verzoeken wij u de hierboven vermelde archieven geheel of gedeeltelijk te raadplegen door een aanvraag per mail te richten aan urb.archives@brucity.be.*

Opmerkingen:

1. *De verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen zijn op de datum van dit schrijven geldig. Een latere wetswijziging of de verstrekking van nieuwe bewijzen van gebruik kunnen tot gevolg hebben dat de verstrekte gegevens wijzigen.*

2. *Dit document houdt geen vrijstelling in van de verplichting houder te zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) of door een stedenbouwkundige verordening overeenkomstig artikel 98, § 2 van hetzelfde Wetboek of van de verkavelingsvergunning vereist door artikel 103 van hetzelfde wetboek.*

3. *Elkeen kan bij de dienst stedenbouw van de gemeente kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van de afgegeven attesten en vergunningen en een afschrift krijgen van de mededeelbare elementen krachtens de ordonnantie van 18 maart 2004*

inzake toegang tot milieu-informatie en tot informatie betreffende de ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

4. Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de goedgekeurde plannen, van de niet-ervallen verkavelingsvergunningen, van de rooilijnplannen en van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden. Voor het afleveren van die documenten kunnen kosten aangerekend worden.

5. De beknopte beschrijving verbindt de gemeente nergens toe, aangezien zij zich niet mengt met de uitwerking daarvan.”

De overdrager zal geen extra voorwaarden toevoegen aan deze die door de vergunningverlenende overheid op het vlak van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden opgelegd.

6. Erfgoed

De overdrager verklaart dat volgens zijn weten het goed:

- niet is ingeschreven op de bewaarlijst, en er evenmin een procedure tot inschrijving van het goed op de bewaarlijst lopende is;
- niet is beschermd en dat er evenmin een procedure tot bescherming/procedure tot inschrijving op de bewaarlijst van het goed lopende is.
- zich niet bevindt in een vrijwaringszone (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst;
- geen deel uitmaakt van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikel 242/1 en volgende van het BWRO;

Bij wijze van overgangsmaatregel worden de gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die gebouwd werden vóór 1 januari 1932, beschouwd als ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).

De verkrijger verklaart en erkent door ondergetekende instrumenterende ambtenaar te zijn ingelicht betreffende eventuele premies door hem te verkrijgen en ontslaat de instrumenterende ambtenaar verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

7. Bepalingen in verband met de bodemtoestand

Partijen bevestigen dat er voor het onroerend goed volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

Dossiernummer	Ingedeelde inrichtingen	Beslissing	Datum	Geldigheid
04/IPE/688669	Antennes	Afgeleverd		01/08/2033
R47/2012	Antennes	Afgeleverd	12/07/2012	12/07/2027
R77/2012	Uitzendantennes	Afgeleverd	20/11/2012	20/11/2027
04/IPE/690798	Antennes	Afgeleverd		22/08/2033
04/IPE/646434	Antennes	Afgeleverd		12/12/2032
04/IPE/1713044	Antennes	Afgeleverd	21/06/2019	21/06/2034
IPE/1D/2021/1822433	Antennes	Afgeleverd	18/01/2022	18/01/2037
IPE/1D/2021/1822462	Antennes	Afgeleverd	18/01/2022	18/01/2037
PLP/1B/2021/1787271	1. UPS-eenheden (46.080 Vah) 2. Verwarmingsinstallatie op aardgas (285 kW) 3.	Afgeleverd	21/04/2022	27/05/2037

	<p>Verwarmingsinstallatie op aardgas (3 x 1120 kW)</p> <p>4. Overdekte parking (197 véhicules)</p> <p>5. Gasblusinstallatie argonite (1.040 litres)</p> <p>6. Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen (51,4 litres)</p> <p>7. Opslagplaatsen stookolie in ondergrondse tanken (11.270 litres)</p> <p>8. Motor van de noodstroomgenerator (450 kW)</p> <p>9. Archieven (2.048,30 m²)</p> <p>10. Opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen of bereidingen (594 kg)</p> <p>11. Koelinstallatie (9,19 téqCO₂, 10 kW et 4,4 kg)</p> <p>12. Koelinstallatie (3 x 9,39 téqCO₂, 12,5 kW et 4,5 kg)</p> <p>13. Koelinstallatie (10,44 téqCO₂, 12,5 kW et 5 kg)</p> <p>14. Koelinstallatie (11,57 téqCO₂, 7,1 kW et 2,95 kg)</p> <p>15. Koelinstallatie (146,16 téqCO₂, 516 kW et 70 kg)</p> <p>16. Koelinstallatie (51,48 téqCO₂, 180 kW et 36 kg)</p> <p>17. Koelinstallatie (214,5 téqCO₂, 743 kW et 150 kg)</p> <p>18. Koelinstallatie (146,16 téqCO₂, 516 kW et 70 kg)</p> <p>19. Open koeltoren</p> <p>20. Statische transformator (4 x 800 kVA)</p> <p>21. Ventilatoren (pulsie) (20.000 m³/h)</p> <p>22. Ventilatoren (pulsie) (20.300 m³/h)</p> <p>23. Ventilatoren (pulsie) (22.590 m³/h)</p> <p>24. Ventilatoren (extractie) (25.158 m³/h)</p> <p>25. Ventilatoren (extractie) (21.867 m³/h)</p> <p>26. Ventilatoren (pulsie) (31.212 m³/h)</p> <p>27. Ventilatoren</p>			
--	--	--	--	--

	(pulsie) (40.869 m ³ /h) 28. Ventilatoren (extractie) (20.060 m ³ /h) 29. Ventilatoren (extractie) (20.240 m ³ /h) 30. Ventilatoren (extractie) (24.336 m ³ /h)			
IPE/1D/2022/1848940	Antennes	Afgeleverd	27/07/2022	22/08/2037
IPE/1D/2022/1848949	Antennes	Afgeleverd	27/07/2022	22/08/2037

Partijen verklaren tevens dat deze laatste een risico-activiteit betreft.

Een verkennend bodemonderzoek in overeenstemming met artikel 13.4 van de ordonnantie van het Brussel Hoofdstedelijk Gewest van 5 maart 2009, gewijzigd door de ordonnantie van 23 juni 2017 (B.S. 29/03/2018) werd uitgevoerd door de naamloze vennootschap Tauw België als bodemsaneringsdeskundige, waarvan het verslag werd gedagtekend op 18 oktober 2019. De verkrijger erkent een kopie van dit verkennend bodemonderzoek te hebben ontvangen voorafgaandelijk dezer.

De conclusie van het verkennend bodemonderzoek luidt als volgt:

“... In opdracht van het Agentschap Facilitair Bedrijf heeft Tauw België nv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein gelegen aan de Koning Albert II laan, 20 te 1000 Brussel. Het onderzoeksterrein beslaat het kadastrale perceel Brussel, Afdeling 13, Sectie A, perceel 484Y2. De aanleiding tot dit onderzoek is een vrijwillige studie.

Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van de ordonnantie betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems d.d. 5 maart 2009 (B.S.10/03/2009).

Tussen 1931 en 1996, werden er een aantal vergunningen verleend op het onderzocht perceel. Deze waren voor 3 verfspuitcabines, 2 ondergrondse benzinetanks van 2.000 liters, een fabriek van gipsen voorwerpen, een garage met een smederij en voor 1 garagewerkplaats. Alle vergunningen van voor 1996 hadden betrekking op de gelijkvloer of de eerste verdieping. Het gebouw van toen was niet onderkelderd. Bijgevolg waren alle risicoactiviteiten die op het onderzocht perceel vóór 1996 plaatsgevonden hebben, gelegen op de benedenverdieping of de eerste verdieping.

In 1996, werd het huidig gebouw vergund voor een periode van 10 jaren. De vergunning is voor de site gelegen op het adres Koning Albert II laan 20 te Brussel. Deze vergunning bevat een bovengronds stookolietank van 10.000 liters op het eerste kelder niveau. De andere installaties worden niet als risicoactiviteiten beschouwd. Het gebouw is gebouwd op minstens 2 kelderverdiepingen en op sommige plaatsen zelfs op 3 kelderverdiepingen.

In 2006 is de voorgaande vergunning verlengd voor een periode van 15 jaren. Deze houdt in het toevoegen van een drukkerij op de gelijkvloer. De voorgaande vergunning werd opnieuw verlengd in 2015 tot op 27/11/2021. Deze vergunning bevat, onder meer, een opslag van gevaarlijke producten, een opslag van stookolie voor generator

(bovengronds in kuip). Volgens de plannen van de vergunning ligt de stookolie tank niet op het eerste kelderniveau maar op het tweede kelderniveau, wat tijdens het terreinbezoek bevestigd is geweest.

Merk op dat, vóór de bouw van het huidig gebouw in 1996, de oude gebouwen allemaal gesloopt werden. Zoals eerder vermeld, bestaat het huidige gebouw uit minstens 2 kelderverdiepingen en op sommige plaatsen uit 3 kelderverdiepingen. Door de diepe ontgraving die voor het plaatsen van de funderingen van het nieuwe gebouw uitgevoerd werd (in 1996), is de potentieel verontreinigde grond al ontgraven en afgevoerd. Een uitzondering hierop zijn de twee ondergrondse benzinetanks T1 en T2 waar de gronden mogelijks niet tot 5 m onder basis tank ontgraven zijn. Verontreiniging van het grondwater is echter nog steeds mogelijk.

In het kader van dit onderzoek werden er alleen maar pogingen tot boren uitgevoerd. Inderdaad, de twee boringen werden gestaakt op beton op 0,8 m-mv. Na analyse van het funderingsplan blijkt dat het hele gebouw op een betonplaat van ten minste 1,1 meter dikte gebouwd is. Deze funderingen zijn overal onder het laagste kelderniveau aanwezig. Dit betekent dat op sommige plaatsen de betonplaat onder de tweede kelderverdieping en op andere plaatsen onder de derde kelderverdieping ligt. Door de dikte van het beton is het dus niet mogelijk om de peilbuizen te plaatsen en om het grondwater te onderzoeken.

Er is dus sprake van een technische onmogelijkheid om het grondwater te onderzoeken om 2 redenen :

- Het is niet mogelijk een betonlaag van 1,1 meter dik te doorboren;
- Het grondwaterniveau wordt verwacht rond 2 m-mv te liggen. De keldervloer kan beter niet doorboord worden om geen wateroverlast te veroorzaken.

De technische onmogelijkheid is geldig voor het hele gebouwen en zal opgeheven worden alleen maar als het gebouw gesloopt wordt”

Het bodemonderzoek werd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer op 21 oktober 2019 gelijkvormig verklaard.

Op 29 juli 2020 werd door het Brussels instituut voor mileubeheer een vrijstelling verleend voor de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek.

De verkrijger verklaart vóór het ondertekenen van deze belofte op de hoogte is gebracht van de inhoud van deze vrijstelling.

De overdrager verklaart dat de verkrijger vóór het ondertekenen van deze belofte op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) op 14 juli 2023, in overeenstemming met artikel 11 van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems.

Dit bodemattest bepaalt:

“ ...

2. Categorie van de bodemtoestand en verplichtingen

CATEGORIE: 0: Perceel met een nog niet onderzocht vermoeden van verontreiniging

VERPLICHTINGEN

Op het perceel werd al een bodemidentificatie-/bodembehandlingsprocedure uitgevoerd. Er bestaat echter een (nieuw) vermoeden van verontreiniging op het terrein omwille van een risicoactiviteit die werd voortgezet of die niet in beschouwing werd genomen tijdens de reeds uitgevoerde procedure.

De huidige wetgeving voorziet in dat geval dat een verkennend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden vóór elke vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) of vóór overdracht van een milieuvergunning betreffende risicoactiviteiten. Maar sommige andere feiten kunnen eveneens aanleiding geven tot het verplicht uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. Gezien de reeds uitgevoerde bodemidentificatie-/bodembehandlingsprocedure echter een technische onmogelijkheid tot het uitvoeren van boringen heeft aangetoond op het betreffende terrein, geldt huidig bodemattest als een vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van een nieuw verkennend bodemonderzoek voor zover deze technische onmogelijkheid zoals vastgesteld in de uitgevoerde procedure nog steeds bestaat (art. 13/4§3). ...

3. Elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren **Risicoactiviteiten**

Leefmilieu Brussel beschikt over de volgende historiek voor dit perceel.

Exploitant	Rubriek – Risicoactiviteit	Begindatum	Einddatum	Milieuvergunning bekend bij LB?
JANSSEN Emile	13 – Werkplaatsen voor het onderhoud en het herstellen van motorvoertuigen 88 – Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen	1931	1946	NOVA- PROV19438
VAN DAMME Emile	138.B-Pneumatisch aanbrengen van bedekkingsmiddelen en verfcabines (solventengebruik)	1932	1947	NOVA-PROV008
VAN RONST Jules	88 – Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen	1932	1947	NOVA-PROV008
M. VIGNOZZI ARMIDO	138.B – Pneumatisch aanbrengen van bedekkingsmiddelen en verfcabines (solventengebruik)	1952	1982	NOVA- PROV05725

Uitgevoerde studies en werken en hun conclusies

Leefmilieu Brussel beschikt over de volgende studies voor dit perceel

Type studie	Datum van de studie	Datum van de conformiteitsverklaring	Conclusie
Verkennend bodemonderzoek (SOL/00372/2019)	27/08/2019	21/10/2019	Technische onmogelijkheid om boringen uit te voeren.

8. Voorkooprecht

Uit voormeld schrijven gericht aan de instrumenterende ambtenaar van 6 oktober 2022 van de stad Brussel, geactualiseerd op *, en de opzoeking in de inventaris van voorkoopperimeters blijkt dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht zoals bedoeld in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De overdrager verklaart evenmin kennis te hebben van enige andere wettelijke of conventionele voorkooprechten.

9. Verklaring Rookmelder

De overdrager verklaart dat het gebouw voorzien is van rookmelders.

10. Postinterventiedossier

De overdrager verklaart dat betreffende het overgedragen eigendom werken zijn uitgevoerd na 1 mei 2001 die vallen onder toepassing van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en waarvoor het opmaken van een postinterventiedossier noodzakelijk was.

De verkrijger verklaart op heden het postinterventiedossier betreffende het goed van de overdrager te hebben ontvangen.

11. Tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid

De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector.

Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij 1 juli 2018. Alvorens enig onroerend werk te mogen aanvangen, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest waaruit deze verzekeringsplicht blijkt: 1° aan de bouwheer en 2° aan de architect.

In geval van overdracht van de zakelijke rechten voor afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, vergewist de instrumenterend ambtenaar zich ervan dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de verkrijger overhandigt.

De overdrager verklaart hierop dat er geen werken zijn uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018.

12. Stookolietank

De overdrager verklaart dat er zich in het goed volgende stookolietanks bevinden, met name :

- een enkelwandige bovengrondse stookolietank van 1.000,- liter waarvoor een attest werd opgesteld op 16 oktober 2012 door VZW Apragaz en waarbij ingevolge deze keuring, een oranje sticker werd aangebracht gezien de opmerkingen van deze keuring in regel moeten gebracht worden voordat een

conformiteitsverslag kan worden opgesteld. Uit voormeld verslag blijkt evenwel niet dat er lekken of lekaanwijzingen zijn.

- één enkelwandige bovengrondse stookolietank met een inhoud van 10.000 liter, waarvoor een attest werd opgesteld op 16 oktober 2012 door VZW Apragaz en waarbij ingevolge deze keuring, een oranje sticker werd aangebracht gezien de opmerkingen van deze keuring in regel moeten gebracht worden voordat een conformiteitsverslag kan worden opgesteld. Uit voormeld verslag blijkt evenwel niet dat er lekken of lekaanwijzingen zijn.
- een dubbelwandige bovengrondse stookolietank van 1.200,- liter waarvoor een attest werd opgesteld op 16 maart 2020 door ATK en waarbij ingevolge deze keuring een groen plaatje werd aangebracht wat erop wijst dat de tank voldoet aan de wettelijke bepalingen.
- een enkelwandige bovengrondse stookolietank van 10.000,00 liter (hoofdtank – noodgenerator) en een enkelwandige bovengrondse stookolietank van 1.000 liter (dagtank - generator) waarvoor een gezamenlijk attest werd opgesteld op 9 april 2019 door ALL-In Tank service NV en waarbij ::
 - aan de hoofdtank een groen plaatje werd aangebracht aan de vulmond doch een aantal opmerkingen dienen in orde te worden gebracht.
 - aan de dagtank een oranje plaatje werd aangebracht aan de vulmond wat erop wijst dat de houder en de installatie niet conform zijn. Er werden evenwel geen lekken vastgesteld en de installatie mag in dienst gesteld blijven. De opmerkingen dienen evenwel zo vlug mogelijk in orde gebracht te worden.

Volledigheidshalve overhandigt de overdrager nog een attest van de naamloze vennootschap “all-in tank service” van 11 februari 2020 waaruit blijkt dat een bovengrondse stookolietank met een vermoedelijke capaciteit van 1.000 liter werd gereinigd en afgevoerd en een nieuwe bovengrondse stookolietank van 1.200 liter werd geleverd. De verkrijger erkent en aanvaardt voormelde attesten ontvangen te hebben van de overdrager voorafgaandelijk dezer, alsook dat eventuele herkeuringen/herstellingen op zijn kosten dienen te gebeuren zonder dat de overdrager hiervoor kan aangesproken worden.

13. Elektrische installatie

De overdrager verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Volgens de bepalingen van het AREI dient evenwel de elektrische laagspanningsinstallatie van een niet huishoudelijke installatie elke vijf (5) jaar gekeurd te worden door een controle organisme.

De overdrager verklaart in het bezit te zijn van volgende keuringsattesten :

- de dato 2 augustus 2022 van ATK, vereniging voor Arbeidsveiligheid door Techniek en Controle, verslagnummer

PE2/01/999-35 (Hoogspanning opstelling binnen op 13^{de} verdieping)

- de dato 2 augustus 2022 van ATK, vereniging voor Arbeidsveiligheid door Techniek en Controle, verslagnummer PE2/00/999-35 (Hoogspanning opstelling binnen op gelijkvloers)
- de dato 22 maart 2021 van VZW BTI, verslagnummer 644239070 (Laagspaning niet-huishoudelijk)
- de dato 21 maart 2023 van Equans (noodgroep rapport NG-02388/23)
- de dato 23 mei 2023 van ATK, vereniging voor Arbeidsveiligheid door Techniek en Controle, verslagnummer PV1/00/999-35 (thermografische controle)

De verkrijger erkent en aanvaardt voormelde attesten ontvangen te hebben van de overdrager voorafgaandelijk dezer, alsook dat eventuele herkeuringen/herstellingen op zijn kosten dienen te gebeuren zonder dat de overdrager hiervoor kan aangesproken worden.

14. Energieprestatiecertificaat

De overdrager verklaart dat voor het bij deze overgedragen goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met nummer T20200914-001 door de heer Olivier De Schrevel, werkzaam bij Energybuildings te Brussel, erkend certificateur, op datum van 14 september 2020, geldig tot 14 september 2030

Dit certificaat vermeldt volgende informatie met betrekking tot het goed:

- energiecategorie: 164 Kwh/m²
- jaarlijkse CO₂-uitstoot: 33

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekenmerken van het goed die van die aard zouden zijn de inhoud van het certificaat te wijzigen.

De overdrager en verkrijger verklaren uitdrukkelijk dat de verkrijger vóór het verlijden van onderhavige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat werd door de overdrager aan de verkrijger overhandigd.

15. Asbestinventaris

Beide partijen verklaren dat voor het verlijden van huidige belofte, de overdrager de verkrijger op de hoogte heeft gebracht van het bestaan en de inhoud van het rapport "Asbestinventaris – update asbestinventaris Ferraris gebouw", inspecties ter plaatse, (30 november 2017) en rapportage (6 december 2017) en referte dossier: Rapport nr 16-7000-035, opgesteld door Bavo Bakelants, BE Consult bvba, Winkelomseheide 184, 2440 Geel.

De verkrijger neemt alle mogelijke verantwoordelijkheden inzake asbest en asbestverwijdering over van de overdrager.

16. Leegstand, ongeschiktheid, verwaarloosde en onbewoonbare gebouwen, woningen en bedrijfsruimten

De overdrager verklaart dat het goed **niet** opgenomen is in het leegstandsregister, de inventaris van de leegstaande bedrijfsruimten of de inventaris bestaande uit de lijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Hij verklaart tevens dat hij geen enkele waarschuwing daaromtrent ontvangen heeft.

17. Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de verkrijger vanaf het lichten van de optie. De verkrijger zal vanaf dan alle nodige maatregelen treffen om voorschreven goed te verzekeren tegen brand en andere risico's, indien hij wenst verzekerd te zijn, en is ervan op de hoogte dat de overdrager zijn polis vanaf het lichten van de optie mag opzeggen. Dienaangaande verklaart de overdrager evenwel dat hij een polis zal afsluiten voor het verdere gebruik van het goed tot en met het effectief verlaten ervan, zoals hierna verder beschreven.

18. Nutsvoorzieningen

De verkrijger is vrij alle eventuele bestaande contracten betreffende water-, gas- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen, dan wel nieuwe aan te gaan. Hij stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop.

19. Voorbehoud

Alle meters en leidingen die zich thans in voorschreven goed zouden bevinden en die niet aan de overdrager toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht op zou hebben.

De aandacht van de verkrijger wordt erop gevestigd dat zich allerhande leidingen en installaties die toebehoren aan verschillende nutsmaatschappijen op het verkochte goed kunnen bevinden. In voorkomend geval treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze toelatingen of vergunningen. De verkrijger dient zich te verstaan met de maatschappijen of besturen die eigenaar zijn van deze leidingen en installaties, indien een verplaatsing ervan noodzakelijk is. De overdrager kan in geen geval aangesproken worden voor de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen die zouden voortvloeien uit de verplaatsing of wegneming.

20. Waterparagraaf

Overeenkomstig artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen, verklaart de overdrager dat het goed niet gelegen is in een risicozone, doch zich bij zijn weten bevindt in een door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering afgebakende zone, deels met kleine kans en deels met grote kans op overstromingsgevaar (hoek van de Volksstraat en de Antwerpsesteenweg)

EIGENDOM - GENOT - BELASTINGEN

1. Eigendom – Genot - gebruik

De verkrijger zal het eigendom van het voorschreven goed hebben vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte. De overdrager heeft het genot van het voorschreven goed tot en met maandag 30 juni 2025 zonder dat evenwel een huurrecht ontstaat en zonder dat hiervoor een vergoeding verschuldigd is.

De overdrager zal de sleutels van de het voorschreven goed dan ook uiterlijk op maandag 30 juni 2025 overhandigen aan de verkrijger, tenzij onderling overeengekomen wordt om verder het voorschreven goed te bezetten, zonder dat evenwel ook hier een huurrecht ontstaat, aan een maandelijkse vergoeding van 4% van de aankoop prijs op jaarbasis,

inclusief parkings, archief en andere ondergrondse ruimten, verschuldigd pro rata temporis, niet te indexeren en welke dient gestort te worden vóór aanvang van de iedere maand en per begonnen maand op rekening van op naam van

Gedurende de periode dat het gebouw nog door de overdrager zal gebruikt worden, zijn de onroerende voorheffing en de andere belastingen die betrekking hebben op het onroerend goed ten laste van de overdrager pro rata.

Gedurende deze periode zal de overdrager het gebouw als een voorzichtig en redelijk persoon gebruiken en onderhouden, alle nodige herstellingen tot onderhoud uitvoeren en haar aansprakelijkheid als gebruiker laten verzekeren.

De overdrager dient voor de herstellings-, afbraak-, verbouwings- en/of verfraaiingswerken die zij nodig dan wel nuttig acht, geen voorafgaande toestemming van de koper te bekomen zolang deze werken geen waardevermindering van het gebouw tot gevolg hebben. De verkrijger kan de overdrager niet verplichten om herstellings-, afbraak-, verbouwings- en/of verfraaiingswerken uit te voeren.

De verkrijger zal het gebouw verkrijgen in de staat waarin het zich bij het einde van het gebruik zal bevinden. De overdrager zal het gebouw borstelschoon achterlaten. De kunstobjecten en de keukentoeuwen zullen door de overdrager worden gerecupereerd, waar mogelijk. Dienaangaande wordt alvast een lijst aangehecht aan onderhavige belofte met kunstwerken die in het goed blijven en aldus niet zullen gerecupereerd worden, welke lijst aangehecht wordt om er samen met onderhavige belofte mee getekend te worden door partijen en instrumenterend ambtenaar.

Het voorschreven goed dient bij het verstrijken van voornoemde termijn vrij van alle gebruik te zijn.

Zo de overdrager of elke andere bewoner het voorgeschreven goed op voornoemde datum niet heeft verlaten, wordt de verkrijger, hemzelf of zijn rechtsopvolgers gemachtigd op kosten en op risico van de overdrager hem uit te drijven met alle rechtsmiddelen, alsook alle meubelen en huisraad op de openbare weg te zetten, bijgestaan door een gerechtsdeurwaarder, die zich zo nodig zal laten bijstaan door de openbare orde. Uitdrijving om het eigendom vrij te maken en ter zijner beschikking te stellen, welke louter op vertoon van een grosse van huidige akte kan gebeuren, zonder enig verhaal tegenover de rechtbanken of anderszins, en op kosten van de overdrager.

Gebruik

De overdrager verklaart dat het voorschreven goed niet verhuurd is en dat derden hierop geen gebruiksrecht kunnen doen gelden behoudens 3 concessie overeenkomsten die de overdrager afsloot met :

- de besloten vennootschap "Telenet Group", getekend respectievelijk op 8 maart 2017 en 29 december 2016, tegen een vergoeding jaarlijks indexeerbaar, zijnde zeventien duizend tweehonderd vijfenveertig euro (€ 7.245,00) voor de periode van maart 2023 tot maart 2024.

Ingevolge schrijven van 7 september 2022 werd meegedeeld aan de overdrager dat de constructies gekoppeld aan deze concessie werden

verkocht door Telenet Group aan de naamloze vennootschap Belgium Tower Partners en dat deze laatste de concessie handhaaft;

- de naamloze vennootschap "Belgacom Mobile" (thans Proximus) getekend op 5 december 2008, tegen een vergoeding jaarlijks indexeerbaar, zijnde vierduizend honderd zesenvijftig euro achtendertig cent (€ 4.156,36) voor de periode van december 2022 tot december 2023;

- de naamloze vennootschap "Mobistar" (thans Orange) getekend op 11 december 2006, tegen een vergoeding jaarlijkse indexeerbaar, zijnde vierduizend vierhonderd vijftien euro negen cent (€ 4.415,09) voor de periode van december 2022 tot december 2023.

De overdrager bevestigt uitdrukkelijk dat er geen aanvullende concessieovereenkomsten werden getekend dan deze die hiervoor werden vermeld.

De verkrijger treedt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de overdrager en verklaart voorafgaandelijk dezer een kopie van voormelde concessieovereenkomsten en de brief 7 september 2022 te hebben ontvangen, alsook ontslag te verlenen aan de instrumenterend ambtenaar en/of de overdrager van verdere beschrijving en aansprakelijkheid hieromtrent.

2. Lasten

Gedurende de periode dat het gebouw nog door de Vlaamse Gemeenschap zal gebruikt worden, zijn de onroerende voorheffing en de andere belastingen die betrekking hebben op het onroerend goed ten laste van de Vlaamse Gemeenschap pro rata.

De overdrager verklaart geen achterstallige gemeentebelastingen en/of verhaalbelastingen te hebben.

PRIJS

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor en mits de prijs van Euro (€.....).

De verkrijger zal na verrekening van het optiegeld (indien de optie rechtsgeldig wordt gelicht) en eventueel teveel betaalde provisie voor de kosten, het saldo van de prijs betalen door overschrijving op voormeld rekeningnummer op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties voor het verlijden van de authentieke aankoopakte. De authentieke verkoopakte zal verleden worden door een Vlaams Commissaris van de dienst Vastgoedtransacties **binnen de vier maand** vanaf het lichten van de optie.

Vanaf het verstrijken van deze termijn zal het bedrag van de verschuldigde som van rechtswege een interest opbrengen aan de overdrager die gelijk is aan de wettelijke rentevoet. Deze rentevoet zal van rechtswege worden aangepast naargelang van de wijzigingen van de wettelijke rentevoet.

Deze interest zal evenwel niet verschuldigd zijn in geval van verzet tegen betaling, indien en voor zover de vertraging te wijten is aan de overdrager.

FISCALE VERKLARINGEN

Verkooprechten (Registratierechten) - Fiscale Gunstmaatregelen voor de verkrijger

De instrumenterende ambtenaar heeft de verkrijger geïnformeerd omtrent de fiscale gunstmaatregelen binnen de artikelen 44 en volgende en van artikel 62 van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten waarna de verkrijger verklaart de nodige fiscale verklaringen te zullen afleggen in de authentieke verkoopakte.

Pro fisco last.

De fiscale last voor het kosteloze gebruik van het goed door de overdrager, wordt pro fisco geraamd op 4% van de aankoop prijs op jaarbasis, zijnde om te rekenen pro rata vanaf de datum authentieke akte tot en met maandag 30 juni 2025, zijnde de einddatum van het kosteloze gebruik.

SLOTBEPALINGEN

1. Alle kosten van de authentieke verkoopakte, en de verkooprechten (registratierechten) zijn voor rekening van de verkrijger, evenals de kosten van de gevoerde publiciteit op immoweb, tijdschriften, kranten en dergelijke.

2. Voor de uitvoering van deze akte, doen partijen keuze van woonst op hun zetel respectievelijk adres.

3. De instrumenterende ambtenaar verklaart op zicht van de door de wet vereiste documenten dat de in bedoelde documenten opgegeven naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de natuurlijke personen, evenals de maatschappelijke benaming, oprichtingsdatum en maatschappelijke zetel van de rechtspersoon, overeenstemmen met deze in onderhavige akte vermeld.

4. Alle partijen verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren.

5. Mocht de verkrijger, na rechtsgeldige uitoefening van deze optie, enige verbintenis voortvloeiend uit de aldus tot stand gekomen verkoop niet nakomen, zal de overdrager overeenkomstig artikel 5.90 en 5.91 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege en zonder ingebrekestelling de gedwongen uitvoering van de overeenkomst of de ontbinding ervan en schadevergoeding kunnen vorderen.

6. De partijen bevestigen dat de instrumenterende ambtenaar hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

7. De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte. De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen aangaande de identiteitsgegevens van de instrumenterende ambtenaar en de partijen, de datum en plaats van het verlijden van de akte en van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp. De gehele akte werd door de

instrumenterende ambtenaar ten behoeve van de verschijners toegelicht. Partijen verklaren na gemelde voorlezing en toelichting de akte volledig en grondig begrepen te hebben en er geen verdere uitleg meer over te wensen.

WAARVAN AKTE

Verleden te Brussel op datum zoals hierboven vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met mij, instrumenterend ambtenaar.

