

VERKOOPBELOFTE ONROEREND GOED

Op ** tweeduizend vierentwintig.

Zijn voor mij, Matthias Van Goethem, Vlaamse commissaris bij de dienst Vastgoedtransacties, verschenen:

1) De **VLAAMSE GEMEENSCHAP, Beleidsdomein Kanselarij, 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 de heer Matthias Van Goethem, Vlaamse 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 **** 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 hoogst 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

GEMEENTE ANDERLECHT - VIJFDE AFDELING

Een **kantoorgebouw** met aanhorigheden, op en met grond, gelegen **Kliniekstraat 25**, gekadastreerd volgens titel en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, **sectie B nummer 215C6P0000** met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van negen are drieënvijftig centiare (9a 53ca).

Kadastraal inkomen: eenenzestigduizend zeshonderdachtenzeventig euro (€ 61.678,00).

Hierna genoemd "**het goed**".

2. Eigendomstitel

Oorspronkelijk was de grond eigendom, onder grotere oppervlakte aangekocht, van de vennootschap "Manufactures de Tirettes HBA" bij akte verleden voor notaris Huguette Marien te Ukkel op 7 december 1961;

Van bovengenoemde heeft mevrouw Yolanta Kozina-Franchini de volle eigendom, onder grotere oppervlakte, aangekocht bij akte verleden voor notaris Dirk Verbert te Antwerpen op 6 oktober 1989;

Van bovengenoemde heeft mijnheer Maurits Rotstein en zijn echtgenote mevrouw Rywa Goldsobel de volle eigendom aangekocht bij akte verleden voor notaris Gérald Snyers d'Attenhoven te Brussel op 24 september 1990, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brussel onder formaliteit, boek 10.494, nummer 1;

Van bovengenoemde is de volle eigendom aangekocht bij akte verleden voor notaris Gérald Snyers d'Attenhoven te Brussel op 24

september 1990, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brussel onder formaliteit boek 10.451, nummer 4, in onverdeeldheid door:

- a) De vennootschap "Y.S.P." te Parijs (Frankrijk) voor 15%
- b) De vennootschap "J.M.P." te Parijs (Frankrijk) voor 15%
- c) De vennootschap "Genco International" te Elsene voor 5%
- d) De heer Jacques Paquet voornoemd voor 15%
- e) De vennootschap "Batipont Immobilier B.P.I." (zijnde overdrager sub b) te Brussel voor 50%

Bij akte verleden voor notaris Olivier de Clippele te Brussel op 11 juli 1991, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brussel onder formaliteit boek 10.670, nummer 11, heeft:

- a) De vennootschap "Y.S.P." vijf procent (5%) van haar onverdeelde rechten in de grond aan de heer Jacques Paquet overgedragen, zodat deze eigenaar is geworden van 20% onverdeelde rechten;
- b) De vennootschap "J.M.P." vijf procent (5%) van haar onverdeelde rechten in de grond aan de vennootschap "Genco International" overgedragen, zodat deze eigenaar is geworden van 10% onverdeelde rechten;

Bij akte verleden voor notaris Snyers d'Attenhoven op 1 juli 1992, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brussel onder formaliteit boek 11.074, nummer 2, heeft:

- a) De vennootschap "Y.S.P." tien procent (10%) van haar onverdeelde rechten in de grond aan de heer Jacques Paquet overgedragen;
- b) De vennootschap "J.M.P." tien procent (10%) van haar onverdeelde rechten in de grond aan de heer Jacques Paquet overgedragen, zodat deze eigenaar is geworden van 40% onverdeelde rechten;

Bij akte verleden voor notaris Olivier de Clippele te Brussel op 2 oktober 1997, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brussel onder formaliteit boek 12.323, nummer 5 is een recht van erfpacht op de grond gevestigd ten gunste van de vennootschap "Fortis Lease", destijds gekend onder de benaming "Eurolease";

Bij akte verleden voor notaris Olivier de Clippele te Brussel op 2 oktober 1997, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brussel onder formaliteit boek 12.323, nummer 6 zijn de gebouwen verkocht aan de vennootschap "Fortis Lease", destijds gekend onder de benaming "Eurolease";

Bij akte verleden voor notaris Gérald Snyers d'Attenhoven te Brussel op 2 oktober 1997, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brussel onder formaliteit boek 12.342, nummer 3, heeft de vennootschap "Genco International" tien procent (10%) van haar onverdeelde rechten in de grond aan de heer Jacques Paquet overgedragen, zodat deze eigenaar is geworden van 50% onverdeelde rechten.

Bij overeenkomst getekend op 2 oktober 1997 heeft FORTIS LEASE, toen EUROLEASE, het onroerend goed zijnde de grond, waarop EUROLEASE een recht van erfpacht heeft, en het gebouw, in huur

gegeven aan de Vlaamse Gemeenschap voor een duur van 18 jaar in het kader van het onderhands financieringscontract van onroerende leasing E/8266 getekend tussen voornoemde partijen. In voornoemd financieringscontract van onroerende leasing heeft FORTIS LEASE, toen EUROLEASE, een optie tot aankoop van de constructies aan de VLAAMSE GEMEENSCHAP toegekend.

Bij akte verleden voor notaris de Clippele, houder van de minuut, en notaris Snyers d'Attenhoven te Brussel op 2 oktober 1997 hebben de heer Jacques PAQUET en de naamloze vennootschap S.A. BATIPONT IMMOBILIER N.V. aan de VLAAMSE GEMEENSCHAP een optie tot aankoop van de grond toegekend onder de opschortende voorwaarde dat de VLAAMSE GEMEENSCHAP de aankoopoptie, haar toegekend in het leasingcontract, licht op de constructies.

De VLAAMSE GEMEENSCHAP heeft FORTIS LEASE te kennen gegeven het gebouw vervroegd te willen afkopen voor de resterende duur van het erfpachtrecht en aldus het leasingcontract vervroegd te willen stopzetten. FORTIS LEASE heeft hiermee haar akkoord betuigd. Gelijktijdig met de overdracht van haar erfpachtrecht heeft FORTIS LEASE het gebouw bij overeenkomst getekend op 20 december 2012 aan de VLAAMSE GEMEENSCHAP verkocht.

Bij akte verleden voor commissaris Richard Kelder van de Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid te Brussel op 14 november 2019, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Brussel 2 met als referentie 49-T-05/12/2019-15387, is de volle eigendom van de grond verworven door de Vlaamse Gemeenschap.

Ingevolge akte verleden voor Vlaamse commissaris, Richard Kelder, bij de afdeling Vastgoedtransacties op 26 november 2019, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Brussel 2 met als referentie 59-T-11/12/2019-15631 heeft "FORTIS LEASE", eveneens genaamd "FORTIS LEASE BELGIUM", met zetel te Sint-Agatha-Berchem voormeld goed verkocht aan de overdrager, voormeld.

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 de kennisgeving van de goedkeuring door de Vlaamse Regering, zoals hierna verder bepaald onder B.2.

2. De optie wordt verleend mits betaling van **een optiegeld van HONDERDDUIZEND EURO (€ 100.000,00)**. 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 BE 90 3751 1174 9032, BIC

BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties binnen de twee werkdagen vanaf heden, met vermelding '11678-002'.

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. Instrumenterend ambtenaar zal de optiehouder hiervan in kennis stellen bij aangetekend schrijven waarbij ingeval van weigering, voormeld optiegeld integraal terugbetaald wordt aan de optiehouder.

3. De optie zal slechts kunnen worden gelicht, 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 de kennisgeving van de goedkeuring door de Vlaamse Regering, door:

2.a. 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 afdeling 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 dertien procent (13 %) van de prijs bestaande uit de provisie voor de verkooprechten + provisie akte- en publiciteitskosten*) met mededeling "11678-002".

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:

Deze verkoop wordt verder gedaan en aanvaard onder 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 zijn huidige staat 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.

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:

de erfdienstbaarheden opgenomen in de akten verleden voor Vlaams commissaris, Richard Kelder bij de afdeling Vastgoedtransacties op 14 november 2019 en 26 november 2019 waarvan sprake in de eigendomsoorsprong, en hierna letterlijk weergegeven:

“de erfdienstbaarheden opgenomen in de erfpachtake verleden voor notaris de Clippele, voornoemd, op 2 oktober 1997 waarvan sprake in de eigendomsoorsprong, en hierna letterlijk weergegeven: ‘Voormelde akte verleden voor ondergetekende notaris Snyers d’Attenhoven op vierentwintig september negentienhonderd negentig vermeldt letterlijk wat volgt: “De verkoper verklaart dat voormelde aankooptitel van notaris Huguette Mariën Cabuy te Ukkel op zeven december negentienhonderd eenenzestig letterlijk het volgende vermeld: “Tels que ces biens se trouvent plus emplement décrits et figurés sous la dénomination “LOT 1 et LOT 2” au plan avec procès-verbal de mesurage qu’en ont dressé Messieurs Paul et Pierre DEVADDER, géomètres-experts immobiliers, demeurant à Ixelles, Place Georges Brugmann 12 en date du vingt-trois mai mil neuf cent soixante et un, modifié pas celui établi en date du

vingt-deux septemre mil neuf cent soixante et un, annexés le premier au procès-verbal d'adjudication provisoire de notre ministère en date du vingt-deux juin mil neuf cent soicante et un et le second au présent acte de vente...

... A cet égard, i lest fait remarquer que le bien présentement vendu fair partie sous plus grande contenance de la propriété industrielle "Usines RUELLE", ancienne Chocolaterie-Confiserie, divisée en quatre lots, suivants plans avec procès-verbaux de mesurage établis par les géomètres-experts Devadder et énoncés ci-dessus..."

II. L'acte prérapellé reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, soussigné, contenant centé par Madame Jolanta Franchini à Monsieur et Madame Maurits Rotstein-Goldsobel, vendeurs aux présentes et dont question à l'origine de propriété qui précède, mentionne textuellement ce qui suit:

<< La présente vent eest en outre consentie et acceptée aux clauses, obligations et conditions suivants:

1) Sauf stipulations particulières ci-après, toutes les portes, baies ou communications quelconques donnant d'un lot sur l'autre devront être supprimées et fermées par un mur en maçonnerie dont les frais seront supportés en parts égales par les propriétaires des lots contigus;

2) Les propriétaires des différents lots devront recueillir sur leur lot, les eaux pluviales provenant de leurs fonds;

3) Toute communauté d"égout devra être supprimée;

4) Toute canalisation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou tout autre canalisation ou conduit passant d'un lot sur l'autre devra être supprimée de manière à ce que chaque lot soit relié directement aux différents réseaux publics de distribution.

Les canalisations et conduits appartiendront au propriétaire du lot sur lequel elle se trouvent.

5) Tous les travaux prévus aux paragraphes 1,2,3 et 4 devront être réalisés dans un délai d'un an à dater de la signature des présentes. (Les frais y afférents seront à supporter respectivement à due concurrence par chacun en ce qui concerne son lot).

6) La "destination du père de famille" ne pourra être invoquée pour la constitution de servitudes grevant un lot au profit de l'autre.

Les fenêtres existantes dans les murs mitoyens K-L et L-M pourront être maintenues à titre de simple tolérance;

Leur suppression pourra être exigée par le propriétaire du lot deux en cas de transformation, démolition, rénovation ou changement de destination. De plus ces fenêtres devront être du type non-ouvrant et en verre opasue... (we laten weg). >>

In verband met hoger beschreven punt 5 verklaart de grondeigenaar dat de werken voorzien in hoger beschreven punten 1 tot 4 verwezenlijkt zijn."

Verder is de erfpachtnemer in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de erfpachtgever die uit deze bepalingen voortvloeien, voor zover ze (nog) van toepassing zijn in het kader van huidige vestiging van recht van erfpacht.";

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 clausule 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

Uit a) een stedenbouwkundig uittreksel en een inlichtingenformulier afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, door de gemeente Anderlecht van **3 januari 2024**, die de verkrijger erkent voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen, b) de verklaringen van de overdrager c) het hypothecair getuigschrift en d) de raadpleging van het e-voorkooploket, blijkt het volgende:

De brief van de gemeente Anderlecht van 3 januari 2024 wordt bij deze letterlijk aangehaald:

"Stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken over de gewestelijke of gemeentelijke verordenende bepalingen betreffende het goed.

1. Wat betreft de localisatie:

Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan, van kracht sinds 29 juni 2001, ligt het goed in typische woongebieden.

Het goed is niet gelegen in de perimeter van een richtplan van aanleg (RPA).

Het goed is niet gelegen in de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan.

Sinds de inwerkingtreding van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP) op 29.06.2001, worden alle voorschriften van voorafgaande BBP's, die niet conform zijn met het GBP, impliciet ingetrokken.

Het goed is niet gelegen in de perimeter van het verkavelingsplan.

2. Wat betreft de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen:

- *De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO);*

- *De voorschriften van het voormelde Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) - het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en, activiteiten voor vervaardiging van immateriële goedere (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres:*

<http://casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;

- *De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) aangenomen door de Brusselse regering op 21 november 2006 of van een Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GGSV).*

- *De voorschriften van de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) en Specifieke of*

Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (SgemSV of GgemSV):

o Specifieke Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening: "GSV_2016", Belgisch Staatsblad van 17/10/2019.

De voorschriften van het GBP, het RPA en van de GSV zijn op de stedenbouwkundige gewestelijke website beschikbaar:

<http://stedenbouw.brussels>.

De perimeters van de BBP's en van de verkavelingsplannen zijn beschikbaar op www.bruais.be.

Hun inhoud is beschikbaar, op aanvraag, bij het gemeentelijke dienst stedenbouw.

3. Wat betreft eventuele onteigening van het goed:

Het goed is niet gelegen in de perimeter van een onteigeningsplan.

4. Wat betreft het voorkooprecht:

Het goed is niet gelegen in een perimeter waar het voorkooprecht van toepassing is.

5. Wat betreft het inschrijving van het goed op de bewaarlijst, zijn bescherming of een lopende procedure tot inschrijving of bescherming:

Het goed is niet ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed.

Als overgangsmaatregel, worden alle gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die voor 1 januari 1932 gebouwd werden beschouwd als ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).

Het goed is niet op de bewaarlijst ingeschreven.

Het goed is niet beschermd.

6. Wat betreft de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten:

Het goed is niet opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten.

7. Wat betreft het eventuele bestaan van een rooilijnplan:

Het aangepast rooilijnplan voor het goed is niet bekend tot op heden.

8. Andere inlichtingen:

Het goed is niet begrepen in een wijkcontract.

Het goed is begrepen in het volgende stadsvernieuwingscontract: Heyvaert – Poincaré : R.B.: 14/12/2017 – 31/12/2023.

Het goed ligt binnen de zone voor stedelijke herwaardering.

• Sommige activiteiten en technische installaties zijn onderworpen aan milieuvergunningen.

Dit is het geval van olietanks, garagedozen en open parkeerplaatsen en andere industriële of ambachtelijke activiteiten. Om te controleren als het goed onderworpen is aan een milieuvergunning, gelieve de kaart van de milieuvergunning

van *IBGE-BIM* te *kijken:*
<http://novacpe.irisnet.be/milieuvergunning.html>

- Voor meer informatie betreffende de inventaris van de potentieel verontreinigde bodems in zin van artikel 3, 15° van het Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kunnen inlichtingen genomen worden bij Leefmilieu Brussel, Thurn & Taxis-site, Havenlaan 86C / 3000 te 1000 Brussel, of via www.leefmilieu.brussels;

- Om te controleren of het onroerend goed bezwaard is door een erfdienstbaarheid voor pijpleiding voor het vervoer van gasproducten, in het kader van de wet van 12 april 1965, kunnen inlichtingen genomen worden bij Fluxys Belgium SA, Kunstenlaan 31 te 1040 Brussel.

- Het goed is niet gelegen in de perimeter van een zone waarnaar verwezen in het artikel 129 van de wet van 04 april 2014 op de landverzekeringsovereenkomst.

- Om inlichtingen over de overstromingsgevaar te hebben, gelieve de kaart van overstromingsgevaar in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te *kijken:*
<http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation carte.phtml>

- De kaart van de opmerkelijke bomen is beschikbaar via www.mybrugis.irisnet.be.

Bijkomende speciale regels zijn van toepassing in geval van vellen of snoeien / toppen van deze bomen.

- Voor eventuele vragen over de veiligheid, woonbaarheid 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 Hydrobru;"

Bijkomende stedenbouwkundige inlichtingen bestemd voor elke houder van een zakelijk recht op een onroerend goed, aan alle personen die deze houder machtigt of een mandaat geeft, evenals elke bemiddelaar die een rol speelt bij de overdracht van een onroerend goed, in aanmerking genomen van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben.

1. Wat betreft de toelatingen, vergunningen en attesten die werden toegekend of geweigerd alsook het eventuele bestaan van verhaal dat hangend is:

| Aanvraag van toelating / vergunning / attest | Voorwerp | Beslissing en datum |
|--|---|---------------------------|
| Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr F8019-PU | Bouwen van een gebouw | Afgeleverd op 23/09/1898. |
| Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr F24689-PU | Bouwen van een 4 ^{de} verdieping | Afgeleverd op 24/09/1942. |
| Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 40577-PU | Renovatie van een industrieel gebouw | Afgeleverd op 29/01/1991. |

De beschrijving van de toegelaten werken en de eventuele voorwaarden zijn beschikbaar op verzoek bij de vergunnende overheid (gemeente of gewest). Beschrijving van het goed, zoals bekend door onze diensten:

2. Wat betreft de bestemmingen en de wettige toepassingen van het goed in elk van de onderdelen ervan:

Op basis van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bevat het goed de volgende bestemmingen en gebruiken, verdeeld als volgt:

| Gebouw | Lokalisatie | Bestemming | Aantal | Commentaar |
|-------------------|--------------|----------------------|--------|------------|
| Straatkant gebouw | Kelder | Parking | | |
| | Gelijkvloers | Productie activiteit | | |
| | +1 | Kantoren | | |
| | +2 | Kantoren | | |
| | +3 | Kantoren | | |
| | +4 | Kantoren | | |

Op basis van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bedraagt het aantal zelfstandige wooneenheden, die regelmatig kunnen beschouwd kunnen worden 0.

Het onroerend goed dat te koop wordt aangeboden, is een kantoorgebouw met 16 ondergrondse parking.

3. Wat betreft eventuele vaststelling van overtredingen:

Geen enkel proces-verbaal van inbreuk werd opgesteld voor dit goed. Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

4. Wat betreft verdenking van inbreuk en de administratieve update van het goed:

Er is geen verdenking van inbreuk op het goed. Het ontbreken van een verdenking van inbreuk laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

5. Wat betreft de administratieve-update van het goed:

Voor zover wij weten, is er geen administratieve update van de plannen nodig.

De verkrijger erkent van ondergetekende instrumenterende ambtenaar, een kopie van voormeld schrijven ontvangen te hebben en er kennis van genomen te hebben, en ontslaat de instrumenterende ambtenaar ervan hem desbetreffend nadere uitleg te verschaffen.

De verkrijger verbindt er zich toe, zowel voor zichzelf als voor zijn rechthebbende, zich ernaar te schikken en alle clausules en voorwaarden ervan te respecteren, zonder tussenkomst van de overdrager noch verhaal tegen hem.

1. De ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat, in toepassing van artikel 99 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, dat het goed volgens de bestemmingsplannen gelegen is in typische woongebieden.

2. De overdrager verklaart dat voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd, 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, behoudens:

* op 23 september 1898, gemeentelijk dossiernummer F8019-PU, voor het bouwen van een gebouw;

* op 24 september 1942, gemeentelijk dossiernummer F24689-PU, voor het bouwen van een 4^{de} verdieping;

* op 29 januari 1991, gemeentelijk dossiernummer 40577-PU, voor de renovatie van een industrieel gebouw.

3. De ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat er geen werken of handelingen, zoals bedoeld in artikel 98, §1 en artikel 205/1 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening mogen worden uitgevoerd, op het goed zonder dat daartoe een stedenbouwkundige vergunning werd verkregen.

De overdrager verklaart dat volgens zijn weten het goed:

- wel is ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed, zoals navermeld;
- 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 van het goed lopende is.

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.

De overdrager verklaart dat er hem voor het overgedragen goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

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).

- WEL vermeld staat in vastgestelde inventarissen, zijnde Inventaris van de Industriële Architectuur (AAM – 1980-1982), inventaris van het Industrieel Erfgoed (La Fonderie – 1993-1994), Actualisatie van het inventarisatieproject van het Bouwkundig Erfgoed (DMS-DML-1995-1998) en Permanente actualisatie van de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (DPC-DCE).

Hij verklaart het voorschreven goed te aanvaarden met alle eraan verbonden lasten en erfdienstbaarheden als gevolg van voormelde opname in de vastgestelde inventarissen Inventaris van de Industriële Architectuur (AAM – 1980-1982), inventaris van het Industrieel Erfgoed (La Fonderie – 1993-1994), Actualisatie van het inventarisatieproject

van het Bouwkundig Erfgoed (DMS-DML-1995-1998) en Permanente actualisatie van de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (DPC-DCE). 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

De overdrager verklaart dat bij zijn weten in het bij deze overgedragen goed, geen inrichting is of was gevestigd, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals vastgesteld door de Brusselse Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems.

De overdrager verklaart dat de verkrijger vóór het verlijden van deze authentieke akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van het Risico-Onderzoek: Gelijkvormigheidsverklaring afgeleverd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) op 17 oktober 2017, en van het bodemattest afgeleverd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) op **17 januari 2024**, in overeenstemming met artikel 11 van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems.

Dit Risico-Onderzoek: Gelijkvormigheidsverklaring bepaalt:

"Het goed is verontreinigd door zware metalen in de bodem en minerale olie in de bodem en grondwater. Het blootstellingsrisico voor de mens is aanvaardbaar voor het standaard gebruik (woonzone) en voor het huidige concrete gebruik (gebouw + kelder en betonlaag overal). De risico van verspreiding is aanvaardbaar en het risico van aantasting van de ecosystemen is niet relevant. Verplichtingen zijn voldaan, mits een beperking op volgende gebruiken en handelingen ter hoogte van de verontreinigde zone, zijnde voor de uitgraving van verontreinigde grond of het oppompen van verontreinigd grondwater dient voorafgaandelijk een toelating bekomen te worden van Leefmilieu Brussel.

Het goed is verontreinigd door PAK's in de bodem en VOCL in de bodem en grondwater. Het blootstellingsrisico voor de mens is aanvaardbaar voor het standaard gebruik (woonzone) en voor het huidige concrete gebruik (gebouw + kelder en betonlaag overal). De risico van verspreiding is aanvaardbaar en het risico van aantasting van de ecosystemen is niet relevant. Verplichtingen zijn voldaan, mits een beperking op volgende gebruiken en handelingen ter hoogte van de verontreinigde zone, omwille van de onaanvaardbare risico's voor de mens en het leefmilieu die hiervan uitgaan in het standaard gebruik, zijnde het verwijderen van de betonlaag ter hoogte van de verontreinigde zone en voor de uitgraving van verontreinigde grond of het oppompen van verontreinigd grondwater dient voorafgaandelijk een toelating bekomen te worden van Leefmilieu Brussel.

De verontreiniging wordt gecategoriseerd in categorie 3, wat duidt op een verontreinigd perceel maar zonder risico.

Gezien dit perceel verontreinigd is, dienen de gebruikersbeperkingen en de follow-upmaatregelen die werden opgelegd door Leefmilieu Brussel (door de overdrager van zakelijke rechten of van

milieuvergunning mee te delen aan de overnemer) gerespecteerd en/of uitgevoerd te worden."

Dit bodemattest bepaalt letterlijk:

2. Categorie van de bodemtoestand en verplichtingen

Categorie 3 Verontreinigd perceel zonder risico

Verplichtingen:

Er dient geen nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden in het kader van een vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) of de overdracht van een milieuvergunning.

Gezien het betrokken perceel verontreinigd is, dienen de gebruiksbeperkingen die vermeld worden in de samenvatting van de studies (zie hieronder) alsook de follow-upmaatregelen die werden opgelegd door Leefmilieu Brussel (te leveren door de overdrager van zakelijke rechten of van de milieuvergunning aan de overnemer) gerespecteerd en/of uitgevoerd te worden.

Uitgravingswerken en/of het oppompen van het grondwater kunnen enkel plaatsvinden mits een door Leefmilieu Brussel conform verklaard risicobeheers-/saneringsvoorstel of in het kader van werken van beperkte duur.

Opgepast : sommige aanleidinggevende feiten (andere dan verkoop of overdracht van vergunning) kunnen eveneens leiden tot het verplicht uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

Bent u van oordeel dat de door u te ondernemen stappen té complex en té technisch zijn? Voelt u zich hierin onvoldoende ondersteund door uw bodemdeskundige of uw bodemsaneringsaannemer? Weet dan dat Leefmilieu Brussel een dienst bodemfacilitator ter beschikking heeft om u te helpen en u te begeleiden opdat u uw verplichtingen beter zou begrijpen en vervullen.

Voor meer inlichtingen: <http://www.leefmilieu.brussels/bodemfacilitator>.

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 ? |
|---|--|-------------------|------------------|---|
| La société anonyme ? Usines ruelle? | 88 - Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen | 1924 | 1925 | NOVA- 92730/60660 |
| s.a. usines ruelle | 88 - Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen | 1935 | 1965 | NOVA-PROV15815 |
| s.a. Usines Ruelle | 88 - Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen | 1954 | 1965 | NOVA-PROV15815 |
| s.a. Ruelle | 88 - Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen | 1956 | 1965 | NOVA-PROV15815 |
| s.a. Manufacture de tirettes H.B.A. | 101.B - Werkplaatsen voor metaalbewerking 138.B - Pneumatisch aanbrengen van bedekkingsmiddelen en verfcabines (solventengebruik) 88 - Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen | 1962 | 1992 | NOVA-PROV09998 |
| s.a. Manufacture de tirettes H.B.A. | 138.B - Pneumatisch aanbrengen van bedekkingsmiddelen en verfcabines (solventengebruik) | 1965 | 1992 | NOVA-PROV09998 |

De milieuvergunningen die beschikbaar zijn bij Leefmilieu Brussel kan u raadplegen. Vul hiervoor het formulier in dat op onze website te vinden is en mail het naar Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. Voor wat betreft de door de gemeente afgeleverde milieuvergunningen, contacteert u best de betreffende gemeente.

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 | Conclusie |
|-------------|---------------------|--------------|-----------|
|-------------|---------------------|--------------|-----------|

| | | | conformiteitsverklaring |
|--|------------|------------|---|
| Verkennd bodemonderzoek (SOL/00647/2012) | 04/09/2014 | 24/09/2014 | Gedeeltelijk technische onmogelijkheid om boringen uit te voeren en verontreiniging vastgesteld |
| Gedetailleerd onderzoek (SOL/00647/2012) | 17/03/2016 | 25/03/2016 | Verontreiniging afgeperkt en Gedeeltelijk technische onmogelijkheid opgeheven |
| Risico-onderzoek (SOL/00647/2012) | 21/09/2017 | 17/10/2017 | Risico : Aanvaardbaar risico |
| Gebruiksbeperkingen (SOL/00647/2012) | 09/2017 | | verplicht beton verbod waterwinning |

4. Geldigheid van het bodemattest

Geldigheid. Dit attest is maximum één jaar geldig, vanaf de datum van aflevering.

Ongeacht de duur van de geldigheid, is een attest niet meer geldig indien één of meerdere gegevens die erop vermeld staan niet (meer) overeenkomen met de werkelijkheid (wijziging van exploitant, wijziging van begrenzing van het perceel, enz.). De houder van zakelijke rechten of eventuele huidige exploitant op het betrokken perceel dient Leefmilieu Brussel zo snel mogelijk op de hoogte te stellen mocht die een fout of onvolledigheid opmerken met betrekking tot de eventueel vermelde risicoactiviteiten op huidig attest.

Daarenboven is huidig attest slechts geldig voor één enkele verkoop en mag deze niet gedupliceerd worden voor meerdere vastgoedoverdrachten op hetzelfde perceel.

U vindt de exhaustieve lijst van feiten die de geldigheid van een attest tenietdoen op onze website.

De overdrager verklaart dat hij over geen aanvullende informatie beschikt die de inhoud van het bodemattest zou kunnen wijzigen.

De verkrijger verklaart kopie van het bodemattest te hebben ontvangen.

8. Voorkoop- of voorkeurrecht - Recht van wederinkoop

De overdrager verklaart dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkooprecht, conventioneel recht van wederinkoop of conventioneel voorkeurrecht.

De overdrager verklaart dat het goed niet onderworpen is aan enig wettelijk recht van voorkoop, wettelijk recht van wederinkoop, of wettelijk recht van voorkeur.

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 geen stookolietanks bevinden.

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 29 januari 2024 van Normec BTV Brussel, verslagnummer 0675-240129-02 (Hoogspanning);
- de dato 29 januari 2024 van Normec BTV Brussel, verslagnummer 0675-240129-01 (laagspanning).

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 T20193618-001 door de heer Olivier De Schrevel, werkzaam bij Energybuildings te Brussel, erkend certificateur, op datum van **17 juni 2019**, geldig tot 17 juni 2029.

Dit certificaat vermeldt volgende informatie met betrekking tot het goed:

- energiecategorie: 309 Kwh/m²

- jaarlijkse CO₂-uitstoot: 63

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekarakteristieken 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. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

EIGENDOM - GENOT- BELASTINGEN

1. Eigendom – Genot - gebruik

De verkrijger zal het eigendom van het voorschreven goed hebben vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte.

Gebruik

De overdrager verklaart dat het voorschreven goed precair bezet is en dat derden hierop geen gebruiksrecht kunnen doen gelden behoudens een overeenkomst die de overdrager afsloot met:

- “Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest”, getekend respectievelijk op **4 november 2022**, zonder bezettingsvergoeding als tegenprestatie voor het verleende recht.

De overdrager bevestigt uitdrukkelijk dat er geen aanvullende overeenkomst van precaire bezetting werden getekend dan deze die hiervoor werden vermeld, behoudens:

1) het **addendum ondertekend op 1 december 2023 (Addendum 1)**, waarin werd overeengekomen wat volgt:

“Het eerste lid van artikel 3 van de Overeenkomst wordt als volgt aangepast: ‘De bezetting wordt toegekend van 16 november 2022 tot en met 30 november 2024.’”

2) het **addendum ondertekend op 13 mei 2023 (Addendum 2)**, waarin werd overeengekomen wat volgt:

“Het eerste lid van artikel 3 van de Overeenkomst en artikel 1 van het Addendum 1 worden als volgt aangepast:

“De bezetting wordt toegekend van 16 november 2022 tot en met 31 mei 2025.”

De verkrijger treedt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de overdrager en verklaart voorafgaandelijk dezer een kopie van voormelde overeenkomst van precaire bezetting en het addendum 1 van 1 december 2023 en het addendum 2 van 13 mei 2023 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 Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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 ****

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 aankoopprijs op jaarbasis, zijnde om te rekenen pro rata vanaf de datum authentieke akte tot en met 31 mei 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 instrumenterend 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 ** op datum zoals hierboven vermeld.

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

