

VERKOOPREGLEMENT
VERKOOP UIT DE HAND AAN DE HOOGSTBIEDENDE
GELIJKVLOERSE KANTOORRUIMTE MET ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN EN
KELDERS – RESIDENTIE “MINNEPOORT”

Brouwersstraat 1 – 3 te 3000 Leuven

I. Algemeen

De verkoop heeft betrekking op volgend goed:

STAD LEUVEN – vijfde afdeling

In een gebouwencomplex, genaamd “Residentie Minnepoort”, gelegen Brouwersstraat 1 – 3, gekadastreerd volgens titel sectie F nummer 817 Z met een oppervlakte van dertig are achtentwintig centiare (30a28ca) en thans volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F nummer 817 A 2 P0000, met een oppervlakte van negenentwintig are zeventien centiare (29a17ca):

a. de kantoormodule GV op het gelijkvloers, gekend onder de kadastrale beschrijving BU.GV/MOD.A@L en BU.GV/MOD M.N.O.P (voorheen volgens titel de kantoormodule GV vooraan, gekend als BU.GV/MOD.A@D en de kantoormodule achteraan BU.GV/MOD.E@L evenals een deel van de kantoormodules GV achteraan, gekend als BU.GV/MOD.M@P), omvattend:

a.1. de kantoormodule GV vooraan, aan de zijde van de Brouwersstraat:

in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte volgens de basisakte voor een oppervlakte van vierhonderd drieëndertig vierkante meter (433m²), onderverdeeld als volgt:

- GV/A: honderd en tien vierkante meter negentig vierkante decimeter (110,90m²)
- GV/B: honderd en tien vierkante meter negentig vierkante decimeter (110,90m²)
- GV/C: honderd en tien vierkante meter negentig vierkante decimeter (110,90m²)
- GV/D: honderd en tien vierkante meter tachtig vierkante decimeter (110,80m²)

De voormelde oppervlakte in de basisakte vermeldt verkeerdelijk respectievelijk negen en acht vierkante decimeter in plaats van negentig en tachtig vierkante decimeter.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend negenhonderd achtenveertig / tienduizend honderdnegenenzestigsten (1.948/10.169sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

a.2. de kantoormodule GV achteraan, aan de zijde van de Dijle:

in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte volgens de basisakte voor een oppervlakte van honderdachtentachtig vierkante meter (188m²), onderverdeeld als volgt:

- GV/E: tien vierkante meter tien vierkante decimeter (10,10m²). In de basisakte verkeerdelijk vermeld één vierkante meter
- GV/F: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m²)
- GV/G: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m²)
- GV/H: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m²)
- GV/I: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m²)
- GV/J: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m²)
- GV/K: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m²)
- GV/L: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m²)
- GV/M: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m²)
- GV/N: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m²)
- GV/O: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m²)
- GV/P: veertien vierkante meter vijf vierkante decimeter (14,05m²).

Er wordt over de trap die zich in deze kantoormodules bevindt, een erfdiensbaarheid van gebruik gevestigd in het voordeel van de bovenverdieping.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend vierhonderd zeventig / tienduizend honderdnegenenzestigsten (470/10.169sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

Het geheel voorheen vermeld gekend volgens de huidige kadastrale legger onder sectie F nummers 817 A 2 P0034 en 817 A 2 P0049.

b. de parkings en kelders in de ondergrond gekend onder de kadastrale beschrijving OG.S16@24-K5.18.19.23.24.26, omvattend:

b.1. negen parkings gelegen in het middengedeelte, genummerd P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22, P23 en P24:

in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimtes voor een oppervlakte per parking van elf vierkante meter vijfentwintig vierkante decimeter (11,25m²)

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elk zeven / tienduizend honderdnegenenzestigsten (7/10.169sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, hetzij samen drieënzestig / tienduizend honderdnegenenzestigsten (63/10.169sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond,

b.2. zes kelders gelegen aan de zijde van de Dijle, genummerd K5, K18, K19, K23, K24 en K26:

in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimtes voor een oppervlakte per kelder van zes vierkante meter twintig vierkante decimeter (6,20m²). In de basisakte wordt verkeerdelijk zes vierkante meter twee vierkante decimeter vermeld.

Opmerking: bij de kelder K24 wordt in uitvoering en in overeenstemming met de bepalingen van artikel VII van de basisakte een deel van de gemene gang gevoegd.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elk drie / tienduizend honderdnegeenzestigsten (3/10.169sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, hetzij samen achttien / tienduizend honderdnegeenzestigsten (18/10.169sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Het geheel voorheen vermeld gekend volgens de huidige kadastrale legger onder sectie F nummer 817 A 2 P0045.

c. Gemeenschappelijke delen in exclusief genot

De binnentuin in het hoofdgebouw palend aan de burelen: deze zal ter exclusieve beschikking staan inzake gebruik van de burelen op het gelijkvloers, met dien verstande dat hier geen afzonderlijke afscheiding voor de belendende kavel zal geschieden. Deze tuin zal als een geheel worden aangelegd en dient als een geheel behouden te blijven.

....

Het onderhoud en vernieuwing van de planten zal ten laste vallen van de individuele kavels die er het genot van hebben, elk voor hun deel.

Bestemming volgens het stedenbouwkundig uittreksel

Het goed is gelegen in het gewestplan 'Leuven', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 april 1977, met als bestemming 'woongebied'.

Het goed is tevens begrepen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven', goedgekeurd bij Besluit van 28 juni 2019 met als bestemming 'afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Leuven en deelgebied Afbakeningslijn' en in het bijzonder plan van aanleg 'L3 (deel 2) Sint-Geertrui (deel 2)', goedgekeurd bij Besluit van 18 december 1992 met als bestemming 'zone voor meergezinswoningen'.

Vg – Gmo – Gvkr - Gvv

Gegevens omtrent de bodem

De inhoud van het bodemattest, dat door de OVAM werd afgeleverd op 3 april 2023, luidt als volgt:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Gebruikstoestand: vrij van gebruik en huur.

II. Verkoopprocedure

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

Vlaamse Overheid - Vlaamse Belastingdienst
Afdeling Juridische dienstverlening – Dienst Vastgoedtransacties
T.a.v. Elke Pukas
Koningin Astridlaan 50
3500 Hasselt
verkopen.brussel@vlaanderen.be

Er dient gebruik gemaakt te worden van het bijgevoegde modeldocument.

De instelprijs is vastgelegd op EEN MILJOEN DRIEHONDERDDUIZEND EURO (€ 1.300.000,00) De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

Het bod dient **uiterlijk op 24 november 2023** 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 VIJFTIENDUIZEND EURO (€ 15.000,00) 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 kandidaat-koper kan de optie slechts lichten door het gezamenlijk nakomen, **binnen de 10 kalenderdagen 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, met mededeling "13496-001" ter voldoening van de registratierechten en de aktekosten (inclusief de kosten voor publiciteit) - vastgesteld op **12% (*) van de verkoopprijs vermeerderd met VIJFTIENDUIZEND EURO (€ 15.000,00)**. 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 instrumenterend 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.

Indien deze procedure wordt gevolgd zal de zitting plaatsvinden op 5 december 2023 op een nader te bepalen locatie.

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.

De prijs dient door de koper te worden betaald door het, voorafgaandelijk aan het verlijden van de akte, overschrijven van het bedrag op rekeningnummer BE 90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties, met mededeling "**13496-001**".

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 na het lichten van de optie.

Deze verkoopprocedure geschiedt onder voorbehoud van het niet uitoefenen van een 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 bidder 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.

IV. Verdere info op aanvraag:

Vlaamse Overheid - Vlaamse Belastingdienst
Afdeling Juridische dienstverlening – Dienst Vastgoedtransacties
T.a.v. Elke Pukas
Koningin Astridlaan 50
3500 Hasselt
verkopen.brussel@vlaanderen.be