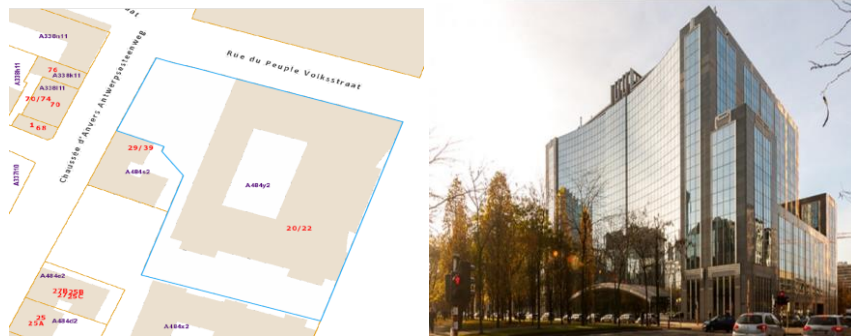


VERKOOPREGLEMENT
VERKOOP UIT DE HAND AAN DE HOOGST BIEDENDE
van een
KANTOORGEBOUW “GRAAF DE FERRARIS”
met PARKEERPLAATSEN
gelegen te 1000 Brussel, Koning Albert II-laan 20/22



I. Algemeen

De verkoop heeft betrekking op volgend goed:

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 achteventig 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), gestaan 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)

Gebruikstoestand

Kantoorgebouw - parkeerplaatsen

II. Verkoopprocedure

Het bod dient ingediend te worden ofwel bij aangetekend schrijven ofwel per mail naar:

Aangetekend schrijven :

Vlaamse Overheid - Vlaamse Belastingdienst
Afdeling Juridische dienstverlening – Dienst Vastgoedtransacties
Kievitplein 20, bus 1
2018 Antwerpen
T.a.v. dhr. Hans Duyck

E-mail

verkopen.ferraris@vlaanderen.be

Er dient gebruik gemaakt te worden van het bijgevoegde modeldocument.

De instelprijs is vastgelegd op 60.000.000,00 euro. De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

Het bod dient **uiterlijk op vrijdag 8 maart 2024 om 24 uur** te zijn ingediend. Bij verzending van het bod per aangetekend schrijven geldt de postdatum van de aangetekende zending als bewijs van datum.

Het bod is eenzijdig en doet geen enkele verplichting ontstaan in hoofde van de verkoper.

Het bod dient onvoorwaardelijk te zijn: met voorwaardelijke biedingen wordt geen rekening gehouden.

Het bod is geldig voor een periode van **vier** maanden te rekenen vanaf de verstrijkingstermijn van de uiterste datum van de biedingen.

De kandidaat-koper is zich ervan bewust dat, indien in de loop van de hierna beschreven verkoopprocedure, geen hoger bod zal worden bekomen, hij door zijn bod gehouden blijft en zijn bod hem zou kunnen binden ten opzichte van de verkoper.

- **Indien er slechts één enkel bod wordt uitgebracht,** en dit bod wordt door de dienst Vastgoedtransacties als aanvaardbaar en voldoende hoog beschouwd, zal de kandidaat-koper bij aangetekend schrijven en gewone post uitgenodigd worden tot ondertekening van een verkoopbelofte. De hierin verleende optie kan slechts gelicht worden door de kandidaat-koper voor het gehele goed als ondeelbaar geheel.

De verkoopbelofte wordt verleend mits betaling van een optiegeld bij het ondertekenen van de verkoopbelofte. Het optiegeld wordt verrekend als voorschot 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.

Het optiegeld bedraagt twee miljoen euro (2.000.000,00 €) en moet worden betaald door middel van een overschrijving op rekeningnummer BE 90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties binnen de twee werkdagen vanaf de ondertekening van de verkoopbelofte.

De optie wordt verleend onder uitdrukkelijke goedkeuring ervan door de Vlaamse Regering indien de prijs, gelijk of hoger is dan zestig miljoen euro (€ 60.000.000,00). Instrumenterend ambtenaar zal de optiehouder hiervan in kennis stellen bij aangetekend schrijven waarbij ingeval van weigering, het optiegeld integraal terugbetaald wordt aan de optiehouder. Bij een prijs gelijk of hoger dan vijfenzeventig miljoen euro (€ 75.000.0000,00), 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.

De kandidaat-koper kan de optie slechts lichten door het gezamenlijk nakomen, **binnen de 10 kalenderdagen ofwel vanaf de kennisgeving van de goedkeuring door de Vlaamse regering (zoals hiervoor vermeld) ofwel vanaf de ondertekening van de verkoopbelofte**, van volgende voorwaarden:

1) schriftelijke mededeling van het uitoefenen van de optie bij een ter post aangetekende brief of door ondertekening onderaan de verkoopbelofte;

2) overschrijving van een provisie op rekeningnummer BE 90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties ter voldoening van de registratierechten en de aktekosten (inclusief de kosten voor publiciteit) - vastgesteld op **13% van de verkoopprijs**. Dit bedrag kan nog verhoogd worden, afhankelijk van de kostprijs voor de publiciteit.

(): Mogelijks kan u als beroepsverkoper genieten van verlaagde registratiebelasting aan 4%, mits het voorleggen van het bewijs van registratie als beroepspersoon bij de Vlaamse Belastingdienst, en onder andere voorwaarden conform artikel 2.9.4.2.4. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.*

Wordt aan één van deze verplichtingen binnen de vermelde termijn niet voldaan, zal de optiegever niet gehouden zijn te verkopen. Indien de hoogste bidder de optie niet licht, behoudt de instrumenterende ambtenaar zich het recht voor zich te richten tot de volgende hoogste bidder.

- **Indien er meerdere biedingen worden uitgebracht**, heeft de verkoper de keuze de verkoopprocedure verder te zetten door een schriftelijke procedure, door een mondelinge procedure of door een combinatie van de twee.

De schriftelijke procedure bestaat erin dat de kandidaat-kopers die een geldig bod hebben uitgebracht in kennis worden gesteld van het hoogste bod. De kandidaat-kopers, die niet het hoogste bod hebben gedaan, worden uitgenodigd om binnen een door de verkoper bepaalde termijn een hoger bod in te dienen. Deze procedure herhaalt zich tot er geen hoger bod meer wordt uitgebracht.

De mondelinge procedure bestaat erin dat de kandidaat-kopers die een geldig bod hebben uitgebracht bij aangetekend schrijven en gewone post, in kennis worden gesteld van het hoogste bod. Ze worden hierbij uitgenodigd op een gesloten zitting tijdens dewelke hogere biedingen zullen worden uitgebracht.

Op de gesloten mondelinge zitting worden enkel de kandidaten toegelaten die tijdig een geldig schriftelijk bod hebben ingediend. De mondelinge zitting brengt geen bijkomende kosten mee voor de koper. Door het louter indienen van een geldig bod worden de kandidaten geacht aanwezig te zijn op de mondelinge zitting.

De instrumenterende ambtenaar bepaalt het verloop van de mondelinge procedure. Hij heeft het recht elkeen die het goede verloop ervan verstoort, uit te sluiten.

Met de kandidaat-koper die op het einde van de zitting het hoogste aanvaardbare bod heeft uitgebracht, ervan uitgaande dat dit bod als voldoende hoog door de verkoper wordt beschouwd, zal een verkoopbelofte worden afgesloten, onder de voorwaarden zoals hierboven vermeld.

De verkoper behoudt zich het recht voor om zowel het minimale bod als het minimum van ieder opbod te bepalen.

- **In beide gevallen** dient het saldo van de prijs (prijs na aftrek optiegeld en eventueel teveel betaalde provisie) door de koper te worden betaald door het, voorafgaandelijk aan het verlijden van de authentieke akte, over te schrijven rekeningnummer BE90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties.

Vanaf het verstrijken van de termijn van betaling zullen de verschuldigd gebleven sommen van rechtswege interest, berekend tegen de wettelijke rentevoet, opbrengen tot de dag van betaling.

In toepassing van artikel 66 van de wet tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten de dato 18 september 2017, mag de prijs van de verkoop van een onroerend goed enkel vereffend worden door middel van een overschrijving of cheque. De verkoopbelofte en de verkoopakte moeten het of de nummer(s) van de financiële rekeningen vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgemaakt, evenals de identiteit van de houders van die rekeningen.

III. Voorwaarden van de verkoop

De authentieke akte zal verleden worden door de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid **uiterlijk binnen de vier maanden vanaf het lichten van de optie.**

Deze verkoopprocedure geschiedt onder voorbehoud van het niet uitoefenen van een eventueel recht van voorkoop door een rechthebbende.

De verkoper behoudt zich het recht voor de verkoopprocedure op elke ogenblik op te schorten om welke reden ook.

Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Door het uitbrengen van een bod verklaart de bieder bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van huidige rechtshandeling, alsook voor het stellen van alle rechtshandelingen voor de authentieke akte van aankoop, en niet failliet verklaard te zijn, noch een gerechtelijke reorganisatie of een collectieve schuldenregeling aangevraagd of bekomen te hebben, en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen. Indien zou blijken dat de bieder niet over de nodige bekwaamheid en/of bevoegdheid zou beschikken, vervalt dit bod van rechtswege.

Natuurlijke personen: Het biedingsformulier dient persoonlijk en in eigen naam ondertekend te worden. Gaat het om *gehuwde personen, dan dienen beide echtgenoten het biedingsformulier te ondertekenen, tenzij de persoon volgens het huwelijksvermogensstelsel bevoegd is om alleen onroerende goederen aan te kopen.*

Rechtspersonen: Het biedingsformulier dient persoonlijk ondertekend te worden door de vertegenwoordigers die gemachtigd zijn om namens de rechtspersoon onroerende verrichtingen te stellen en de rechtspersoon hiertoe rechtsgeldig te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de authentieke akte.