

VW/D18/1571

REP. N°2019/106

"QRF"

Commanditaire Vennootschap op aandelen
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch Recht
Zetel te 2000 Antwerpen, Museumstraat 11 bus 211
Ondernemingsnummer BTW BE 0537.979.024 RPR Antwerpen

| |
|---|
| KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA IN HET KADER VAN HET TOEGESTAAN KAPITAAL WIJZIGING AAN DE STATUTEN |
|---|

Het jaar tweeduizend negentien.

Op dertig januari om éénentwintig uur dertig.

Te 1000 Brussel, Loksumstraat 25.

Vóór Ons, Meester **Vincent VRONINKS**, notaris te Elsene, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "VRONINKS, RICKER & WEYTS – geassocieerde notarissen", met zetel te Elsene (B-1050 Brussel), Kapitein Crespelstraat 16, gekend onder het ondernemingsnummer BTW BE 0686.709.520 RPR Brussel, houder van de minuut, en met tussenkomst van Meester **Xavier DE MAESSCHALCK**, notaris met standplaats te Oostende, eerste kanton, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Notaris De Maesschalck", met zetel te 8400 Oostende, Prinses Stefanieplein 35, gekend onder het ondernemingsnummer BTW BE0705.878.007 RPR Gent, afdeling Oostende.

VERSCHIJNT:

De naamloze vennootschap "**QRF MANAGEMENT**", met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold De Waelplaats 8 bus 1, met ondernemingsnummer BTW BE 0537.925.079 RPR Antwerpen, hier optredend als statutaire zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen "**QRF**", openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch Recht, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Museumstraat 11 bus 211, met ondernemingsnummer BTW BE 0537.979.024 RPR Antwerpen (de "**Vennootschap**").

Vennootschap opgericht volgens akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, op 3 september 2013, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 september daarna, onder nummer 13141597, waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en het laatst volgens notulen opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, te Elsene op 9 januari 2019, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 januari daarna onder nummer 19304450.

De Vennootschap wordt hier vertegenwoordigd door haar **statutaire zaakvoerder** conform artikel 18 van haar statuten.

De statutaire zaakvoerder, zijnde de naamloze vennootschap "**QRF MANAGEMENT**", voornoemd, wordt hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, zijnde mevrouw **DESMYTER Anneleen Greet**, geboren te Turnhout, op 4 september 1976, wonende te 2243 Pulle (Zandhoven), Acaciadreef 7 (nationaal register nummer 76.09.04-036.48), benoemd ingevolge notulen van de raad van bestuur van **QRF MANAGEMENT** de dato 8 februari 2017, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 22 mei 2018 onder nummer 18080195.

VOORAFGAANDE UITEENZETTINGEN

1. Elke statutenwijziging van de Vennootschap dient bij toepassing van artikel 12 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna de “**GVV-Wet**”) vooraf goedgekeurd te worden door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (**FSMA**).

De goedkeuring werd gegeven door de FSMA, zoals blijkt uit de brief van de FSMA van **29 januari 2019**, dewelke hier aangehecht (doch niet mee overgeschreven) zal blijven.

De statutaire zaakvoerder verschijnt om te beslissen over een kapitaalverhoging door inbreng in natura, binnen het kader van de machtiging haar verleend door de buitengewone algemene vergadering van 6 juni 2017 gehouden voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, zoals bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 juni 2017, onder nummer 17091062, zoals aangepast aan de beslissing tot formele kapitaalvermindering genomen door de buitengewone algemene vergadering van 9 januari 2019 voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, zoals bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van van 28 januari daarna onder nummer 19304450.

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen ten belope van maximaal een bedrag van vijf miljoen honderdneuentwintigduizend achthonderd en twee euro (EUR 5.129.802), zoals bepaald in **artikel 7.2** van de statuten van de Vennootschap. De machtiging die aan de statutaire zaakvoerder werd gegeven, heeft tot doel de statutaire zaakvoerder toe te laten om de Vennootschap de nodige middelen te verschaffen teneinde (i) soepel te kunnen inspelen op de opportuniteiten die zich zouden voordoen, (ii) op een eenvoudige wijze personeels- en managementparticipaties te kunnen organiseren en (iii) het hoofd te kunnen bieden aan nieuwe ontwikkelingen en uitdagingen. Hierbij geldt als norm dat de statutaire zaakvoerder steeds dient te handelen in het belang van de Vennootschap.

De tijdrovende en uitvoerige procedure van het bijeenroepen van een buitengewone algemene vergadering kan in bepaalde omstandigheden immers onverenigbaar zijn met de fluctuaties op de kapitaalmarkten of bepaalde opportuniteiten die zich zouden aanbieden aan de vennootschap. Dit kan mogelijks in het nadeel van de Vennootschap werken.

Bovendien is het perfect denkbaar dat omwille van het dringend karakter of andere kenmerken van de situatie zou blijken dat een kapitaalverhoging binnen het kader van het toegestaan kapitaal het vennootschapsbelang beter behartigt dan de lange oproeping voor een buitengewone algemene vergadering. De machtiging is geldig tot 26 juni 2022. Het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt momenteel nog vijf miljoen honderdneuentwintigduizend achthonderdentwee euro (EUR 5.129.802).

Na de kapitaalverhoging door inbreng in natura zal het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog drie miljoen zeshonderdtweeënveertigduizend driehonderdentwee euro (EUR 3.642.302) bedragen.

2. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap is volledig volgestort. Er zijn vijf miljoen zeshonderd vijfenzestig duizend achthonderd tweeëntwintig (5.665.822) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/vijf miljoen zeshonderd vijfenzestig duizend achthonderd tweeëntwintigste (1/5.665.822^{ste}) deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

VERSLAGGEVING

Overeenkomstig artikel 657 juncto 602 § 1 van het Wetboek van Vennootschappen,

heeft de Commissaris van de Vennootschap, zijnde de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren", burgerlijke vennootschap met handelsvorm, waarvan de zetel gevestigd is te B-1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, met ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, op **30 januari 2019**, het verslag opgemaakt met betrekking tot de beschrijving van de inbreng in natura, de toegepaste methoden van waardering, de waardebepalingen waartoe deze methoden leiden en de als tegenprestatie van de inbreng verstrekte werkelijke vergoeding.

Dit verslag bevat de hierna letterlijk overgenomen conclusies :

"4. Besluit.

Conform artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen hebben wij onze controlewerkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de norm inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

De door de Statutaire Zaakvoerder van QRF Comm. VA voorgenomen inbreng in natura bestaat uit volgende onroerende goederen:

- Oostende, Adolf Buylstraat 33, bij het kadaster gekend als 1ste afdeling, sectie A, nummer 0106H en Oostende, Hertstraat 4A, bij het kadaster gekend als 1ste afdeling, sectie A, nummer 0105C;*

- Oostende, Adolf Buylstraat 35, bij het kadaster gekend als 1ste afdeling, sectie A, nummer 0104L;*

- Oostende, Adolf Buylstraat 42 – Sint-Sebastiaanstraat 39, bij het kadaster gekend als 1ste afdeling, sectie A, nummer 0121E;*

- Oostende, Adolf Buylstraat 44 - Sint-Sebastiaanstraat 41, bij het kadaster gekend als 1ste afdeling, sectie A, nummer 0120D2;*

- Oostende, Kapellestraat 65 – Sint-Paulusstraat 29 bij het kadaster gekend als 1ste afdeling, sectie A, nummer 1120C, en Oostende, Sint-Paulusstraat 27 gekend als 1ste afdeling, sectie A, nummer 1124A;*

- Zes loten in het gebouwencomplex gelegen te Meirbrug 2 (volgens titel Meirbrug 2 en Wiegstraat 4/6) en Meirbrug 4/8 en Schoenmarkt 2, Antwerpen, ingedeeld als volgt:*

- o Antwerpen, Meirbrug 2, winkel 1, met een totale gelijkvloerse oppervlakte van bij benadering 105 m² en van 458 m² op de eerste verdieping;*

- o Antwerpen, Meirbrug 2, winkel 2, met een totale gelijkvloerse oppervlakte van bij benadering 50 m²;*

- o Antwerpen, Meirbrug 2, winkel 3, met een totale gelijkvloerse oppervlakte van bij benadering 198 m²;*

- o Antwerpen, Meirbrug 2 en Schoenmarkt 2, winkel 4, met een totale gelijkvloerse oppervlakte van bij benadering 95 m².*

De winkels 1, 3 en 4 gelegen te Meirbrug 2 en Schoenmarkt 2, Antwerpen zijn, gezien de ontwikkeling die op heden plaatsvindt, voorlopig nog niet afgewerkt maar worden ingebracht en gewaardeerd in afgewerkte en opgeleverde toestand. Middels de Inbrengovereenkomst heeft de Inbrenger zich verbonden om de winkels op zijn kosten af te werken en op te leveren conform de plannen en de handelshuurovereenkomsten die met TUI en Casa werden gesloten. Bijgevolg bestaat een deel van de Inbreng de facto uit een vordering op de Inbrenger. Het samengetelde bedrag van deze vordering en de waarde van de ingebrachte goederen, in hun huidige staat, stemt bijgevolg overeen met de inbrengwaarde van de betrokken goederen.

De Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de inbreng en voor de bepaling van de vergoeding toegekend als tegenprestatie voor de inbreng in natura.

De inbreng wordt ingebracht aan de reële waarde (marktwaarde) van EUR 23.800.000 (afgerond).

Op basis van onze werkzaamheden en rekening houdende met de gegeven omstandigheden en de kenmerken van de transactie zijn wij van oordeel dat de enige toegepaste waarderingsmethode, zijnde een waarde berekend op basis van een yield en een markthuur, bedrijfseconomisch verantwoord is. Deze waarde werd bovendien getoetst aan een fair value, bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige.

De Statutaire Zaakvoerder voorziet in een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap voor een bedrag van EUR 1.487.500, een verhoging van de onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" voor een bedrag van EUR 22.312.500 en een uitgifte van 1.487.500 nieuwe aandelen in de Vennootschap tegen een uitgifteprijs van EUR 16,00 per nieuw aandeel als vergoeding voor de inbreng in natura. Op basis van onze werkzaamheden kunnen wij besluiten dat de waarde van de als tegenprestatie voor de inbreng toegekende vergoeding (aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, vermeerderd met de uitgiftepremie) ten minste overeenkomt met de waarde van de inbreng.

De beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid.

Wij willen er ten slotte aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat uitspraak te doen over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Dit verslag werd uitsluitend opgesteld om aan de vereisten van artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen te voldoen en is niet bestemd voor gebruik in een andere context."

Overeenkomstig zelfde artikel 657 juncto 602 § 1 van het Wetboek van Vennootschappen, heeft de statutaire zaakvoerder, op **30 januari 2019**, een verslag opgemaakt over het belang voor de Vennootschap van zowel de inbreng als de hiermee gepaard gaande kapitaalverhoging.

Er wordt lezing gegeven van deze verslagen.

Een exemplaar van ieder verslag zal hieraan gehecht blijven om geregistreerd te worden samen met deze akte (zonder overgeschreven te worden).

BESLUITEN

Vervolgens verzoekt de statutaire zaakvoerder, vertegenwoordigd zoals gezegd, de notaris te notuleren wat volgt :

EERSTE BESLUIT : KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA

1.1. BESLISSING TOT VERHOOGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

De statutaire zaakvoerder beslist om in het kader van het toegestaan kapitaal over te gaan tot de verhoging van het kapitaal van de Vennootschap door een inbreng in natura door de volgende rechtspersonen :

1/ De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**HORIZON RETAIL INVESTERINGEN WP**", met zetel te 8400 Oostende, Oud Vliegveld 12, met ondernemingsnummer BTW BE 0895.655.438 RPR Gent (Afdeling Oostende).

Opgericht bij akte verleden voor notaris De Maesschalck Xavier, te Oostende, op 8 februari 2008, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 februari 2008 onder nummer 08029146.

De statuten van deze vennootschap werden meermaals gewijzigd en voor het laatst ingevolge proces-verbaal opgesteld door notaris Xavier De Maesschalck te Oostende op 31 maart 2017, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 18 april 2017 onder nummer 17054874.

2/ De naamloze vennootschap “**HORIZON RETAIL INVESTERINGEN DMB**”, met zetel te 8400 Oostende, Oud Vliegveld 12, met ondernemingsnummer BTW BE 0437.321.728 RPR Gent (Afdeling Oostende).

Opgericht bij akte verleden voor notaris Antoon Dusselier, te Meulebeke, op 28 april 1989, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 mei 1989 onder nummer 980518-259.

De statuten van deze vennootschap werden meermaals gewijzigd en voor het laatst ingevolge proces-verbaal opgesteld door notaris Xavier De Maesschalck, te Oostende, op 31 maart 2017, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 18 april 2017 onder nummer 17054878.

Zijn hier vervolgens tussengekomen :

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “**HORIZON RETAIL INVESTERINGEN WP**”, voornoemd, hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 10 van haar statuten door twee zaakvoerders, te weten :

- De Heer VANMOERKERKE Marc Dominique, geboren te Oostende op 18 september 1952, rijksregisternummer 52.09.18-019-14, gehuwd met Mevrouw De Ketelaere Edith Walter Hermine, wonende te 8400 Oostende, Koninginnelaan, 31 bus 2;
- De Heer VANMOERKERKE William Rudolf, geboren te Oostende op 7 december 1983, rijksregisternummer 83.12.07-157.05, ongehuwd en bevestigend geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd, wonende te 9000 Gent, Posteernestraat 21/0101.

Beiden benoemd tot zaakvoerder krachtens de beslissing van de algemene vergadering gehouden ingevolge akte verleden voor geassocieerd notaris Xavier De Maesschalck, te Oostende, op 29 maart 2016, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 18 april 2016, onder het nummer 16053679.

Hierna genoemd (de “**Inbrenger 1**”).

- de naamloze vennootschap “**HORIZON RETAIL INVESTERINGEN DMB**”, voornoemd, hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 19 van haar statuten, door twee bestuurders :

- De Heer VANMOERKERKE Marc Dominique, voornoemd;
- De Heer VANMOERKERKE William Rudolf, voornoemd;

beiden handelend in hun hoedanigheid van bestuurder daartoe benoemd bij beslissing van de bijzondere algemene vergadering de dato 29 september 2016, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 9 november daarna, onder nummer 16154736.

Hierna genoemd (de “**Inbrenger 2**”).

De Inbrenger 1 en de Inbrenger 2 worden hierna tezamen genoemd de “**Inbrengers**”.

De Inbrengers verklaren de hierna gemelde onroerende goederen in te brengen voor een totale inbrengwaarde van **drieëntwintig miljoen achthonderdduizend euro (EUR 23.800.000,00)**, hetzij een inbrengwaarde van **tien miljoen negenhonderdvierenzeventigduizend tachtig euro (EUR 10.974.080,00)** voor de goederen toebehorend aan Inbrenger 1 en **twaalf miljoen achthonderdvijfentwintigduizend negenhonderdtwintig euro (EUR 12.825.920,00)** voor de goederen toebehorend aan Inbrenger 2.

BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN :

Onroerende goederen toebehorende aan Inbrenger 1 te OOSTENDE en aan de Inbrenger 2 te ANTWERPEN

A. HANDELSPANDEN TE OOSTENDE, ADOLF BUYLSTRAAT 33 en HERTSTRAAT 4A

1. BESCHRIJVING

STAD OOSTENDE – eerste Afdeling (artikel nummer 35013)

1/ Adolf Buylstraat nr. 33

In een gebouwencomplex, gelegen te Oostende, **Adolf Buylstraat 33**, de hoek vormende met de Hertstraat en uitgevende in de Kleine Weststraat 24 (voorheen nummer 20-24), gekadastraerd volgens titel eerste afdeling, Sectie A, nummers 103/H en 106/G en volgens recent kadastraal uittreksel Sectie A 0106/H/P0000, met een totale oppervlakte van vier aren negenenzeventig centiaren (4a 79ca):

In de kelderverdieping, op het gelijkvloers, en op de eerste tot en met de derde verdieping:

- Een **handelsruimte**, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

- in de kelderverdieping: zeven bergingen, twee kelders, een vestiare, twee halls en de trappen rechtstreeks leidende naar de winkelruimte op het gelijkvloers;
- op het gelijkvloers: de eigenlijke winkelruimte met de trappen rechtstreeks leidende naar de kelderverdieping enerzijds en naar de winkelruimte op de eerste verdieping anderzijds, een toilet, een kleedkamer en een keuken;
- op de eerste verdieping: de eigenlijke winkelruimte met de trappen rechtstreeks leidende naar het gelijkvloers, een toilet, en een berging en een bureel, palende aan de Kleine Weststraat
- op de tweede en derde verdieping: twee bergingen palende aan de Kleine Weststraat

In medeigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Zeshonderd en vijf / duizendsten (605/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- Een **garage** gelegen op het gelijkvloers, met inrit vanaf de Kleine Weststraat 20-24, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke garage

In medeigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Elf/duizendsten (11/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Geserveerde perceelsidentificatienummers A 0106HP0007 en A 0106HP0008.

Zoals deze goederen beschreven zijn in de statuutakte met reglement van mede-eigendom opgemaakt door notaris Paul van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende op datum van 28 september 1993 overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 7 oktober nadien onder Boek 8235 nummer 24, zoals gewijzigd bij akte verleden voor notaris Michel van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende, en Notaris Bart Van Opstal, op 5 september 2003, overgeschreven op het destijds tweede hypotheekkantoor te Brugge op 16 september 2003, formaliteit nummer 062-T-16/09/2003-13503.

De Inbrenger 1 verklaart dat op 32,10 m² van voormelde garage een erfpacht werd toegestaan door de Inbrenger 1 aan de Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen, afgekort IMEWO, te Melle, voor een termijn van 99 jaar, met ingang van 1 mei 2012, ingevolge akte verleden voor notaris Pierre De Maesschalck, te

Oostende, op 23 april 2014, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 9 mei 2014 onder formaliteit nummer 062-T-09/05/2014-07075. Het kadaster heeft vervolgens een apart perceelsidentificatie toegekend aan de electriciteitscabine met name A 0106HP0008. De Inbrenger 1 verklaart dat het eventueel resterende deel van de garage fysiek werd geïncorporeerd in de voormelde handelsruimte en alsdus hetzelfde perceelsidentificatienummer (A 0106HP0007) verkregen heeft. Dit werd tevens bevestigd per email de dato 30 januari 2019 door de FOD Financiën Afdeling Patrimoniumdocumentatie aan de ondergetekende notarissen.

De Vennootschap, voormeld, verklaart kennis te hebben van voormelde akte, en zal dienaangaande in de rechten en plichten van de Inbrenger 1 treden, zonder zich verder tegen de inbrenger 1 te kunnen keren.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: tienduizend achthonderd achtenzestig euro (EUR 10.868,00) voor de handelsruimte.

Oorsprong van eigendom

Handelsruimte

De Inbrenger 1 verklaart volle en enige eigenaar te zijn van **de voormelde handelsruimte** door inbreng vanwege Mevrouw Devriendt, te Oostende, van de naakte eigendom bij de oprichting van de commanditaire vennootschap op aandelen "MENDE" ingevolge akte verleden op 28 september 1993 voor notaris Paul van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad onder 1993-10-20 / 190 en overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder boek 8286 nummer 1.

Mevrouw DEVRIENDT Gilberte, voormeld, is overleden te Oostende op 25 januari 1999, zodat het vruchtgebruik dat zij zich voorbehouden had is komen toe te vallen aan de BVBA MENDE, voormeld.

De commanditaire vennootschap op aandelen "MENDE" werd omgevormd tot een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ingevolge akte verleden op 9 november 2009 voor notaris Michel van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 27 november 2009 onder nummer 09167219.

Vervolgens werd ingevolge akte geruisloze fusie verleden voor geassocieerd notaris Xavier De Maeschalk, te Oostende op 30 augustus 2010 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MENDE", te Oostende volledig opgeslorpt door haar enige vennoot, zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "WINKELPANDEN", te Oostende, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 1 september nadien onder formaliteit 62-T-01/09/2010-13590.

Garage - electriciteitscabine

De Inbrenger 1 verklaart volle en enige eigenaar te zijn van de **voormelde garage** om het gekocht te hebben van de heer Lievens Lucien, te Oostende ingevolge een akte aankoop verleden voor notaris Michel van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende, op 20 augustus 1999, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 6 oktober 1999 onder boek 10923 nummer 3.

De commanditaire vennootschap op aandelen "MENDE" werd omgevormd tot een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ingevolge akte verleden op 9 november 2009 voor notaris Michel van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 27 november 2009 onder nummer 09167219.

Vervolgens werd ingevolge akte geruisloze fusie verleden voor geassocieerd notaris Xavier De Maeschalk, te Oostende op 30 augustus 2010 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MENDE", te Oostende volledig opgeslorpt door haar enige vennoot, zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

“WINKELPANDEN”, te Oostende, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 1 september nadien onder formaliteit 62-T-01/09/2010-13590.

Er werd een erfpacht toegestaan door de Inbrenger 1 aan de Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen, afgekort IMEWO, te Melle, voor een termijn van 99 jaar, met ingang van 1 mei 2012, ingevolge akte verleden voor notaris Pierre De Maesschalck, te Oostende, op 23 april 2014, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 9 mei 2014 onder formaliteit nummer 062-T-09/05/2014-07075.

De Vennootschap stelt zich met voormelde oorsprong van eigendom tevreden en zal van de Inbrenger 1 geen andere titels kunnen eisen dan een uitgifte van deze notulen.

STAD OOSTENDE – eerste Afdeling (artikel nummer 35013)

2/ Hertstraat nr. 4A

Een handelshuis op en met grond, gelegen te Oostende, Hertstraat 4A, volgens titel sectie A, nummer 105/C met een oppervlakte van veertig centiaren (40 ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A 0105/C/P0002 met een oppervlakte van veertig centiaren (40 ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend driehonderd achtenvijftig euro (EUR 1.358,00).

Oorsprong van eigendom

De Inbrenger 1 verklaart volle en enig eigenaar te zijn van het goed om het te hebben aangekocht als BVBA Winkelpanden, te Oostende samen met de BVBA Advies & Investering Maatschappij, te Oostende van de heer en Mevrouw Vandenberghe-Liévin, te Schoten bij akte verleden voor notarissen Xavier De Maesschalck, te Oostende en Michel Van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende, op 12 maart 2010, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder de formaliteit 62-T-16/03/2010-04223.

Vervolgens heeft de BVBA Advies & Investering Maatschappij, te Oostende, zijn onverdeeld deel in het goed ingebracht in de Inbrenger 1, ingevolge akte verleden voor notaris Pierre De Maesschalck, te Oostende, op 30 november 2013, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder de formaliteit 62-T-05/12/2013-18461.

Het goed behoorde toe aan de heer en Mevrouw Vandenberghe-Liévin, om het te hebben verkregen van de Commanditaire Vennootschap op Aandelen MENDE, te Oostende, op 19 maart 2007, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 3 april 2007, formaliteit 62-T-03/04/2007-05591.

De Commanditaire Vennootschap op Aandelen MENDE, voormeld, was er eigenaar van om het samen met diverse andere onroerende goederen te hebben verkregen van de heer LIEVENS Lucien, te Oostende, handelend in zijn hoedanigheid van algemeen legataris en testamentuitvoerder van wijlen Mevrouw DEVRIENDT Gilberte, te Oostende, ingevolge akte verleden voor notaris Michel van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende, op 20 augustus 1999, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 6 oktober 1999, boek 10923 nummer 3.

De goederen sub 1 en sub 2 worden hierna in deze titel A gezamenlijk genoemd: "**het goed**".

2. HYPOTHECAIRE TOESTAND VAN HET ONROEREND GOED

De Inbrenger 1 heeft verklaard en de notaris verzocht te akteren dat het goed vrij is van enige lasten of rechten zoals onder meer hypotheeken en voorrechten, alsmede vrij van enige hypothecaire volmacht.

3. VOORWAARDEN VAN DE INBRENG

Deze inbreng wordt toegestaan en aanvaard mits de volgende bedingen, lasten en voorwaarden.

3.1. Overgang van eigendom – Gebruik – Bezetting – Huur

De Vennootschap wordt vanaf heden door de inbreng, eigenaar van het goed.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed vrij is van zakelijke of persoonlijke genots- en gebruiksrechten.

De Inbrenger 1 verklaart dat er met betrekking tot het goed geen inbreng- of verkoopovereenkomsten of overeenkomsten met soortgelijke werking in voege zijn.

Er gelden ook geen voorkoop- of voorkeurrechten of andere overdrachtsbeperkingen met betrekking tot het goed.

De Vennootschap zal het genot hebben van het goed, vanaf heden.

3.2. - Belastingen

Alle belastingen en taksen met betrekking tot het goed, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de onroerende voorheffing en de eventuele verhaalbelastingen of andere taksen en heffingen, zijn pro rata temporis ten laste van de Vennootschap vanaf 1 februari 2019. De Vennootschap en Inbrenger 1 zijn evenwel overeengekomen dat Inbrenger 1 gedurende een periode van zes maanden vanaf heden het gedeelte van de onroerende voorheffing en de eventuele verhaalbelastingen met betrekking tot dit goed ten laste zal nemen indien voor dit goed geen huurovereenkomst is gesloten of indien deze kosten niet volledig ten laste van een huurder van dit goed zou vallen.

De Inbrenger 1 en de Vennootschap zullen alle bedragen inzake belastingen en taksen die zij ontvangen van de huurders en die desgevallend pro rata temporis aan de andere partij zouden toekomen, doorstorten.

Met betrekking tot de verrekening van de onroerende voorheffing voor het aanslagjaar 2019 zijn partijen overeengekomen als volgt:

Deze zal binnen 10 werkdagen na de ontvangst van het aanslagbiljet tussen partijen verrekend en betaald worden, waarbij de periode voor 1 februari 2019 ten laste van Inbrenger 1 valt en de periode vanaf 1 februari 2019 ten laste van de verkrijgende vennootschap valt.

Indien de onroerende voorheffing ten laste van de huurder kan gelegd worden, zal de Inbrenger 1 het nodige doen voor de periode voorafgaandelijk aan deze en zal de verkrijgende vennootschap het nodige doen voor de periode na heden.

De Inbrenger 1 verklaart dat het appartement op het 1ste verdiep (bus 1) sinds 5 mei 2009 opgenomen is in de stedelijke inventaris van leegstaande gebouwen en/of woningen. De onderhandse overeenkomst vermeldt dat het pand is opgenomen op de stedelijke inventaris van leegstaande (gelijkvloers, 1e en 2e verdieping) en onbewoonbare (2e verdieping) woningen.

De Inbrenger 1 verklaart dat er tot op heden geen leegstandsheffingen, noch verhaalbelastingen, verschuldigd zijn. Indien er toch nog leegstandsheffingen of verhaalbelastingen zouden verschuldigd zijn, vallen deze ten laste van de Inbrenger 1.

De voormelde stedenbouwkundige inlichtingen de dato 29 januari 2019 vermelden dat het goed niet opgenomen is in het leegstandsregister.

3.3 - Staat - Erfdienstbaarheden

a) Staat

Tenzij anders bepaald in deze akte, wordt het goed overgedragen in de juridische en feitelijke staat waarin het zich op datum van 21 december 2018 bevond zonder enige waarborg.

De Vennootschap erkent een kopie van de eigendomstitels inzake het goed te hebben ontvangen. De Vennootschap verklaart hieromtrent voldoende te zijn geïnformeerd.

Het goed wordt overgedragen zonder waarborg voor alle mogelijke zichtbare en verborgen gebreken waarmee het goed bezwaard zou zijn, behoudens deze waarvoor in deze akte garanties en/of bijzondere vrijwaringen zouden zijn gegeven. De Inbrenger verklaart bij zijn weten, op goede trouw basis, geen kennis te hebben van verborgen gebreken inzake het

goed.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed geen deel uitmaakt van een mede-eigendom, noch onder het stelsel van mede-eigendom werd geplaatst, met uitzondering van het goed gelegen te Adolf Buylstraat 33.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed niet wordt gebruikt voor de behandeling, verwerking, opslag of verwijdering van giftige en gevaarlijke stoffen.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed asbest bevat.

De koelinstallatie van het goed maakt geen gebruik van R22 koelvloeistof of gelijkaardige stoffen.

b) Erfdienstbaarheden, bijzondere voorwaarden en mandeligheid

Het goed wordt overgedragen met alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, indien die er zijn, waarmee het goed zou zijn bezwaard of bevoordeeld, op last van de Vennootschap de ene te laten gelden in haar voordeel en zich te verzetten tegen de andere; dit alles op haar kosten, risico en verantwoordelijkheid, zonder tussenkomst van de Inbrenger 1, noch verhaal tegen deze laatste, zonder dat dit beding evenwel meer rechten kan verlenen aan om het even wie dan dat deze laatste reeds bezit op grond van hetzij regelmatige, nog niet verjaarde titels, hetzij de wet.

Het goed wordt overgedragen met alle mandeligheden en gemeenschappen, indien die er zijn.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed niet bezwaard is met enige zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden behoudens deze voortvloeiende uit de hiervoor gemelde basisakte en die hierna letterlijk worden overgenomen, zijnde :

“DIENSTBAARHEDEN Erfdienstbaarheid van gebruik: (i) wat betreft de kelder: de stookplaats, de hall met de lift en de trappen naar de verdiepingen, het lokaal van de gasketel en de elektriciteitstellers en de trappen en de lift naar de verdiepingen; (ii) wat betreft het gelijkvloers: de inkomhall met de lift en de trappen naar de verdiepingen en de hall met de elektriciteitstellers, en de inkom met de trappen naar de verdiepingen en de lift; (iii) wat betreft de verdiepingen: de trapzalen met de trappen en de liften, de liftmachinekamer op de vijfde verdieping, het algemeen net van riolen, de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon en televisie voor de secties ervan die zich op het erf van een toekomstige eigenaar zouden bevinden en in het algemeen alle delen die voor het gemeen gebruik van één van de particuliere dienen;

BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

Ten laste van de handelsruimte en in het voordeel van de overige, hierna in detail omschreven, particulieren in voormeld eigendom, wordt een eeuwigdurend en onvergeld erfdienstbaarheid van doorgang naar de water- en electriciteitsaansluitingen, dewelke zich bevinden in de kelderverdieping en dit in de berging gelegen in de uiterste zuidoosthoek van het eigendom, gevestigd.”

De Vennootschap is gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de Inbrenger 1 hieromtrent, voor zover die nog van toepassing zouden zijn.

3.3. Eigendomstitels

Een kopie van de eigendomstitels van de Inbrenger 1 werd meegedeeld aan de Vennootschap, die dit erkent en verklaart kennis te hebben van de voorwaarden erin vervat.

3.4. Oppervlakte - Kadaster

De in de beschrijving van het goed uitgedrukte oppervlakte is geenszins gewaarborgd; elk verschil in meer of min dat mocht worden bevonden, zelfs al overtrof het één/twintigste, is in voor- of nadeel voor de Vennootschap, zonder enig verhaal op de Inbrenger 1 of zonder

enig recht op vergoeding of aanpassing van de inbrengwaarde van het goed. De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen.

3.5. Verzekeringen – Tellers

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed verzekerd is tegen brand en alle aanverwante risico's zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag.

De Vennootschap zal persoonlijk instaan voor de verzekering van het goed vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

Tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties, van welke aard ook, in het goed geplaatst door een openbare of een private instelling, die deze voorwerpen slechts in huur heeft gegeven, zijn in de inbreng niet begrepen, en worden aan de rechthebbenden voorbehouden.

3.6. Tienjarige aansprakelijkheid

De Vennootschap wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de Inbrenger 1 betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).

De Inbrenger 1 verklaart nooit afstand te hebben gedaan, onder welke vorm dan ook, van het recht zigt te beroepen op de 10-jarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers met betrekking tot het goed en dat er geen vorderingen werden ingesteld tegen een aannemer of een architect.

3.7. Postinterventiedossier

De partijen verklaren kennis te hebben gekregen van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 dewelke met betrekking tot het goed het houden van postinterventiedossier opleggen, voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001.

Op vraag van de instrumenterende notaris(sen) of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de Inbrenger 1 dat er aan het goed, sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De Vennootschap erkent het postinterventiedossier betreffende het goed ontvangen te hebben van de Inbrenger 1, waarvan kwijting.

3.8. Stookolietank – Elektrische installatie – Energieprestatie

a) Stookolietank

De Inbrenger verklaart dat in het goed geen stookolietank aanwezig is.

b) Elektrische installatie

Niet van toepassing

c) Energieprestatie

Niet van toepassing

3.9 Stedenbouw – Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1. De **Stad Oostende** beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

2. De instrumenterende notaris heeft conform artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stedenbouwkundige uittreksels aangevraagd zijnde een informatief uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister bij de Stad Oostende.

De notaris vermeldt en informeert, bij toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt uit :

1/ goed gelegen Adolf Buylstraat 33

1° een inlichtingenformulier ontvangen van de Stad Oostende op **30 januari 2019**, en 2° de verklaringen van de Inbrenger 1 dat :

- de Stad Oostende beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat bijgevolg het stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in voormeld artikel 5.2.1. werd

afgeleverd door de bevoegde overheid;

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de benaming gebruikt in het plannenregister conform het gewestplan 'Oostende-Middenkust' vastgelegd bij Koninklijk Besluit de dato 26 januari 1977: **woongebied**;
- krachtens het Bijzonder Plan van Aanleg 126B 0.1, Stadscentrum-deelplan 1, dat werd goedgekeurd op 21 oktober 2004, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met kantoren, woon, horeca- en/of kleinhandelsfunctie;
- de stedenbouwkundige bouwverordening op 15 juni 2017 goedgekeurd door de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27 juli 2017 en in werking sinds 10 augustus 2017 van toepassing is;
- het goed gelegen te Adolf Buylstraat 33 is begrepen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaal Stedelijk gebied Oostende', vastgesteld bij besluit dd. 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering, maar niet is begrepen in de deelgebieden 2 t.e.m. 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van toepassing blijven;
- er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen.
- er op voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
- er voor voorschreven goed geen gevalideerd as-buittattest werd uitgereikt, zoals bepaald in artikel 4.2.12 §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- voor het goed de volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt zoals opgenomen hierna:
 - *Stedenbouwkundige vergunning dd. 26 april 1966 voor het uitvoeren van uitbreidingswerken;*
 - *stedenbouwkundige vergunning dd. 3 april 1968 voor het vernieuwen van de zonnestoor aan het gebouw;*
 - *stedenbouwkundige vergunning dd. 10 maart 1983 voor het bijbouwen van een trap tussen de gelijkvloerse en de eerste verdieping;*
 - *stedenbouwkundige vergunning dd. 26 oktober 2009 voor de verbouwing van een bureau en zolderverdieping naar twee appartementen;*
 - *stedenbouwkundige vergunning dd. 12 juli 2011 voor de verbouwing van een handelspand;*
 - *stedenbouwkundige vergunning dd. 24 oktober 2011 voor de renovatie van een winkelruimte met uitbreiding;*
 - *stedenbouwkundige vergunning dd. 22 juli 2014 voor de regularisatie van de gewijzigde uitvoering van de reeds vergunde verbouwing en de gedeeltelijke nieuwbouw van een gebouwencomplex.*
- het onroerend goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

De instrumenterende notaris vestigt evenwel de aandacht van de partijen, en in het bijzonder van de Vennootschap op de artikelen 5.2.5. (verplichting tot informatieverstrekking met betrekking tot de inbrengovereenkomst), 6.1.1. eerste alinea 4° (strafsancties) en 6.3.1. (vernietiging titel) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Een kopie van dit voormeld stedenbouwkundig uittreksel werd aan de Vennootschap meegedeeld, dewelke de minuuthoudende notaris ontslaat er verdere melding van te maken in

huidige akte.

2/ goed gelegen Hertstraat 4A

1° een inlichtingenformulier ontvangen van de Stad Oostende op 29 januari 2019, en 2° de verklaringen van de Inbrenger 1 dat :

- de Stad Oostende beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat bijgevolg het stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in voormeld artikel 5.2.1. werd afgeleverd door de bevoegde overheid;
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de benaming gebruikt in het plannenregister conform het gewestplan 'Oostende-Middenkust' vastgelegd bij Koninklijk Besluit de dato 26 januari 1977: **woongebied**;
- krachtens het Bijzonder Plan van Aanleg 126B 0.1, Stadscentrum-deelplan 1, dat werd goedgekeurd op 21 oktober 2004, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met kantoren, woon, horeca- en/of kleinhandelsfunctie;
- de stedenbouwkundige bouwverordening op 15 juni 2017 goedgekeurd door de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27 juli 2017 en in werking sinds 10 augustus 2017 van toepassing is;
- het goed is begrepen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaal Stedelijk gebied Oostende', vastgesteld bij besluit dd. 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering, maar niet is begrepen in de deelgebieden 2 t.e.m. 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van toepassing blijven;
- voor het goed de stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt zoals opgenomen hierna:
 - *een stedenbouwkundige vergunning de dato 24 oktober 2011 met betrekking tot de renovatie van een winkelruimte met uitbreiding;*
 - *een stedenbouwkundige vergunning de dato 22 juli 2014 met betrekking tot de regularisatie van de gewijzigde uitvoering van de reeds vergunde verbouwing en de gedeeltelijke nieuwbouw van een gebouwencomplex;*
- er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen.
- er voor voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
- het onroerend goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

De instrumenterende notaris vestigt evenwel de aandacht van de partijen, en in het bijzonder van de Vennootschap op de artikelen 5.2.5. (verplichting tot informatieverstrekking met betrekking tot de inbrengovereenkomst), 6.1.1. eerste alinea 4° (strafsancties) en 6.3.1. (vernietiging titel) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Een kopie van dit voormeld stedenbouwkundig uittreksel werd aan de Vennootschap meegedeeld, dewelke de notaris ontslaat er verdere melding van te maken in huidige akte.

3. Ondergetekende notaris heeft de aandacht gevestigd op de draagwijdte van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, waarin de handelingen worden omschreven waarvoor voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning verkregen moet worden.

4. De Inbrenger 1 heeft verklaard :

- dat het goed momenteel bestemd is als **handelspand**;
- dat hij geen enkele verantwoordelijkheid neemt aangaande de bestemming die de

Vennootschap aan het goed wenst te geven, zodat laatstgenoemde hiervan haar eigen zaak dient te maken, zonder enige mogelijkheid van verhaal; Voorafgaandelijk aan de ondertekening van de onderhandse overeenkomst (de dato 21 december 2018), heeft de Vennootschap een plaatsbezoek en een due diligence onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het goed. De Vennootschap verklaart hierbij alle nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot de ligging, staat en bestemming van het goed;

- dat het goed voor zover hem bekend over alle nodige vergunningen en toelatingen beschikt, dat deze geldig zijn op heden en dat, naar best weten van de Inbrenger 1 aan alle voorwaarden en verplichtingen aangaande deze vergunningen en toelatingen werden en worden nageleefd;

- dat voor zover hem bekend het goed werd gebouwd, verbouwd en wordt gebruikt in overeenstemming met geldende wettelijke, en reglementaire bepalingen, de geldende bestemming, het vigerende gewestplan, de plannen van aanleg, de gemeentelijke, provinciale en andere publiekrechtelijke verordeningen, bouwreglementeringen en stedenbouwkundige of equivalente voorschriften en met de toepasselijke regels van stedenbouw en ruimtelijke ordening en vergunningen en voorschriften.

- dat er geen juridische of administratieve acties, procedures of onderzoeken hangende of dreigende zijn die kunnen strekken tot nietigverklaring of herroeping van deze vergunningen, noch heeft de Inbrenger 1 kennis van enige klachten, aanspraken of vorderingen, actueel of dreigend, uitgaande van derden, inclusief enige overheid, met betrekking tot het goed;

- dat hij tot op heden geen kennis heeft gekregen dat betreffende het goed beschermingsmaatregelen zouden zijn voorgenomen, ontworpen of getroffen, overeenkomstig de wetgeving op de monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten met uitzondering wat hierna gemeld is onder 5. en 6. Beschermd statuut;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige onteigeningsprocedure;

- dat hem betreffende het goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend.

5. Onroerend erfgoed – Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed (Adolf Buylstraat 33) is opgenomen in de Lijst van het Bouwkundig Erfgoed in Oostende met lokaal belang met als locuswaarde hoog, goedgekeurd bij Besluit van 27 november 2009 van de Gemeenteraad en de **Inventaris van het bouwkundig erfgoed** vastgesteld op 28 november 2014 door de administrateur-generaal van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE). Elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of attest voor het slopen van een gebouw dat voortkomt in de voormelde inventaris moet worden opgelegd aan de adviescommissie A.be.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed (Adolf Buylstraat 33– Hertstraat 4A) gelegen is in de ‘*Historische stadskern van Oostende*’ die is opgenomen in de inventaris “Archeologische zones in Stadskernen” vastgesteld bij Ministerieel Besluit van 19 februari 2016. De besluiten en de rechtsgevolgen die van toepassing zijn op de vastgestelde inventaris zijn van kracht sinds 10 april 2016.

Ondergetekende notaris wijst de Vennootschap op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

6. Onroerend erfgoed – Beschermd onroerend goed

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld (zie www.onroerenderfgoed.be) en uit het voormeld inlichtingenformulier afgeleverd door de Stad Oostende op 30 januari 2019.

3.10. Bodemdecreet – milieuvergunning

1. De volgende milieuvergunningen werden uitgereikt : 1/ op 18 oktober 1966 voor een periode van 30 jaar voor de installatie van twee mazouttanks met elk een inhoud van 10.000 liter (referentie 512/1327), 2/ op 19 september 1983 voor een periode tot 18 oktober 1996 voor het verder gebruik van een mazouttank met een inhoud van 5.100 liter (referentie 512/2644) en 3/ op 19 maart 2012 een melding voor de gebruik van een HS-cabine (met transformator van 630 KVA).

De partijen erkennen door de instrumenterende notaris ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming “Bodemdecreet” en het uitvoeringsbesluit van 14 december 2007 “VLAREBO”.

De notaris heeft hen ingelicht omtrent de draagwijdte van dit decreet met betrekking tot de eventuele sanering, de verantwoordelijkheid en de informatieverplichting van de partijen.

2. De Inbrenger 1 verklaart dat op de grond voorwerp van onderhavige akte een inrichting gevestigd is of was, of activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 14 ° van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken. De Inbrenger 1 verklaart dat deze tot stand kwamen voordat de mede-eigendom werd gevestigd, waardoor overeenkomstig artikel 30bis van het Bodemdecreet door de vereniging van mede-eigenaars van het Onroerend Goed Adolf Buylstraat 33 een oriënterend bodemonderzoek moest worden opgemaakt vóór 31 december 2014. Dit oriënterend bodemonderzoek is op heden nog niet opgemaakt.

De Inbrenger 1 verklaart dat sinds de vestiging van de mede-eigendom op het in te brengen goed (Adolf Buylstraat 33) geen inrichtingen gevestigd zijn is of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 14 ° van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

De Inbrenger 1 beschikt niet over informatie dat aantoon dat de bodem van het goed vervuild zou zijn.

3. De Vennootschap bevestigt voor het verlijden van deze akte in het bezit te zijn gesteld van de door de OVAM op twee afgeleverde bodemattesten de dato 7 januari 2019, waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt :

Adolf Buylstraat 33

" 1. KADASTRALE GEGEVENS

Datum toestand op : 07.01.2019

Afdeling : 35013 OOSTENDE 1 AFD

Straat+nr. : Adolf Buylstraat 33

Sectie : A

Nummer : 0106/00H000

Verder “deze grond” genoemd

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie : www.ovam.be/grondverzet.
4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de door haar verstrekte gegevens.
5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>
6. De OVAM staat niet in voor de juistheid aan de aan haar verstrekte gegevens.”

Hertstraat 4A

" 1. KADASTRALE GEGEVENS

Datum toestand op : 07.01.2019

Afdeling : 35013 OOSTENDE 1 AFD

Straat+nr. : Hertstraat 4 A

Sectie : A

Nummer : 0105/00C000

Verder "deze grond" genoemd

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie : www.ovam.be/grondverzet.
4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de door haar verstrekte gegevens.
5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>
6. De OVAM staat niet in voor de juistheid aan de aan haar verstrekte gegevens.”

Zich steunend op de verklaringen van de Inbrenger 1 en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige milieuaudit, -studie of -onderzoek door of in opdracht van enige overheid.

De Inbrenger 1 verklaart dat er zich geen feiten, omstandigheden, toestanden of gebeurtenissen hebben voorgedaan die aanleiding zouden kunnen geven tot enige bodemsaneringsplicht met betrekking tot het goed of tot aansprakelijkheid voor kosten te dragen in het kader van een bodemsanering of andere herstelmaatregelen die zouden kunnen opgelegd worden door het Vlaamse Gewest krachtens de toepasselijke regelgeving zoals van kracht op heden.

De Inbrenger 1 heeft tot op heden geen opdracht of bevel van een overheid in verband met bodem of leefmilieu ontvangen.

De Inbrenger 1 verklaart geen kennis te hebben van enige bodemverontreiniging of van activiteiten in het Onroerend Goed Adolf Buylstraat 33 die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, behoudens de voormelde die dateren van voor de vestiging van de mede-

eigendom. Voor zover deze verklaringen te goeder trouw werden afgelegd, neemt de Vennootschap de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en is de Inbrenger 1 hiervoor tot geen verdere vrijwaring gehouden, met uitzondering van hetgeen bepaald werd in het addendum aan de inbrengovereenkomst.

3.11. Integraal waterbeleid- Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan de dato 7 januari 2019 en op basis van het afgeleverde inlichtingenformulier de dato 29 januari 2019 van de Stad Oostende, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 § 4 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed :

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);

- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

De Inbrenger 1 verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

3.12. Geschillen

Er bestaat met betrekking tot het goed geen gerechtelijke of administratieve procedure met uitzondering van wat hierna is opgenomen.

De Inbrenger 1 verklaart dat er geen feiten of aanspraken zijn die aanleiding kunnen geven tot enige betwisting, geschil, procedure met derden of officieel onderzoek van derden, van welke aard ook.

Voor het onroerend goed gelegen te Oostende, Adolf Buylstraat 33 heeft de syndicus bevestigd dat er in het verleden procedures geweest zijn tussen mede-eigenaars onderling. De huidige stand van deze procedures is niet gekend.

De Inbrenger 1 heeft verklaard dat er tevens een procedure in hoger beroep hangende was m.b.t. een hoogspanningscabine. De eis lastens Inbrenger 1 werd evenwel afgewezen als ongegrond bij vonnis van het Hof van Beroep te Gent de dato 10 januari 2019, waarven de Vennootschap verklaart een kopie te hebben ontvangen.

3.13. Pandregister

Conform de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de instrumenterende notaris de verplichting om vanaf 1 januari 2018, het Pandregister te consulteren bij elke overdracht van een onroerend goed.

De notaris bevestigt dat hij het Pandregister heeft geconsulteerd op 7 januari 2019 en dat er geen inschrijvingen in het register werden opgenomen.

Voor zover als nodig, verklaart de Inbrenger 1, dat alle uitgevoerde werken (onroerend door bestemming en/of incorporatie) aangaande het bij deze ingebrachte goed door hen volledig werden betaald. Hij bevestigt dat er geen enkele openstaande schuld bestaat tegenover een aannemer of een vakman, die het voorwerp zou kunnen uitmaken van een registratie in het Pandregister.

MEDE-EIGENDOM

1. Reglement van mede-eigendom

Het gebouw waarvan het bij deze goed onder 1 gelegen te 8400 Oostende, Adolf Buylstraat 33 deel uitmaakt, wordt bestuurd volgens de bepalingen opgenomen in de statuutakte met reglement van mede-eigendom opgemaakt door notaris Paul van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende op datum van 28 september 1993 overgeschreven, gewijzigd zoals voormeld, alsmede door het reglement van inwendige orde voor zover dit bestaat.

Het reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde evenals de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de Vennootschap. Deze verklaart er voorafgaandelijk aan heden kennis van te hebben genomen en indien dit niet het geval zou zijn, verzaakt de Vennootschap aan alle rechtsmiddelen ten overstaan van de Inbrenger 1 wat betreft de verplichtingen die voortvloeien uit deze reglementen en beslissingen zonder afbreuk te doen aan wat hierna wordt voorzien met betrekking tot de bijdrage aan de buitengewone lasten.

De Vennootschap, die aanvaardt, zal zich hieraan onderwerpen, en zal er de naleving van opleggen aan zijn opvolgers en rechtverkrijgenden ten gelijk welke titel, in het bijzonder zijn huurders.

Alle akten, zowel overdragende als aanwijzende, van overdracht van eigendom, van genot of andere, met het goed als voorwerp, hieronder verstaan de huurcelen en genotafstanden, zullen de uitdrukkelijke melding moeten inhouden dat de nieuwe rechthebbenden volledig kennis hebben van het reglement van mede-eigendom en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn - door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn - in al de rechten en verplichtingen die er uit kunnen of zullen voortvloeien, alsook in alle rechten en verplichtingen welke zullen voortvloeien uit de regelmatig genomen of te nemen besluiten van de algemene vergadering der mede-eigenaars van de bevoegde organen van de mede-eigendom.

De Inbrenger 1 heeft voorafgaandelijk aan heden een exemplaar van het reglement van mede-eigendom, evenals de 3 laatste processen-verbaal van de algemene vergadering van mede-eigenaars, van respectievelijk 28/4/2018, 28/4/2017 en 18/12/2015 aan de Vennootschap, wat deze erkent.

2. Gewone lasten

De Vennootschap zal vanaf de datum van zijn ingenottreding, pro rata temporis, de gewone lasten dragen. De syndicus zal hieromtrent de afrekening opstellen.

De Inbrenger 1 heeft steeds haar aandeel in de gemeenschappelijke kosten of een provisie hiervoor betaald en verklaart dat er dienaangaande geen achterstallen zijn.

3. Buitengewone lasten en provisie voor het reservefonds

1. Buitengewone lasten

Overeenkomstig artikel 577-11 § 2 BW, heeft de instrumenterende notaris aan de syndicus van het gebouw gevraagd hem onder meer een staat over te maken betreffende de uitgaven, de oproepen tot kapitaalbreng, kosten en schulden.

De syndicus heeft hierop geantwoord op 16 juli 2018. De partijen erkennen hiervan een afschrift te hebben ontvangen, evenals van de bijlagen en geven vrijstelling om de inhoud hiervan over te nemen in onderhavige akte.

Wat de buitengewone lasten van goed betreft, draagt de Vennootschap overeenkomstig artikel 577-11, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek :

1) *het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de*

algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten (= Datum van Inbreng), maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

- 2) *de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht (= Datum van Inbreng), alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden voorafgaand aan de Datum van Inbreng, waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;*
- 3) *de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;*
- 4) *de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan voor de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.*

Met dien verstande dat alle eventuele buitengewone lasten van het goed, die beslist zijn geweest door de algemene vergadering van de verenigingen van mede-eigenaars tussen de datum van de Inbrengovereenkomst zijnde 21 december 2018 en heden, integraal voor rekening van de Inbrenger 1 zijn.

2. Werkkapitaal en reservekapitaal

Partijen verklaren ingelicht te zijn dat het eenmalig werkkapitaal en het reservekapitaal respectievelijk 0,- EUR en 20.737,32,- EUR bedragen.

3. Vordering van de mede-eigendom

De vorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na heden ingevolge een procedure opgestart voor deze datum, blijven toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de Inbrenger 1 gehouden kan worden tot enige vergoeding aan de Vennootschap.

4. Informatie

De Inbrenger 1 verklaart aan de hand van de e-mail van de syndicus de dato 16 juli 2018 of op basis van de verklaringen van de Inbrenger 1 dat :

- er momenteel geen gerechtelijke procedures met betrekking tot de mede-eigendom hangende zijn;
- er geen grote werken zijn besloten aan het gebouw behalve de renovatie van de lift en het vernieuwen van het dak van het bijgebouw in de Kleine Weststraat;
- de Inbrenger 1 steeds zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten of een provisie hiervoor heeft betaald en er dienaangaande geen achterstallen zijn.

5. Verklaringen

De Inbrenger 1 verklaart dat er geen oproepen tot kapitaalinbreng voorhanden zijn met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten.

B. HANDELSPAND TE OOSTENDE, ADOLF BUYLSTRAAT 35

1. BESCHRIJVING

STAD OOSTENDE – eerste Afdeling (artikel nummer 35013)

Een handelshuis gelegen te 8400 Oostende, **Adolf Buylstraat 35**, kadastraal gekend volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 104 L P0000 voor een oppervlakte van vijfenzestig centiare (65ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: zesduizend zeshonderd en vijf euro (EUR 6.605,00).

Hierna in deze titel B genoemd: "**het goed**".

Oorsprong van eigendom

De Inbrenger 1 verklaart volle en enige eigenaar te zijn van het goed door inbreng vanwege Mevrouw Devriendt, in naakte eigendom bij de oprichting van de commanditaire vennootschap op aandelen "MENDE" ingevolge akte verleden op 28 september 1993 voor notaris Paul van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad onder 1993-10-20 / 190 en overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder boek 8286 nummer 1.

Mevrouw DEVRIENDT Gilberte, voormeld, is overleden te Oostende op 25 januari 1999, zodat het vruchtgebruik dat zij zich voorbehouden had is komen toe te vallen aan de BVBA MENDE, voormeld;

De commanditaire vennootschap op aandelen "MENDE" werd vervolgens omgevormd tot een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ingevolge akte verleden op 9 november 2009 voor notaris Michel van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 27 november 2009 onder nummer 09167219.

Vervolgens werd ingevolge akte geruisloze fusie verleden voor geassocieerd notaris Xavier De Maesschalk, te Oostende op 30 augustus 2010 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MENDE", te Oostende volledig opgeslorpt door haar enige vennoot, zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "WINKELPANDEN", te Oostende, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor van Brugge op 1 september nadien onder formaliteit 62-T-01/09/2010-13590.

De Vennootschap stelt zich met voormelde oorsprong van eigendom tevreden en zal van de Inbrenger 1 geen andere titels kunnen eisen dan een uitgifte van deze notulen.

2. HYPOTHECAIRE TOESTAND VAN HET ONROEREND GOED

De Inbrenger 1 heeft verklaard en de notaris verzocht te akteren dat het goed vrij is van enige lasten of rechten zoals onder meer hypotheeken en voorrechten, alsmede vrij van enige hypothecaire volmacht.

3. VOORWAARDEN VAN DE INBRENG

Deze inbreng wordt toegestaan en aanvaard mits de volgende bedingen, lasten en voorwaarden.

3.1. Overgang van eigendom – Gebruik – Bezetting – Huurrechten

De Vennootschap wordt vanaf heden door de inbreng, eigenaar van het goed.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed vrij is van zakelijke of persoonlijke genots- en gebruiksrechten met uitzondering van de hierna gemelde handelshuurovereenkomst.

De Inbrenger 1 verklaart dat er met betrekking tot het goed geen inbreng- of verkoopovereenkomsten of overeenkomsten met soortgelijke werking in voege zijn.

Er gelden ook geen voorkoop- of voorkeurrechten of andere overdrachtsbeperkingen met betrekking tot het goed.

De Vennootschap zal het genot hebben van het goed, vanaf heden.

De Inbrenger verklaart dat het goed voorwerp uitmaakt van een handelshuurovereenkomst de dato 18 december 2014 verleden voor notaris Pierre De Maesschalck gesloten tussen de Inbrenger 1 en Bril Oostende BVBA, met een duurtijd van achttien (18) jaar, die effectief een aanvang heeft genomen op 1 januari 2015, met een netto basishuurprijs per jaar van EUR 45.000,- en een huidige huur na indexatie van EUR 47.710,-

De Vennootschap verklaart een exemplaar van de huurovereenkomst te hebben ontvangen.

De Vennootschap treedt in alle rechten en plichten van de voormelde huurovereenkomst, gekend door de Vennootschap en de partijen ontslaan de ondergetekende notaris om er in de onderhavige akte een verdere beschrijving van op te nemen.

De Inbrenger 1 verklaart bovendien :

- dat er geen andere gebruiksbeperkingen of verplichtingen op het goed rusten ten gevolge van enige rechten van derden, andere dan deze opgenomen in voormelde huurovereenkomst en huidige akte;
- dat er geen achterstallen van betaling bestaan onder de huurovereenkomst;
- dat de gegevens opgenomen in het hieraangehecht tenancy schedule correct en niet misleidend zijn;
- dat de voormelde huurovereenkomst zijn volle uitwerking heeft tot op heden en de huurder aan al zijn verplichtingen conform de huurovereenkomst heeft voldaan;

De Inbrenger 1 verklaart dat de Vennootschap geen commissielonen verschuldigd is of zal zijn aan enige tussenpersoon die opgetreden is inzake het verwerven, vervreemden of verhuren van het goed.

Huurwaarborgen

De bankwaarborg op eerste verzoek werd gesteld door de huurder ingevolge de bepalingen van de huurovereenkomst.

Binnen vijf werkdagen na het verlijden van deze notariële inbrengakte zullen de Inbrenger 1 en de Vennootschap de huurder in een schrijven op de hoogte brengen van het feit dat het goed een nieuwe eigenaar heeft en zal de Inbrenger 1, in samenspraak met de Vennootschap, de huurder uitnodigen om de nodige maatregelen te nemen met betrekking tot de overdracht van de bankwaarborg ten gunste van de Vennootschap.

3.2. - Belastingen

Alle belastingen en taksen met betrekking tot het goed, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de onroerende voorheffing en de eventuele verhaalbelastingen of andere taksen en heffingen, zijn pro rata temporis ten laste van de Vennootschap vanaf 1 februari 2019 (met dien verstande dat deze door de Vennootschap verhaald kunnen worden op de huurders voor het goed dat verhuurd is).

De Inbrenger 1 en de Vennootschap zullen alle bedragen inzake belastingen en taksen die zij ontvangen van de huurders en die desgevallend pro rata temporis aan de andere partij zouden toekomen, doorstorten.

Met betrekking tot de verrekening van de onroerende voorheffing voor het aanslagjaar 2019 zijn partijen overeengekomen als volgt:

Deze zal binnen 10 werkdagen na de ontvangst van het aanslagbiljet tussen partijen verrekend en betaald worden, waarbij de periode voor 1 februari 2019 ten laste van Inbrenger 1 valt en de periode vanaf 1 februari 2019 ten laste van de verkrijgende vennootschap valt.

Indien de onroerende voorheffing ten laste van de huurder kan gelegd worden, zal de Inbrenger 1 het nodige doen voor de periode voorafgaandelijk aan 1 februari 2019 en zal de verkrijgende vennootschap het nodige doen voor de periode vanaf 1 februari 2019.

3.3 - Staat - Erfdienstbaarheden

a) Staat

Tenzij anders bepaald in deze akte, wordt het goed overgedragen in de juridische en feitelijke staat waarin het zich op datum van 21 december 2018 bevond zonder enige waarborg.

De Vennootschap erkent een kopie van de eigendomstitels inzake het goed te hebben ontvangen. De Vennootschap verklaart hieromtrent voldoende te zijn geïnformeerd.

Het goed wordt overgedragen zonder waarborg voor alle mogelijke zichtbare en verborgen gebreken waarmee het goed bezwaard zou zijn, behoudens deze waarvoor in deze akte garanties en/of bijzondere vrijwaringen zouden zijn gegeven. De Inbrenger verklaart bij zijn weten, op goede trouw basis, geen kennis te hebben van verborgen gebreken inzake het goed.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed niet wordt gebruikt voor de behandeling, verwerking, opslag of verwijdering van giftige en gevaarlijke stoffen.

De Inbrenger 1 verklaart naar zijn best weten dat het goed geen asbest of andere gevaarlijke of schadelijke stoffen bevat.

De koelinstallatie van het goed maakt geen gebruik van R22 koelvloeistof of gelijkaardige stoffen.

b) Erfdienstbaarheden, bijzondere voorwaarden en mandeligheid

Het goed wordt overgedragen met alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, indien die er zijn, waarmee het goed zou zijn bezwaard of bevoordeeld, op last van de Vennootschap de ene te laten gelden in haar voordeel en zich te verzetten tegen de andere; dit alles op haar kosten, risico en verantwoordelijkheid, zonder tussenkomst van de Inbrenger 1, noch verhaal tegen deze laatste, zonder dat dit beding evenwel meer rechten kan verlenen aan om het even wie dan dat deze laatste reeds bezit op grond van hetzij regelmatige, nog niet verjaarde titels, hetzij de wet.

Het goed wordt overgedragen met alle mandeligheden en gemeenschappen, indien die er zijn.

De Inbrenger 1 verklaart dat er geen dergelijke erfdienstbaarheden bestaan met betrekking tot het goed andere dan deze vermeld in de eigendomstitels die werden meegedeeld aan de Vennootschap.

3.3. Eigendomstitel

Een kopie van de eigendomstitel van de Inbrenger 1 werd meegedeeld aan de Vennootschap, die dit erkent en verklaart kennis te hebben van de voorwaarden erin vervat.

3.4. Oppervlakte - Kadaster

De in de beschrijving van het goed uitgedrukte oppervlakte is geenszins gewaarborgd; elk verschil in meer of min dat mocht worden bevonden, zelfs al overtrof het één/twintigste, is in voor- of nadeel voor de Vennootschap, zonder enig verhaal op de Inbrenger 1 of zonder enig recht op vergoeding of aanpassing van de inbrengwaarde van het goed. De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen.

3.5. Verzekeringen – Tellers

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed verzekerd is tegen brand en alle aanverwante risico's zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag. De Vennootschap zal persoonlijk instaan voor de verzekering van het goed vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

Tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties, van welke aard ook, in het goed geplaatst door een openbare of een private instelling, die deze voorwerpen slechts in huur heeft gegeven, zijn in de inbreng niet begrepen, en worden aan de rechthebbenden voorbehouden.

3.6. Tienjarige aansprakelijkheid

De Vennootschap wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de Inbrenger 1 betreffende alle rechten die deze zou kunnen inroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).

De Inbrenger 1 verklaart nooit afstand te hebben gedaan, onder welke vorm dan ook, van het recht zich te beroepen op de 10-jarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers met betrekking tot het goed en dat er geen vorderingen werden ingesteld tegen een aannemer of een architect.

3.7. Postinterventiedossier

De partijen verklaren kennis te hebben gekregen van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 dewelke met betrekking tot het goed het houden van

postinterventiedossier opleggen, voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001.

Op vraag van de instrumenterende notaris(sen) of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de Inbrenger 1 dat er aan het goed, sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De Vennootschap erkent het postinterventiedossier betreffende het goed ontvangen te hebben van de Inbrenger 1, waarvan kwijting.

3.8. Stookolietank – Elektrische installatie – Energieprestatie

a) Stookolietank

De Inbrenger 1 verklaart dat in het goed geen stookolietank aanwezig is.

b) Elektrische installatie

Niet van toepassing

c) Energieprestatie

Niet van toepassing

3.9 Stedenbouw – Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1. De Stad Oostende beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

2. De instrumenterende notaris heeft conform artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stedenbouwkundige uittreksels aangevraagd zijnde een informatief uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister bij de Stad Oostende.

De notaris vermeldt en informeert, bij toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt uit:

1° een inlichtingenformulier ontvangen van de Stad Oostende op 29 januari 2019, en 2° de verklaringen van de Inbrenger 1 dat :

- de Stad Oostende beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat bijgevolg het stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in voormeld artikel 5.2.1. werd afgeleverd door de bevoegde overheid;

- voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt :

- *stedenbouwkundige vergunning dd. 30 december 1970 voor verbouwingswerken;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 23 september 1977 voor het uitvoeren van transformatiewerken aan de handelsuitbating;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 29 januari 1985 voor het uitvoeren van verbouwingswerken aan de voorgevel van de handelsuitbating;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 12 juli 2011 voor de verbouwing van een handelspand;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 22 juli 2014 voor de regularisatie van de gewijzigde uitvoering van de reeds vergunde verbouwing en de gedeeltelijke nieuwbouw van een gebouwencomplex.*

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de benaming gebruikt in het plannenregister conform het gewestplan 'Oostende-Middenkust' vastgelegd bij Koninklijk Besluit de dato 26 januari 1977: woongebied;

- krachtens het Bijzonder Plan van Aanleg 126B 0.1, Stadscentrum-deelplan 1, dat werd goedgekeurd op 21 oktober 2004, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met kantoren, woon-, horeca- en/of kleinhandelsfunctie;

- de stedenbouwkundige bouwverordening op 15 juni 2017 goedgekeurd door de

Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27 juli 2017 en in werking sinds 10 augustus 2017 van toepassing is;

- het goed gelegen te Adolf Buylstraat 35 is begrepen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaal Stedelijk gebied Oostende', vastgesteld bij besluit dd. 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering, maar niet is begrepen in de deelgebieden 2 t.e.m. 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van toepassing blijven;-

- er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen.

- er voor voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex;

- er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

- er krachtens artikel 4.2.12 van de Codex nog geen as-buittattest kan worden aangevraagd.

- het onroerend goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

3. Ondergetekende notaris heeft de aandacht gevestigd op de draagwijdte van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, waarin de handelingen worden omschreven waarvoor voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning verkregen moet worden.

4. De Inbrenger 1 heeft verklaard :

- dat het goed momenteel bestemd is als **handelspand**;

- dat hij geen enkele verantwoordelijkheid neemt aangaande de bestemming die de Vennootschap aan het goed wenst te geven, zodat laatstgenoemde hiervan haar eigen zaak dient te maken, zonder enige mogelijkheid van verhaal; Voorafgaandelijk aan de ondertekening van de onderhandse overeenkomst op 21 december 2018, heeft de Vennootschap een plaatsbezoek en een due diligence onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het goed. De Vennootschap verklaart hierbij alle nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot de ligging, staat en bestemming van het goed.

- het goed voor zover hem bekend over alle nodige vergunningen en toelatingen beschikt, dat deze geldig zijn op heden en dat naar best weten van Inbrenger 1 aan alle voorwaarden en verplichtingen aangaande deze vergunningen en toelatingen werden en worden nageleefd;

- dat voor zover hem bekend het goed werd gebouwd, verbouwd en wordt gebruikt in overeenstemming met geldende wettelijke, en reglementaire bepalingen, de geldende bestemming, het vigerende gewestplan, de plannen van aanleg, de gemeentelijke, provinciale en andere publiekrechtelijke verordeningen, bouwreglementeringen en stedenbouwkundige of equivalente voorschriften en met de toepasselijke regels van stedenbouw en ruimtelijke ordening en vergunningen en voorschriften dienaangaande in de basisakte.

- dat er geen juridische of administratieve acties, procedures of onderzoeken hangende of dreigende zijn die kunnen strekken tot nietigverklaring of herroeping van deze vergunningen, noch heeft de Inbrenger 1 kennis van enige klachten, aanspraken of vorderingen, actueel of dreigend, uitgaande van derden, inclusief enige overheid, met betrekking tot het goed ;

- dat hij tot op heden geen kennis heeft gekregen dat betreffende het goed beschermingsmaatregelen zouden zijn voorgenomen, ontworpen of getroffen, overeenkomstig de wetgeving op de monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten met uitzondering wat hierna gemeld is onder 5. en 6. Beschermd statuut;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige onteigeningsprocedure;
- dat hem betreffende het goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend.

5. Onroerend erfgoed – Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed is opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed in Oostende met lokaal belang met als locuswaarde hoog vastgesteld op 27 november 2009 goedgekeurd bij Besluit van 27 november 2009 van de Gemeenteraad en in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed vastgesteld op 28 november 2014 door de administrateur-generaal van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE).

Elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of attest voor het slopen, herbouwen en/of verbouwen van een gebouw met hoge locuswaarde dat in voormelde inventaris is opgenomen en waarvan de aanvraag een wijziging beoogt van de beeldbepalende elementen en het gabariet van het betrokken gebouw, moet worden voorgelegd aan de adviescommissie A.be.

Ondergetekende notaris wijst de Vennootschap op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed gelegen is in de ‘Historische stadskern van Oostende’ die is opgenomen in de inventaris “Archeologische zones in Stadskernen” vastgesteld bij Ministerieel Besluit van 19 februari 2016. De besluiten en de rechtsgevolgen die van toepassing zijn op de vastgestelde inventaris zijn van kracht sinds 10 april 2016.

6. Onroerend erfgoed – Beschermd onroerend goed

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld (zie www.onroenderfgoed.be) en uit het voormeld inlichtingenformulier afgeleverd door de Stad Oostende op 4 oktober 2017.

3.10. Bodemdecreet – milieuvergunning

1. Er werden geen milieuvergunningen uitgereikt voor het goed.
2. De partijen erkennen door de instrumenterende notaris ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming “Bodemdecreet” en het uitvoeringsbesluit van 14 december 2007 “VLAREBO”.

De notaris heeft hen ingelicht omtrent de draagwijdte van dit decreet met betrekking tot de eventuele sanering, de verantwoordelijkheid en de informatieverplichting van de partijen.

3. De Inbrenger 1 verklaart dat op de grond voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichtingen gevestigd zijn of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 14 ° van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

De Inbrenger 1 beschikt niet over informatie dat aantoont dat de bodem van het goed vervuild zou zijn.

4. De Vennootschap bevestigt voor het verlijden van deze akte in het bezit te zijn gesteld van de door de OVAM op 7 januari 2019 afgeleverde bodemattest, waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt :

" 1. KADASTRALE GEGEVENS

Datum toestand op : 07.01.2019

Afdeling : 35013 OOSTENDE 1 AFD

Straat+nr. : Adolf Buylstraat 35

Sectie : A

Nummer : 0104/00L000

Verder "deze grond" genoemd

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie : www.ovam.be/grondverzet.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de door haar verstrekte gegevens.

5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>

6. De OVAM staat niet in voor de juistheid aan de aan haar verstrekte gegevens."

Zich steunend op de verklaringen van de Inbrenger 1 en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige milieuaudit, -studie of -onderzoek door of in opdracht van enige overheid.

De Inbrenger 1 verklaart dat er zich geen feiten, omstandigheden, toestanden of gebeurtenissen hebben voorgedaan die aanleiding zouden kunnen geven tot enige bodemsaneringsplicht met betrekking tot het goed of tot aansprakelijkheid voor kosten te dragen in het kader van een bodemsanering of andere herstelmaatregelen die zouden kunnen opgelegd worden door het Vlaamse Gewest krachtens de toepasselijke regelgeving zoals van kracht op heden.

De Inbrenger 1 heeft tot op heden geen opdracht of bevel van een overheid in verband met bodem of leefmilieu ontvangen.

De Inbrenger 1 verklaart geen kennis te hebben van enige bodemverontreiniging of van activiteiten in het goed die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. Voor zover deze verklaringen te goeder trouw werden afgelegd, neemt de Vennootschap de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en is de Inbrenger hiervoor tot geen verdere vrijwaring gehouden.

3.11. Integraal waterbeleid- Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan de dato 7 januari 2019 en op basis van het afgeleverde inlichtingenformulier de dato 29 januari 2019 van de Stad Oostende, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 § 4 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed :

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);

- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

De Inbrenger 1 verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

3.12. Geschillen

Er bestaat met betrekking tot het goed geen gerechtelijke of administratieve procedure. De Inbrenger 1 verklaart dat er geen feiten of aanspraken zijn die aanleiding kunnen geven tot enige betwisting, geschil, procedure met derden of officieel onderzoek van derden, van welke aard ook.

3.13. Pandregister

Conform de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de instrumenterende notaris de verplichting om vanaf 1 januari 2018, het Pandregister te consulteren bij elke overdracht van een onroerend goed.

De notaris bevestigt dat hij het Pandregister heeft geconsulteerd op 7 januari 2019 en dat er geen inschrijvingen in het register werden opgenomen.

Voor zover als nodig, verklaart de Inbrenger 1, dat alle uitgevoerde werken (onroerend door bestemming en/of incorporatie) aangaande het bij deze ingebrachte goed door hen volledig werden betaald. Hij bevestigt dat er geen enkele openstaande schuld bestaat tegenover een aannemer of een vakman, die het voorwerp zou kunnen uitmaken van een registratie in het Pandregister.

C. HANDELPAND TE OOSTENDE, SINT-SEBASTIAANSTRAAT 39 – ADOLF BUYLSTRAAT 42

1. BESCHRIJVING

STAD OOSTENDE – eerste Afdeling (artikel nummer 35013)

Een handelshuis voorheen kadastraal gekend als bouwgrond gelegen te 8400 Oostende, Sint-Sebastiaanstraat 39, gekadastraerd volgens eigendomstitel sectie A nummer 122 F voor een oppervlakte van één are achtennegentig centiaren (1a 98 ca).

Een handelshuis voorheen kadastraal nog gekend als bouwgrond gelegen te 8400 Oostende, Adolf Buylstraat 42, gekadastraerd volgens eigendomstitel sectie A nummer 121 D voor een oppervlakte van één are vierenveertig centiaren (1a 44 ca).

Thans een handelshuis gelegen 8400 Oostende, Adolf Buylstraat 42, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie **A 121 E P0000** met een oppervlakte van 3a42 ca

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: EUR 10.579

Hierna in deze titel C gezamenlijk genoemd: "**het goed**".

Oorsprong van eigendom

De Inbrenger 1 (voorheen genaamd "WINKELPANDEN BVBA") verklaart volle en enige eigenaar te zijn van het goed gelegen te Adolf Buylstraat 42 om het gekocht te hebben van de consoorten Simon, respectievelijk te Oostende en te Brugge ingevolge een aankoopakte verleden op 13 augustus 2010 voor Meester Xavier De Maesschalck, geassocieerd notaris te Oostende, en Meester Carl Polfliet, te Oostende, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge op 17 augustus nadien onder referte 62-T-17/08/2010-12868.

De Inbrenger 1 (voorheen genaamd "WINKELPANDEN BVBA") verklaart volle en enige eigenaar te zijn van het goed gelegen te Sint-Sebastiaanstraat 39 om het gekocht te hebben van Mevrouw Caerdinael, te Oostende ingevolge een aankoopakte verleden op 16

december 2011 voor Meester Xavier De Maesschalck, geassocieerd notaris te Oostende, en Meester Carl Polfliet, te Oostende overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge op 20 december nadien onder referte 62-T-20/12/2011-19805.

De Vennootschap stelt zich met voormelde oorsprong van eigendom tevreden en zal van de Inbrenger 1 geen andere titels kunnen eisen dan een uitgifte van deze notulen.

2. HYPOTHECAIRE TOESTAND VAN HET ONROEREND GOED

De Inbrenger 1 heeft verklaard en de notaris verzocht te akteren dat het goed vrij is van enige lasten of rechten zoals onder meer hypotheeken en voorrechten, alsmede vrij van enige hypothecaire volmacht.

3. VOORWAARDEN VAN DE INBRENG

Deze inbreng wordt toegestaan en aanvaard mits de volgende bedingen, lasten en voorwaarden.

3.1. Overgang van eigendom – Gebruik – Bezetting – Huurrechten

De Vennootschap wordt vanaf heden door de inbreng, eigenaar van het goed.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed vrij is van zakelijke of persoonlijke genots- en gebruiksrechten met uitzondering van de hierna gemelde handelshuurovereenkomst.

De Inbrenger 1 verklaart dat er met betrekking tot het goed geen inbreng- of verkoopovereenkomsten of overeenkomsten met soortgelijke werking in voege zijn.

Er gelden ook geen voorkoop- of voorkeurrechten of andere overdrachtsbeperkingen met betrekking tot het goed met uitzondering van het goed gelegen te Sint-Sebastiaanstraat 39 waarbij een voorkooprecht in kader van de Vlaamse Wooncode rust.

De Vennootschap zal het genot hebben van het goed.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed voorwerp uitmaakt van een handelshuurovereenkomst dd. 12 mei 2017 verleden voor notaris Xavier De Maesschalck met tussenkomst van notaris Johan Kiebooms gesloten tussen Inbrenger 1 en Le Monde Du Pain NV, met een duurtijd van achttien (18) jaar, die effectief een aanvang heeft genomen op 1 februari 2017, met een omzethuur (10% van de jaarlijkse netto-omzet van de winkel, met een minimum van 135.000,- EUR per jaar, en voor de eerste twee jaar een minimumhuur van 110.000,- EUR per jaar).

De Inbrenger 1 verklaart bovendien :

- dat er geen andere gebruiksbeperkingen of verplichtingen op het goed rusten ten gevolge van enige rechten van derden, andere dan deze opgenomen in voormelde huurovereenkomst en huidige akte;

- dat er geen achterstallen van betaling bestaan onder de huurovereenkomsten;

- dat de gegevens opgenomen in het hieraangehecht tenancy schedule correct, volledig en niet misleidend zijn;

- dat de voormelde huurovereenkomst zijn volle uitwerking heeft tot op heden en de huurder aan al zijn verplichtingen conform de respectieve huurovereenkomst heeft voldaan; Er bestaat voor zover hem bekend geen situatie of voorwaarde, die op heden of hierna een schending van de respectieve huurovereenkomst zou vormen.

De Inbrenger 1 verklaart dat de Vennootschap geen commissielonen verschuldigd is of zal zijn aan enige tussenpersoon die opgetreden is inzake het verwerven, vervreemden of verhuren van het goed.

a) Huurwaarborg

De bankwaarborg op eerste verzoek werd gesteld door de huurder ingevolge de bepalingen van de huurovereenkomst.

Binnen vijf werkdagen na het verlijden van deze notariële inbrengakte zullen de Inbrenger 1 en de Vennootschap de huurder in een schrijven op de hoogte brengen van het feit

dat het goed een nieuwe eigenaar heeft en zal de Inbrenger 1, in samenspraak met de Vennootschap, de huurder uitnodigen om de nodige maatregelen te nemen met betrekking tot de overdracht van de bankwaarborg ten gunste van de Vennootschap.

b) Opzeg huur

De Inbrenger 1 verklaart geen opzeg te hebben ontvangen vanwege de huurder tot op heden en verklaart bovendien naar zijn beste weten dat hier evenmin enige aanleiding of intentie in de hoofde van de huurder tot bestaat.

3.2. - Belastingen

Alle belastingen en taksen met betrekking tot het goed, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de onroerende voorheffing en de eventuele verhaalbelastingen of andere taksen en heffingen, zijn pro rata temporis ten laste van de Vennootschap vanaf 1 februari 2019 (met dien verstande dat deze door de Vennootschap verhaald kunnen worden op de huurders voor het goed dat verhuurd is).

De Inbrenger 1 en de Vennootschap zullen alle bedragen inzake belastingen en taksen die zij ontvangen van de huurders en die desgevallend pro rata temporis aan de andere Partij zouden toekomen, doorstorten.

Met betrekking tot de verrekening van de onroerende voorheffing voor het aanslagjaar 2019 zijn partijen overeengekomen als volgt:

Deze zal binnen 10 werkdagen na de ontvangst van het aanslagbiljet tussen partijen verrekend en betaald worden, waarbij de periode voor 1 februari 2019 ten laste van Inbrenger 1 valt en de periode vanaf 1 februari 2019 ten laste van de verkrijgende vennootschap valt.

Indien de onroerende voorheffing ten laste van de huurder kan gelegd worden, zal de Inbrenger 1 het nodige doen voor de periode voorafgaandelijk aan 1 februari 2019 en zal de verkrijgende vennootschap het nodige doen voor de periode vanaf 1 februari 2019.

De Inbrenger verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn voor het goed. Indien zou blijken dat deze toch nog verschuldigd zouden zijn, zijn deze volledig ten laste van de Inbrenger 1.

3.3 - Staat - Erfdienstbaarheden

a) Staat

Tenzij anders bepaald in deze akte, wordt het goed overgedragen in de juridische en feitelijke staat waarin het zich op datum van 21 december 2018 bevond zonder enige waarborg. De Vennootschap erkent een kopie van de eigendomstitels inzake het goed te hebben ontvangen. De Vennootschap verklaart hieromtrent voldoende te zijn geïnformeerd.

Het goed wordt overgedragen zonder waarborg voor alle mogelijke zichtbare en verborgen gebreken waarmee het goed bezwaard zou zijn, behoudens deze waarvoor in deze akte garanties en/of bijzondere vrijwaringen zouden zijn gegeven. De Inbrenger verklaart bij zijn weten, op goede trouw basis, geen kennis te hebben van verborgen gebreken inzake het goed.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed geen deel uitmaakt van een mede-eigendom, noch onder het stelsel van mede-eigendom werd geplaatst.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed niet wordt gebruikt voor de behandeling, verwerking, opslag of verwijdering van giftige en gevaarlijke stoffen.

De Inbrenger 1 verklaart naar zijn best weten dat het goed geen asbest of andere gevaarlijke of schadelijke stoffen bevat.

De koelinstallatie van het goed maakt geen gebruik van R22 koelvloeistof of gelijkaardige stoffen.

b) Erfdienstbaarheden, bijzondere voorwaarden en mandeligheid

Het goed wordt overgedragen met alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare,

voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, indien die er zijn, waarmee het goed zou zijn bezwaard of bevoordeeld, op last van de Vennootschap de ene te laten gelden in haar voordeel en zich te verzetten tegen de andere; dit alles op haar kosten, risico en verantwoordelijkheid, zonder tussenkomst van de Inbrenger 1, noch verhaal tegen deze laatste, zonder dat dit beding evenwel meer rechten kan verlenen aan om het even wie dan dat deze laatste reeds bezit op grond van hetzij regelmatige, nog niet verjaarde titels, hetzij de wet. Het goed wordt overgedragen met alle mandeligheden en gemeenschappen, indien die er zijn.

De Inbrenger 1 verklaart dat er geen dergelijke erfdiensbaarheden bestaan met betrekking tot het goed andere dan deze vermeld in de eigendomstitels die werden megedeeld aan de Vennootschap. De Inbrenger 1 verklaart dat de volgende erfdiensbaarheid m.b.t. het onroerend goed gelegen te 8400 Oostende, Sint-Sebastiaansstraat 39 geldt: *“Er wordt uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen dat de kopers de opening tussen het verkochte goed en de eigendom gelegen te Oostende, Adolf Buylstraat 42 op hun eigen kosten volgens de regels der kunst zullen dicht maken”. De verkopers verklaren dat hieraan werd voldaan, zodat ze op heden zonder voorwerp is geworden. Beide panden zijn dus samengevoegd als één geheel.”*

3.3. Eigendomstitel

Een kopie van de eigendomstitels van de Inbrenger 1 werd megedeeld aan de Vennootschap, die dit erkent en verklaart kennis te hebben van de voorwaarden erin vervat.

3.4. Oppervlakte - Kadaster

De in de beschrijving van het goed uitgedrukte oppervlakte is geenszins gewaarborgd; elk verschil in meer of min dat mocht worden bevonden, zelfs al overtrof het één/twintigste, is in voor- of nadeel voor de Vennootschap, zonder enig verhaal op de Inbrenger 1 of zonder enig recht op vergoeding of aanpassing van de inbrengwaarde van het goed. De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen.

3.5. Verzekeringen – Tellers

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed verzekerd is tegen brand en alle aanverwante risico's zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag. De Vennootschap zal persoonlijk instaan voor de verzekering van het goed vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

Tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties, van welke aard ook, in het goed geplaatst door een openbare of een private instelling, die deze voorwerpen slechts in huur heeft gegeven, zijn in de inbreng niet begrepen, en worden aan de rechthebbenden voorbehouden.

3.6. Tienjarige aansprakelijkheid

De Vennootschap wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de Inbrenger 1 betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).

De Inbrenger 1 verklaart nooit afstand te hebben gedaan, onder welke vorm dan ook, van het recht zich te beroepen op de 10-jarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers met betrekking tot het goed en dat er geen vorderingen werden ingesteld tegen een aannemer of een architect.

3.7. Postinterventiedossier

De partijen verklaren kennis te hebben gekregen van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 dewelke met betrekking tot het goed het houden van postinterventiedossier opleggen, voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de Inbrenger 1 dat er aan het goed, sinds 1

mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De Vennootschap erkent het postinterventiedossier betreffende het goed ontvangen te hebben van de Inbrenger 1, waarvan kwijting.

3.8. Stookolietank – Elektrische installatie – Energieprestatie

a) Stookolietank

De Inbrenger 1 verklaart dat in het goed geen stookolietank aanwezig is.

b) Elektrische installatie

Niet van toepassing.

c) Energieprestatie

Niet van toepassing.

3.9. Stedenbouw – Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1. De Stad Oostende beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

2. De instrumenterende notaris heeft conform artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stedenbouwkundige uittreksels aangevraagd zijnde een informatief uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister bij de Stad Oostende.

De notaris vermeldt en informeert, bij toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt uit :

1° een inlichtingenformulier ontvangen van de Stad Oostende op 29 januari 2019 en 2° de verklaringen van de Inbrenger 1 dat voor het goed:

- de Stad Oostende beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat bijgevolg het stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in voormeld artikel 5.2.1. werd afgeleverd door de bevoegde overheid;

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de benaming gebruikt in het plannenregister conform het gewestplan 'Oostende-Middenkust' vastgelegd bij Koninklijk Besluit de dato 26 januari 1977: woongebied;

- krachtens het Bijzonder Plan van Aanleg 126B 0.1, Stadscentrum-deelplan 1, dat werd goedgekeurd op 21 oktober 2004, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met kantoren, woon-, horeca- en/of kleinhandelsfunctie;

- de stedenbouwkundige bouwverordening op 15 juni 2017 goedgekeurd door de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27 juli 2017 en in werking sinds 10 augustus 2017 van toepassing is;

- het goed gelegen te Adolf Buylstraat 42 is begrepen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaal Stedelijk gebied Oostende', vastgesteld bij besluit dd. 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering, maar niet is begrepen in de deelgebieden 2 t.e.m. 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van toepassing blijven;

- voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt :

- *stedenbouwkundige vergunning dd. 15 mei 1970 voor verbouwwerken;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 22 oktober 1984 voor het uitvoeren van verbouwwerken;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 16 februari 1987 voor het verbouwen van een handelshuis;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 17 februari 1992 voor het bouwen van een loggia in vervanging van het balkon;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 16 oktober 1995 voor het verbouwen van*

een handelshuis;

- *stedenbouwkundige vergunning dd. 12 november 2013 voor de verbouwing van een handelspand en de inrichting van de bovenliggende appartementen;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 3 november 2014 voor de sloop van een winkelpand met behoud van de voorgevel van het pand in de Adolf Buylstraat 42;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 29 december 2014 voor de nieuwbouw van een winkelpand na de sloop van de bestaande bebouwing, met behoud van de voorgevel in de Adolf Buylstraat;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 3 juli 2017 voor de functiewijziging van een winkelruimte naar handel en horeca, de plaatsing van reclame en een zonnetent;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 10 juli 2017 voor de plaatsing van een permanent open terras.*

- er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen.

- er voor voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex;

- er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

- er krachtens artikel 4.2.12 van de Codex nog geen as-buittattest kan worden aangevraagd.

- het onroerend goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De instrumenterende notaris vestigt evenwel de aandacht van de partijen, en in het bijzonder van de Vennootschap op de artikelen 5.2.5. (verplichting tot informatieverstrekking met betrekking tot de inbrengovereenkomst), 6.1.1. eerste alinea 4° (strafsancties) en 6.3.1. (vernietiging titel) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Een kopie van dit voormeld stedenbouwkundig uittreksel werd aan de Vennootschap meegedeeld, dewelke de notaris ontslaat er verdere melding van te maken in huidige akte.

3. Ondergetekende notaris heeft de aandacht gevestigd op de draagwijdte van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, waarin de handelingen worden omschreven waarvoor voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning verkregen moet worden.

4. De Inbrenger 1 heeft verklaard :

- dat het goed momenteel bestemd is als handelspand;

- dat hij geen enkele verantwoordelijkheid neemt aangaande de bestemming die de Vennootschap aan het goed wenst te geven, zodat laatstgenoemde hiervan haar eigen zaak dient te maken, zonder enige mogelijkheid van verhaal; Voorafgaandelijk aan de ondertekening van de onderhandse overeenkomst op 21 december 2018, heeft de Vennootschap een plaatsbezoek en een due diligence onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het goed. De Vennootschap verklaart hierbij alle nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot de ligging, staat en bestemming van het goed.

- het goed voor zover hem bekend over alle nodige vergunningen en toelatingen beschikt, dat deze geldig zijn op heden en dat naar het weten van de Inbrenger 1 aan alle

voorwaarden en verplichtingen aangaande deze vergunningen en toelatingen werden en worden nageleefd;

- dat voor zover hem bekend het goed werd gebouwd, verbouwd en wordt gebruikt in overeenstemming met geldende wettelijke, en reglementaire bepalingen, de geldende bestemming, het vigerende gewestplan, de plannen van aanleg, de gemeentelijke, provinciale en andere publiekrechtelijke verordeningen, bouwreglementeringen en stedenbouwkundige of equivalente voorschriften en met de toepasselijke regels van stedenbouw en ruimtelijke ordening en vergunningen en voorschriften dienaangaande in de respectieve basisaktes.

- dat er geen juridische of administratieve acties, procedures of onderzoeken hangende of dreigende zijn die kunnen strekken tot nietigverklaring of herroeping van deze vergunningen, noch heeft de Inbrenger 1 kennis van enige klachten, aanspraken of vorderingen, actueel of dreigend, uitgaande van derden, inclusief enige overheid, met betrekking tot het goed ;

- dat hij tot op heden geen kennis heeft gekregen dat betreffende het goed beschermingsmaatregelen zouden zijn voorgenomen, ontworpen of getroffen, overeenkomstig de wetgeving op de monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten met uitzondering wat hierna gemeld is onder 5. en 6. Beschermd statuut;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige onteigeningsprocedure.

5. Onroerend erfgoed – Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed gelegen is in de ‘Historische stadskern van Oostende’ die is opgenomen in de inventaris “Archeologische zones in Stadskernen” vastgesteld bij Ministerieel Besluit van 19 februari 2016. De besluiten en de rechtsgevolgen die van toepassing zijn op de vastgestelde inventaris zijn van kracht sinds 10 april 2016.

Ondergetekende notaris wijst de Vennootschap op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed is opgenomen in de Lijst van het Bouwkundig Erfgoed in Oostende met lokaal belang met als locuswaarde hoog, goedgekeurd bij Besluit van 27 november 2009 van de Gemeenteraad en de Inventaris van het bouwkundig erfgoed vastgesteld op 28 november 2014 door de administrateur-generaal van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE). Elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of attest voor het slopen van een gebouw dat voortkomt in de voormelde inventaris moet worden opgelegd aan de adviescommissie A.be.

6. Onroerend erfgoed – Beschermd onroerend goed

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld (zie www.onroerenderfgoed.be).

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld (zie www.onroerenderfgoed.be) en uit het voormeld inlichtingenformulier afgeleverd door de Stad Oostende op 29 januari 2019.

3.10. Bodemdecreet – milieuvergunning

1. Er werd geen milieuvergunning uitgereikt voor dit goed.

2. De partijen erkennen door de instrumenterende notaris ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober

2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming “Bodemdecreet” en het uitvoeringsbesluit van 14 december 2007 “VLAREBO”.

De notaris heeft hen ingelicht omtrent de draagwijdte van dit decreet met betrekking tot de eventuele sanering, de verantwoordelijkheid en de informatieverplichting van de partijen.

3. De Inbrenger 1 verklaart dat op de grond voorwerp van onderhavige akte, bij zijn kennis en zoals tevens blijkt uit een recente uittreksel plannen- en vergunningenregister, geen inrichtingen gevestigd zijn of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 14 ° van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

De Inbrenger 1 beschikt niet over informatie dat aantoonde dat de bodem van het goed vervuild zou zijn.

4. De Vennootschap bevestigt voor het verlijden van deze akte in het bezit te zijn gesteld van het door de OVAM op 7 januari 2019 afgeleverde bodemattest, waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt :

" 1. KADASTRALE GEGEVENS

Datum toestand op : 07.01.2019

Afdeling : 35013 OOSTENDE 1 AFD

Straat+nr. : Adolf Buylstraat 42

Sectie : A

Nummer : 0121/00E000

Verder “deze grond” genoemd

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie : www.ovam.be/grondverzet.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de door haar verstrekte gegevens.

5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>

6. De OVAM staat niet in voor de juistheid aan de aan haar verstrekte gegevens.”

Zich steunend op de verklaringen van de Inbrenger 1 en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige milieuaudit, -studie of -onderzoek door of in opdracht van enige overheid.

De Inbrenger 1 verklaart dat er zich geen feiten, omstandigheden, toestanden of gebeurtenissen hebben voorgedaan die aanleiding zouden kunnen geven tot enige bodemsaneringsplicht met betrekking tot het goed of tot aansprakelijkheid voor kosten te dragen in het kader van een bodemsanering of andere herstelmaatregelen die zouden kunnen opgelegd worden door het Vlaamse Gewest krachtens de toepasselijke regelgeving zoals van kracht op heden.

De Inbrenger 1 heeft tot op heden geen opdracht of bevel van een overheid in verband

met bodem of leefmilieu ontvangen.

De Inbrenger 1 verklaart geen kennis te hebben van enige bodemverontreiniging of van activiteiten in het goed die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. Voor zover deze verklaringen te goeder trouw werden afgelegd, neemt de Vennootschap de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en is de Inbrenger hiervoor tot geen verdere vrijwaring gehouden.

3.11. Integraal waterbeleid- Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan de dato 7 januari 2019 en op basis van het afgeleverde inlichtingenformulier de dato respectievelijk 29 januari 2019 van de Stad Oostende, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 § 4 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed :

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

De Inbrenger 1 verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

3.12. Geschillen

Er bestaat met betrekking tot het goed geen gerechtelijke of administratieve procedure. De Inbrenger 1 verklaart dat er geen feiten of aanspraken zijn die aanleiding kunnen geven tot enige betwisting, geschil, procedure met derden of officieel onderzoek van derden, van welke aard ook.

3.13. Pandregister

Conform de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de instrumenterende notaris de verplichting om vanaf 1 januari 2018, het Pandregister te consulteren bij elke overdracht van een onroerend goed.

De notaris bevestigt dat hij het Pandregister heeft geconsulteerd op 7 januari 2019 en dat er geen inschrijvingen in het register werden opgenomen.

Voor zover als nodig, verklaart de Inbrenger 1, dat alle uitgevoerde werken (onroerend door bestemming en/of incorporatie) aangaande het bij deze ingebrachte goed door hen volledig werden betaald. Hij bevestigt dat er geen enkele openstaande schuld bestaat tegenover een aannemer of een vakman, die het voorwerp zou kunnen uitmaken van een registratie in het Pandregister.

D. HANDELSPAND TE OOSTENDE, ADOLF BUYLSTRAAT 44

1. BESCHRIJVING

STAD OOSTENDE – eerste Afdeling (artikel nummer 35013)

Een handelshuis gelegen te 8400 Oostende, Adolf Buylstraat 44- Sint-Sebastiaanstraat 41, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel de dato **sectie A 120D2 P0000** voor een oppervlakte van twee aren vijfentachtig centiareen (2a 85 ca) en volgens eigendomstitels

voorheen gekadastraerd het goed te Adolf Buylstraat 44: sectie A nummer 120 Y voor een oppervlakte van 78 ca en het goed te Sint-Sebastiaanstraat 41: gekadastraerd als feestzaal sectie A, nr. 120/B/2, met een oppervlakte van 2a 7ca. Beide panden werden feitelijk samengevoegd tot één geheel.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: zeventuizend zeshonderd vijftwintig euro (7.625,00 EUR)

Hierna in deze titel D gezamenlijk genoemd: "**het goed**".

Oorsprong van eigendom

De Inbrenger 1 is eigenaar van het goed te Adolf Buylstraat 44 met een oppervlakte van 78ca om het te verkregen te hebben van ICA NV, te Middelkerke, ingevolge de ruilakte verleden voor notarissen Jeroen Parmentier, te Gent en Xavier de Maerschalck, te Oostende op 9 december 2010, overgeschreven op 13 december nadien op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder 62-T-13/12/2010-19227.

De Inbrenger 1 is eigenaar van het goed te Sint-Sebastiaanstraat 41 (voorheen een feestzaal) met een oppervlakte van 2a 7ca om het gekocht te hebben van de vzw "Licht en Vrede der Dekenij Oostende", te Oostende ingevolge de aankoopakte verleden voor notarissen Xavier de Maerschalck, te Oostende en Bart Van Opstal, te Oostende, op 19 mei 2008, overgeschreven op 16 juni nadien op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder 62-T-16/06/2008-09069.

De Vennootschap stelt zich met voormelde oorsprong van eigendom tevreden en zal van de Inbrenger 1 geen andere titels kunnen eisen dan een uitgifte van deze notulen.

2. HYPOTHECAIRE TOESTAND VAN HET ONROEREND GOED

De Inbrenger 1 heeft verklaard en de notaris verzocht te akteren dat het goed vrij is van enige lasten of rechten zoals onder meer hypotheeken en voorrechten, alsmede vrij van enige hypothecaire volmacht.

3. VOORWAARDEN VAN DE INBRENG

Deze inbreng wordt toegestaan en aanvaard mits de volgende bedingen, lasten en voorwaarden.

3.1. Overgang van eigendom – Gebruik – Bezetting – Huurrechten

De Vennootschap wordt vanaf heden door de inbreng, eigenaar van het goed.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed vrij is van zakelijke of persoonlijke genots- en gebruiksrechten met uitzondering van de hierna gemelde handelshuurovereenkomst.

De Inbrenger 1 verklaart dat er met betrekking tot het goed geen inbreng- of verkoopovereenkomsten of overeenkomsten met soortgelijke werking in voege zijn.

Er gelden ook geen voorkoop- of voorkeurrechten of andere overdrachtsbeperkingen met betrekking tot het goed.

De Vennootschap zal het genot hebben van het goed, vanaf heden.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed voorwerp uitmaakt van een handelshuurovereenkomst dd. 13 juni 2013 gesloten tussen Inbrenger 1 en America Today Belgium NV, met een duurtijd van negen (9) jaar, die effectief een aanvang heeft genomen op 1 oktober 2013, met een bruto basishuurprijs per jaar van € 150.000,- en een huidige huur na indexatie van € 158.704,-.

De Inbrenger 1 verklaart bovendien :

- dat er geen andere gebruiksbeperkingen of verplichtingen op het goed rusten ten gevolge van enige rechten van derden, andere dan deze opgenomen in voormelde huurovereenkomst en huidige akte;
- dat er geen achterstallen van betaling bestaan onder de huurovereenkomst;
- dat de gegevens opgenomen in het hieraangehecht tenancy schedule correct,

volledig en niet misleidend zijn;

- dat de voormelde huurovereenkomst zijn volle uitwerking heeft tot op heden en de huurder aan al zijn verplichtingen conform de respectieve huurovereenkomst heeft voldaan; Er bestaat voor zover hem bekend geen situatie of voorwaarde, die op heden of hierna een schending van de respectieve huurovereenkomst zou vormen.

De Inbrenger 1 verklaart dat de Vennootschap geen commissielonen verschuldigd is of zal zijn aan enige tussenpersoon die opgetreden is inzake het verwerven, vervreemden of verhuren van het goed.

a) Huurwaarborg

De bankwaarborg op eerste verzoek werd gesteld door de huurder ingevolge de bepalingen van de huurovereenkomst.

Binnen vijf werkdagen na het verlijden van deze notariële inbrengakte zullen de Inbrenger 1 en de Vennootschap de huurder in een schrijven op de hoogte brengen van het feit dat het goed een nieuwe eigenaar heeft en zal de Inbrenger 1, in samenspraak met de Vennootschap, de huurder uitnodigen om de nodige maatregelen te nemen met betrekking tot de overdracht van de bankwaarborg ten gunste van de Vennootschap.

b) Opzeg huur

De Inbrenger 1 verklaart geen opzeg te hebben ontvangen vanwege de huurder tot op heden en verklaart bovendien naar zijn beste weten dat hier evenmin enige aanleiding of intentie in de hoofde van de huurder tot bestaat.

3.2. - Belastingen

Alle belastingen en taksen met betrekking tot het goed, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de onroerende voorheffing en de eventuele verhaalbelastingen of andere taksen en heffingen, zijn pro rata temporis ten laste van de Vennootschap vanaf 1 februari 2019 (met dien verstande dat deze door de Vennootschap verhaald kunnen worden op de huurders voor het goed dat verhuurd is).

De Inbrenger 1 en de Vennootschap zullen alle bedragen inzake belastingen en taksen die zij ontvangen van de huurders en die desgevallend pro rata temporis aan de andere Partij zouden toekomen, doorstorten.

Met betrekking tot de verrekening van de onroerende voorheffing voor het aanslagjaar 2019 zijn partijen overeengekomen als volgt:

Deze zal binnen 10 werkdagen na de ontvangst van het aanslagbiljet tussen partijen verrekend en betaald worden, waarbij de periode voor 1 februari 2019 ten laste van Inbrenger 1 valt en de periode vanaf 1 februari 2019 ten laste van de verkrijgende vennootschap valt.

Indien de onroerende voorheffing ten laste van de huurder kan gelegd worden, zal de Inbrenger 1 het nodige doen voor de periode voorafgaandelijk aan 1 februari 2019 en zal de verkrijgende vennootschap het nodige doen voor de periode vanaf 1 februari 2019.

De Inbrenger verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn voor het goed. Indien zou blijken dat deze toch nog verschuldigd zouden zijn, zijn deze volledig ten laste van de Inbrenger 1.

3.3. - Staat - Erfdienstbaarheden

a) Staat

Tenzij anders bepaald in deze akte, wordt het goed overgedragen in de juridische en feitelijke staat waarin het zich op datum van 21 december 2018 bevond zonder enige waarborg. De Vennootschap erkent een kopie van de eigendomstitels inzake het goed te hebben ontvangen. De Vennootschap verklaart hieromtrent voldoende te zijn geïnformeerd.

Het goed wordt overgedragen zonder waarborg voor alle mogelijke zichtbare en verborgen gebreken waarmee het goed bezwaard zou zijn, behoudens deze waarvoor in deze

akte garanties en/of bijzondere vrijwaringen zouden zijn gegeven. De Inbrenger 1 verklaart bij zijn weten, op goede trouw basis, geen kennis te hebben van verborgen gebreken inzake het goed.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed geen deel uitmaakt van een mede-eigendom, noch onder het stelsel van mede-eigendom werd geplaatst.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed niet wordt gebruikt voor de behandeling, verwerking, opslag of verwijdering van giftige en gevaarlijke stoffen.

De Inbrenger 1 verklaart naar zijn best weten dat het goed geen asbest of andere gevaarlijke of schadelijke stoffen bevat.

De koelinstallatie van het goed maakt geen gebruik van R22 koelvloeistof of gelijkaardige stoffen.

b) Erfdienstbaarheden, bijzondere voorwaarden en mandeligheid

Het goed wordt overgedragen met alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, indien die er zijn, waarmee het goed zou zijn bezwaard of bevoordeeld, op last van de Vennootschap de ene te laten gelden in haar voordeel en zich te verzetten tegen de andere; dit alles op haar kosten, risico en verantwoordelijkheid, zonder tussenkomst van de Inbrenger 1, noch verhaal tegen deze laatste, zonder dat dit beding evenwel meer rechten kan verlenen aan om het even wie dan dat deze laatste reeds bezit op grond van hetzij regelmatige, nog niet verjaarde titels, hetzij de wet. Het goed wordt overgedragen met alle mandeligheden en gemeenschappen, indien die er zijn.

De Inbrenger 1 verklaart dat er geen dergelijke erfdienstbaarheden bestaan met betrekking tot het goed andere dan deze vermeld in de eigendomstitels die werden meegedeeld aan de Vennootschap en die hierna letterlijk worden overgenomen, zijnde:

Voor het goed gelegen te Adolf Buylstraat 44:

“L’acte de Vente concernant le bien prédécrit reçu par le notaire François Van Caillie à Ostende en date du dix neuf avril mil neuf cent vingt sept stipule textuellement ce qui suit : « il est convenu que la chapelle pourra continuer à prendre jour sur la cour de l’immeuble vendu tel que cela existe actuellement pour autant que sa destination (de chapelle) soit respectée. Dès que les locaux seront affectés à un usage, cette servitude prendre fin.»”

Voor het goed te Sint-Sebastiaansstraat 41:

“De kopers zullen gehouden zijn op hun kosten de openingen zich bevindende in de westmuur van het verkochte goed, en toegang gevende tot de eigendom nog toebehorende aan de verkoopster, toe te metsen en namelijk: de opening van tachtig centimeters op twee meters twaalf in de gang op het gelijkvloers en de opening van twee en negentig centimeters op een meter vier en tachtig op de zolder, alsook de twee derden van de vensters zich bevindende op de koer van het verkochte goed en de kelder van het schoollokaal, het bovenste deel van dit venster mogende blijven bestaan.

De zes andere vensters zich bevindende in de overblijvende eigendom van de verkoopster, en licht nemende op de koer van het verkochte goed, zullen mogen blijven bestaan.

Nochtans zal de verkoopster het onderste deel ervan moeten voorzien van mat glas en langs de buitenkant ze moeten voorzien van metalen staven.

De afloop van het regenwater komende van het dak van de eigendom van de verkoopster geschiedt langs de kant van het verkochte goed en zal moeten blijven bestaan.

De muren zich bevindende tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendom van de verkoopster, aangeduid op aangehecht plan tussen de letters A, B en C zijn slechts gemeen tot op een hoogte van vier meters vijf en twintig centimeters.”De verkopers verklaren in de aankoopakte dat aan voormelde voorwaarde voldaan werd.”

De Vennootschap is gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de Inbrenger 1 hieromtrent, voor zover die nog van toepassing zouden zijn.

3.3. Eigendomstitel

Een kopie van de eigendomstitels van de Inbrenger 1 werd meegedeeld aan de Vennootschap, die dit erkent en verklaart kennis te hebben van de voorwaarden erin vervat.

3.4. Oppervlakte - Kadaster

De in de beschrijving van het goed uitgedrukte oppervlakte is geenszins gewaarborgd; elk verschil in meer of min dat mocht worden bevonden, zelfs al overtrof het één/twintigste, is in voor- of nadeel voor de Vennootschap, zonder enig verhaal op de Inbrenger 1 of zonder enig recht op vergoeding of aanpassing van de inbrengwaarde van het goed. De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen.

3.5. Verzekeringen – Tellers

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed verzekerd is tegen brand en alle aanverwante risico's zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag. De Vennootschap zal persoonlijk instaan voor de verzekering van het goed vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

Tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties, van welke aard ook, in het goed geplaatst door een openbare of een private instelling, die deze voorwerpen slechts in huur heeft gegeven, zijn in de inbreng niet begrepen, en worden aan de rechthebbenden voorbehouden.

3.6. Tienjarige aansprakelijkheid

De Vennootschap wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de Inbrenger 1 betreffende alle rechten die deze zou kunnen inroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).

De Inbrenger 1 verklaart nooit afstand te hebben gedaan, onder welke vorm dan ook, van het recht zicht te beroepen op de 10-jarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers met betrekking tot het goed en dat er geen vorderingen werden ingesteld tegen een aannemer of een architect.

3.7. Postinterventiedossier

De partijen verklaren kennis te hebben gekregen van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 dewelke met betrekking tot het goed het houden van postinterventiedossier opleggen, voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de Inbrenger 1 dat er aan het goed, sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De Vennootschap erkent het postinterventiedossier betreffende het goed ontvangen te hebben van de Inbrenger 1, waarvan kwijting.

3.8. Stookolietank – Elektrische installatie – Energieprestatie

a) Stookolietank

De Inbrenger 1 verklaart dat in het goed een ondergrondse stookolietank van 2.000 liter aanwezig is die buiten werking werd gesteld op 27 oktober 2009.

b) Elektrische installatie

Niet van toepassing.

c) Energieprestatie

Niet van toepassing.

3.9 Stedenbouw – Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1. De Stad Oostende beschikt over een goedgekeurd plannen- en

vergunningenregister.

2. De instrumenterende notaris heeft conform artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stedenbouwkundige uittreksels aangevraagd zijnde een informatief uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister bij de Stad Oostende.

De notaris vermeldt en informeert, bij toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt uit :

1° een inlichtingenformulier ontvangen van de Stad Oostende op 29 januari 2019, en 2° de verklaringen van de Inbrenger 1 dat voor het goed:

- de Stad Oostende beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat bijgevolg het stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in voormeld artikel 5.2.1. werd afgeleverd door de bevoegde overheid;

- voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt :

- *stedenbouwkundige vergunning dd. 10 januari 1967 voor het verbouwen van de winkelpui;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 16 maart 1984 voor het aanbrengen van twee luifels aan de voorgevel van de handelsuitbating;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 1 maart 1988 voor het verbouwen van de winkelpui;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 15 december 2008 voor de restauratie en de herinrichting van een bestaande kapel voor kantoorruimte,*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 10 september 2012 voor de afbraak van een winkelpand;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 12 november 2012 voor de bouw van een winkelpand met een doorgang naar de achterliggende kapel;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 19 december 2013 voor de regularisatie van de wijzigingen aan een reeds vergund winkelpand met doorgang naar de achterliggende kapel;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 27 december 2013 voor de plaatsing van een uithangbord.*

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de benaming gebruikt in het plannenregister conform het gewestplan 'Oostende-Middenkust' vastgelegd bij Koninklijk Besluit de dato 26 januari 1977: woongebied;

- krachtens het Bijzonder Plan van Aanleg 126B 0.1, Stadscentrum-deelplan 1, dat werd goedgekeurd op 21 oktober 2004, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met kantoren, woon-, horeca- en/of kleinhandelsfunctie;

- de stedenbouwkundige bouwverordening op 15 juni 2017 goedgekeurd door de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27 juli 2017 en in werking sinds 10 augustus 2017 van toepassing is;

- het goed gelegen te Adolf Buylstraat 44 is begrepen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaal Stedelijk gebied Oostende', vastgesteld bij besluit dd. 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering, maar is niet begrepen in de deelgebieden 2 t.e.m. 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van toepassing blijven;

- er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen.

- er voor voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex;

- er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

- er krachtens artikel 4.2.12 van de Codex nog geen as-buittattest kan worden aangevraagd;
- het onroerend goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De instrumenterende notaris vestigt evenwel de aandacht van de partijen, en in het bijzonder van de Vennootschap op de artikelen 5.2.5. (verplichting tot informatieverstrekking met betrekking tot de inbrengovereenkomst), 6.1.1. eerste alinea 4° (strafsancties) en 6.3.1. (vernietiging titel) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Een kopie van het voormelde stedenbouwkundige uittreksel werd aan de Vennootschap meegedeeld, dewelke de notaris ontslaat er verdere melding van te maken in huidige akte.

3. Ondergetekende notaris heeft de aandacht gevestigd op de draagwijdte van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, waarin de handelingen worden omschreven waarvoor voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning verkregen moet worden.

4. De Inbrenger 1 heeft verklaard :

- dat het goed momenteel bestemd is als **handelspand**;
- dat hij geen enkele verantwoordelijkheid neemt aangaande de bestemming die de Vennootschap aan het goed wenst te geven, zodat laatstgenoemde hiervan haar eigen zaak dient te maken, zonder enige mogelijkheid van verhaal; Voorafgaandelijk aan de ondertekening van de onderhandse overeenkomst op 21 december 2018, heeft de Vennootschap een plaatsbezoek en een due diligence onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het goed. De Vennootschap verklaart hierbij alle nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot de ligging, staat en bestemming van het goed.

- het goed voor zover hem bekend over alle nodige vergunningen en toelatingen beschikt, dat deze geldig zijn op heden en dat naar het weten van de Inbrenger 1 aan alle voorwaarden en verplichtingen aangaande deze vergunningen en toelatingen werden en worden nageleefd;

- dat voor zover hem bekend het goed werd gebouwd, verbouwd en wordt gebruikt in overeenstemming met geldende wettelijke, en reglementaire bepalingen, de geldende bestemming, het vigerende gewestplan, de plannen van aanleg, de gemeentelijke, provinciale en andere publiekrechtelijke verordeningen, bouwreglementeringen en stedenbouwkundige of equivalente voorschriften en met de toepasselijke regels van stedenbouw en ruimtelijke ordening en vergunningen en voorschriften dienaangaande in de respectieve basisaktes.

- dat er geen juridische of administratieve acties, procedures of onderzoeken hangende of dreigende zijn die kunnen strekken tot nietigverklaring of herroeping van deze vergunningen, noch heeft de Inbrenger 1 kennis van enige klachten, aanspraken of vorderingen, actueel of dreigend, uitgaande van derden, inclusief enige overheid, met betrekking tot het goed ;

- dat hij tot op heden geen kennis heeft gekregen dat betreffende het goed beschermingsmaatregelen zouden zijn voorgenomen, ontworpen of getroffen, overeenkomstig de wetgeving op de monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten met uitzondering wat hierna gemeld is onder 5. en 6. Beschermd statuut;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige onteigeningsprocedure.

5. Onroerend erfgoed – Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed is opgenomen in de Lijst van het Bouwkundig Erfgoed in Oostende met lokaal belang met als locuswaarde hoog, goedgekeurd bij Besluit

van 27 november 2009 van de Gemeenteraad en de Inventaris van het bouwkundig erfgoed vastgesteld op 28 november 2014 door de administrateur-generaal van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE). Elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of attest voor het slopen van een gebouw dat voortkomt in de voormelde inventaris moet worden opgelegd aan de adviescommissie A.be.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed gelegen is in de ‘Historische stadskern van Oostende’ die is opgenomen in de inventaris “Archeologische zones in Stadskernen” vastgesteld bij Ministerieel Besluit van 19 februari 2016. De besluiten en de rechtsgevolgen die van toepassing zijn op de vastgestelde inventaris zijn van kracht sinds 10 april 2016.

Ondergetekende notaris wijst de Vennootschap op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

6. Onroerend erfgoed – Beschermd onroerend goed

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld (zie www.onroerenderfgoed.be).

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld (zie www.onroerenderfgoed.be) en uit het voormeld inlichtingenformulier afgeleverd door de Stad Oostende op 29 januari 2019.

3.10. Bodemdecreet – milieuvergunning

1. Er werd geen milieuvergunning uitgereikt voor dit goed met uitzondering voor wat betreft het onroerend goed gelegen te Adolf Buylstraat 44 waarbij het stedenbouwkundige uittreksel verwijst naar een besluit dd. 16 mei 1962 van het College van Burgemeester en Schepenen dat een milieuvergunning verleent voor een periode van 30 jaar voor de exploitatie van een suikerbakkerij met een elektromotor met een vermogen van 1,7 pk. .

2. De partijen erkennen door de instrumenterende notaris ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming “Bodemdecreet” en het uitvoeringsbesluit van 14 december 2007 “VLAREBO”.

De notaris heeft hen ingelicht omtrent de draagwijdte van dit decreet met betrekking tot de eventuele sanering, de verantwoordelijkheid en de informatieverplichting van de partijen.

3. De Inbrenger 1 verklaart dat op de grond voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten, geen inrichtingen gevestigd zijn of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 14 ° van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

De Inbrenger 1 beschikt niet over informatie dat aantoont dat de bodem van het goed vervuild zou zijn.

4. De Vennootschap bevestigt voor het verlijden van deze akte in het bezit te zijn gesteld van het door de OVAM op 7 januari 2019 afgeleverde bodemattest, waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt :

" 1. KADASTRALE GEGEVENS

Datum toestand op : 07.01.2019

Afdeling : 35013 OOSTENDE 1 AFD

Straat+nr. : Adolf Buylstraat 44

Sectie : A

Nummer : 0120/00D002

Verder "deze grond" genoemd

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen

- 1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*
- 2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.*
- 3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie : www.ovam.be/grondverzet.*
- 4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de door haar verstrekte gegevens.*
- 5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>*
- 6. De OVAM staat niet in voor de juistheid aan de aan haar verstrekte gegevens."*

Zich steunend op de verklaringen van de Inbrenger 1 en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige milieuaudit, -studie of -onderzoek door of in opdracht van enige overheid.

De Inbrenger 1 verklaart dat er zich geen feiten, omstandigheden, toestanden of gebeurtenissen hebben voorgedaan die aanleiding zouden kunnen geven tot enige bodemsaneringsplicht met betrekking tot het goed of tot aansprakelijkheid voor kosten te dragen in het kader van een bodemsanering of andere herstelmaatregelen die zouden kunnen opgelegd worden door het Vlaamse Gewest krachtens de toepasselijke regelgeving zoals van kracht op heden.

De Inbrenger 1 heeft tot op heden geen opdracht of bevel van een overheid in verband met bodem of leefmilieu ontvangen.

De Inbrenger 1 verklaart geen kennis te hebben van enige bodemverontreiniging of van activiteiten in het goed die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. Voor zover deze verklaringen te goeder trouw werden afgelegd, neemt de Vennootschap de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en is de Inbrenger hiervoor tot geen verdere vrijwaring gehouden.

3.11. Integraal waterbeleid- Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan de dato 7 januari 2019 en op basis van het afgeleverde inlichtingenformulier de dato 29 januari 2019 van de Stad Oostende, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 § 4 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed :

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient

begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

De Inbrenger 1 verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

3.12. Geschillen

Er bestaat met betrekking tot het goed geen gerechtelijke of administratieve procedure. De Inbrenger 1 verklaart dat er geen feiten of aanspraken zijn die aanleiding kunnen geven tot enige betwisting, geschil, procedure met derden of officieel onderzoek van derden, van welke aard ook.

3.13. Pandregister

Conform de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de instrumenterende notaris de verplichting om vanaf 1 januari 2018, het Pandregister te consulteren bij elke overdracht van een onroerend goed.

De notaris bevestigt dat hij het Pandregister heeft geconsulteerd op 7 januari 2019 en dat er geen inschrijvingen in het register werden opgenomen.

Voor zover als nodig, verklaart de Inbrenger 1, dat alle uitgevoerde werken (onroerend door bestemming en/of incorporatie) aangaande het bij deze ingebrachte goed door hen volledig werden betaald. Hij bevestigt dat er geen enkele openstaande schuld bestaat tegenover een aannemer of een vakman, die het voorwerp zou kunnen uitmaken van een registratie in het Pandregister.

E. HANDELSPAND TE OOSTENDE, KAPELLESTRAAT 65 - SINT-PAULUSSTRAAT 29 en SINT-PAULUSSTRAAT 27

1. BESCHRIJVING

STAD OOSTENDE – eerste Afdeling (artikel nummer 35013)

1/ Kapellestraat 65 - Sint-Paulusstraat 29

Het woon- en handelshuis, gelegen te Oostende, **Kapellestraat 65-Sint-Paulusstraat 29**, op de hoek met de Sint-Paulusstraat, gekadastraerd volgens titel eerste afdeling, Sectie A, nummer 1120 C en volgens recent kadastraal uittreksel Sectie A 1120/C/P0000, met een totale oppervlakte van negenennegentig centiaren (99 ca).

Zoals het gebouw beschreven is in de statuutakte met reglement van mede-eigendom opgemaakt door notaris Paul van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende op datum van 28 september 1993 overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor van Brugge op 7 oktober nadien onder boek 8246 nummer 21.

Het gebouw bestaat uit 4 privative loten, met name de handelsruimte met kelder en 3 appartementen (Sectie A 1120/C/P0002, P0004, P0006 en P0008)

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: vijfduizend driehonderd achtenzestig euro (EUR 5.368,00).

Oorsprong van eigendom

De Inbrenger 1 verklaart volle en enige eigenaar te zijn van het voormelde goed :

- deels door inbreng vanwege Mevrouw Devriendt, te Oostende, van de naakte eigendom bij de oprichting van de commanditaire vennootschap op aandelen “MENDE” ingevolge akte verleden op 28 september 1993 voor notaris Paul van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad onder 1993-10-20 / 190 en overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder boek 8286 nummer 1.

Mevrouw DEVRIENDT Gilberte, voormeld, is overleden te Oostende op 25 januari

1999, zodat het vruchtgebruik dat zij zich voorbehouden had is komen toe te vallen aan de BVBA MENDE, voormeld.

- deels door het gekocht te hebben van de heer Lievens Lucien, te Oostende ingevolge akte aankoop verleden op 20 augustus 1999 voor notaris Michel van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor van Brugge op 6 oktober nadien onder boek 10923 nummer 3.

De commanditaire vennootschap op aandelen "MENDE" werd omgevormd tot een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ingevolge akte verleden op 9 november 2009 voor notaris Michel van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 27 november 2009 onder nummer 09167219.

Ingevolge de akte geruisloze fusie verleden voor geassocieerd notaris Xavier De Maesschalk, te Oostende op 30 augustus 2010 werd de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MENDE", te Oostende volledig opgeslorpt door haar enige vennoot, zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "WINKELPANDEN", te Oostende, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor van Brugge op 1 september nadien onder formaliteit 62-T-01/09/2010-13590.

De Vennootschap stelt zich met voormelde oorsprong van eigendom tevreden en zal van de Inbrenger 1 geen andere titels kunnen eisen dan een uitgifte van deze notulen.

STAD OOSTENDE – eerste Afdeling (artikel nummer 35013)

2/ Sint-Paulusstraat 27

Een handelshuis op en met grond, gelegen te Oostende, Sint-Paulusstraat 27, volgens titel sectie A, nummer 1124 A met een oppervlakte van vijfenvijftig centiaren (55 ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 1124 A P0000 met een oppervlakte van vijfenvijftig centiaren (55 ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: tweeduizend achthonderd vijfenvijftig euro (EUR 2.855,00).

Oorsprong van eigendom

De Inbrenger 1 (voorheen genaamd "WINKELPANDEN BVBA") verklaart volle en enige eigenaar te zijn van het goed ingevolge akte geruisloze fusie verleden voor geassocieerd notaris Xavier De Maesschalk, te Oostende op 30 augustus 2010 en waarbij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MENDE", te Oostende volledig wordt opgeslorpt door haar enige vennoot, zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "WINKELPANDEN", te Oostende, overgeschreven op het Hypotheekkantoor van Oostende op 1 september nadien onder formaliteit 62-T-01/09/2010-13590.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MENDE", te Oostende was eigenaar van het goed om het te verkregen te hebben van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DESEB", te Oostende, ingevolge akte geruisloze fusie verleden voor geassocieerd notaris Xavier De Maesschalk, te Oostende op 30 augustus 2010, overgeschreven op het Hypotheekkantoor van Oostende onder formaliteit 62-T-01/09/2010-13589.

Het goed onder 1 en het goed onder 2 werden samengevoegd tot één handelsruimte conform de stedenbouwkundige vergunning van 28 maart 2011, hierna vermeld.

De goederen sub 1 en sub 2 worden hierna in deze titel E gezamenlijk genoemd: “**het goed**”.

2. HYPOTHECAIRE TOESTAND VAN HET ONROEREND GOED

De Inbrenger 1 heeft verklaard en de notaris verzocht te akteren dat het goed vrij is van enige lasten of rechten zoals onder meer hypotheeken en voorrechten, alsmede vrij van enige hypothecaire volmacht.

3. VOORWAARDEN VAN DE INBRENG

Deze inbreng wordt toegestaan en aanvaard mits de volgende bedingen, lasten en voorwaarden.

3.1. Overgang van eigendom -- Gebruik -- Bezetting -- Huur

De Vennootschap wordt vanaf heden door de inbreng, eigenaar van het goed.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed vrij is van zakelijke of persoonlijke genots- en gebruiksrechten met uitzondering van de hierna vermelde handelshuurovereenkomst.

De Inbrenger 1 verklaart dat er met betrekking tot het goed geen inbreng- of verkoopovereenkomsten of overeenkomsten met soortgelijke werking in voege zijn.

Er geldt een voorkooprecht op het goed vanwege de Vlaamse Wooncode (RVV Bijzonder Gebied).

De Vennootschap zal het genot hebben van het goed, vanaf heden.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed voorwerp uitmaakt van :

- een handelshuurovereenkomst de dato 18 maart 2011 voor het goed gesloten tussen Inbrenger 1 en Foot Locker Belgium BVBA, met een duurtijd van negen (9) jaar, die effectief een aanvang heeft genomen op 1 mei 2011, met een netto basishuurprijs per jaar van 800,- EUR/m²/jaar en een huidige huur na indexatie van 120.039,- EUR. De Inbrenger 1 verklaart nog geen aanvraag tot handelshuurhernieuwing te hebben ontvangen van Foot Locker Belgium BVBA.

De Vennootschap verklaart een exemplaar van de huurovereenkomst te hebben ontvangen.

De Vennootschap treedt in alle rechten en plichten van de voormelde huurovereenkomst, gekend door de Vennootschap en de partijen ontslaan de ondergetekende notaris om er in de onderhavige akte een verdere beschrijving van op te nemen.

De Inbrenger 1 verklaart bovendien :

- dat er geen andere gebruiksbepalingen of verplichtingen op het goed rusten ten gevolge van enige rechten van derden, andere dan deze opgenomen in voormelde huurovereenkomst en huidige akte;

- dat er geen side-letters of enige andere overeenkomsten met de huurders zijn afgesloten;

- dat er geen achterstallen van betaling bestaan onder de huurovereenkomsten;

- dat de gegevens opgenomen in het hieraangehecht tenancy schedule correct en niet misleidend zijn;

- dat de voormelde huurovereenkomsten hun volle uitwerking hebben tot op heden en de huurder aan al zijn verplichtingen conform de huurovereenkomst heeft voldaan;

De Inbrenger 1 verklaart dat de Vennootschap geen commissielonen verschuldigd is of zal zijn aan enige tussenpersoon die opgetreden is inzake het verwerven, vervreemden of verhuren van het goed. Er bestaat voor zover hem bekend geen situatie of voorwaarde, die op heden of hierna een schending van de respectieve huurovereenkomst zou vormen.

a) Huurwaarborgen

De bankwaarborg op eerste verzoek werd gesteld door de huurder ingevolge de bepalingen van de huurovereenkomst.

Binnen vijf werkdagen na het verlijden van deze notariële inbrengakte zullen de Inbrenger 1 en de Vennootschap de huurder in een schrijven op de hoogte brengen van het feit dat het goed een nieuwe eigenaar heeft en zal de Inbrenger 1, in samenspraak met de Vennootschap, de huurder uitnodigen om de nodige maatregelen te nemen met betrekking tot de overdracht van de bankwaarborg ten gunste van de Vennootschap.

b) Opzeg huur

De Inbrenger 1 verklaart geen opzeg te hebben ontvangen vanwege de huurder tot op heden en verklaart bovendien naar zijn beste weten dat hier evenmin enige aanleiding of intentie in de hoofde van de huurder tot bestaat.

3.2. - Belastingen

Alle belastingen en taksen met betrekking tot het goed, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de onroerende voorheffing en de eventuele verhaalbelastingen of andere taksen en heffingen, zijn pro rata temporis ten laste van de Vennootschap vanaf 1 februari 2019 (met dien verstande dat deze door de Vennootschap verhaald kunnen worden op de huurder voor het goed dat verhuurd is).

De Inbrenger 1 en de Vennootschap zullen alle bedragen inzake belastingen en taksen die zij ontvangen van de huurders en die desgevallend pro rata temporis aan de andere Partij zouden toekomen, doorstorten.

Met betrekking tot de verrekening van de onroerende voorheffing voor het aanslagjaar 2019 zijn partijen overeengekomen als volgt:

Deze zal binnen 10 werkdagen na de ontvangst van het aanslagbiljet tussen partijen verrekend en betaald worden, waarbij de periode voor 1 februari 2019 ten laste van Inbrenger 1 valt en de periode vanaf 1 februari 2019 ten laste van de verkrijgende vennootschap valt.

Indien de onroerende voorheffing ten laste van de huurder kan gelegd worden, zal de Inbrenger 1 het nodige doen voor de periode voorafgaandelijk aan 1 februari 2019 en zal de verkrijgende vennootschap het nodige doen voor de periode vanaf 1 februari 2019.

3.3 - Staat - Erfdienstbaarheden

a) Staat

Tenzij anders bepaald in deze akte, wordt het goed overgedragen in de juridische en feitelijke staat waarin het zich op datum van 21 december 2018 bevond zonder enige waarborg.

De Vennootschap erkent een kopie van de eigendomstitels inzake het goed te hebben ontvangen. De Vennootschap verklaart hieromtrent voldoende te zijn geïnformeerd.

Het goed wordt overgedragen zonder waarborg voor alle mogelijke zichtbare en verborgen gebreken waarmee het goed bezwaard zou zijn, behoudens deze waarvoor in deze akte garanties en/of bijzondere vrijwaringen zouden zijn gegeven. De Inbrenger 1 verklaart bij zijn weten geen kennis te hebben van verborgen gebreken inzake het goed.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed deel uitmaakt van een mede-eigendom, zoals hierna beschreven.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed niet wordt gebruikt voor de behandeling, verwerking, opslag of verwijdering van giftige en gevaarlijke stoffen.

De Inbrenger 1 verklaart naar zijn best weten dat het goed geen asbest of andere gevaarlijke of schadelijke stoffen bevat.

De koelinstallatie van het goed maakt geen gebruik van R22 koelvloeistof of gelijkaardige stoffen.

b) Erfdienstbaarheden, bijzondere voorwaarden en mandeligheid

Het goed wordt overgedragen met alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare,

voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, indien die er zijn, waarmee het goed zou zijn bezwaard of bevoordeeld, op last van de Vennootschap de ene te laten gelden in haar voordeel en zich te verzetten tegen de andere; dit alles op haar kosten, risico en verantwoordelijkheid, zonder tussenkomst van de Inbrenger 1, noch verhaal tegen deze laatste, zonder dat dit beding evenwel meer rechten kan verlenen aan om het even wie dan dat deze laatste reeds bezit op grond van hetzij regelmatige, nog niet verjaarde titels, hetzij de wet.

Het goed wordt overgedragen met alle mandeligheden en gemeenschappen, indien die er zijn.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed niet bezwaard is met enige zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden behoudens deze voortvloeiende uit de hiervoor gemelde basisakte en die hierna worden overgenomen, zijnde :

“DIENSTBAARHEDEN

BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

Erfdiensbaarheid van gebruik, wat betreft de inkom met de inkomdeur en de gang met de ingemaakte kast met de elektriciteitstellers op het gelijkvloers, de trapzaal met de trappen, het algemeen net van riolen, de leidingen met de trappen, het algemeen net van riolen, de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon en televisie voor de secties ervan die zich op het erf van een toekomstige eigenaar zouden bevinden en in het algemeen alle delen die voor het gemeen gebruik van één van de particuliere dienen;

Ten laste van de handelsruimte en in het voordeel van de overige, hierna in detail omschreven, particulieren in voormeld eigendom, wordt een eeuwigdurend en onvergeld erfdiensbaarheid van doorgang naar de water- en electriciteitsaansluitingen, dewelke zich bevinden in de kelder verdieping en dit in de berging gelegen in de uiterste zuidoosthoek van het eigendom, gevestigd.”

De Vennootschap is gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de Inbrenger 1 hieromtrent, voor zover die nog van toepassing zouden zijn.

3.3. Eigendomstitel

Een kopie van de eigendomstitels van de Inbrenger 1 werd meegedeeld aan de Vennootschap, die dit erkent en verklaart kennis te hebben van de voorwaarden erin vervat.

3.4. Oppervlakte - Kadaster

De in de beschrijving van het goed uitgedrukte oppervlakte is geenszins gewaarborgd; elk verschil in meer of min dat mocht worden bevonden, zelfs al overtrof het één/twintigste, is in voor- of nadeel voor de Vennootschap, zonder enig verhaal op de Inbrenger 1 of zonder enig recht op vergoeding of aanpassing van de inbrengwaarde van het goed. De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen.

3.5. Verzekeringen – Tellers

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed verzekerd is tegen brand en alle aanverwante risico's zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag.

De Vennootschap zal persoonlijk instaan voor de verzekering van het goed vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

Tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties, van welke aard ook, in het goed geplaatst door een openbare of een private instelling, die deze voorwerpen slechts in huur heeft gegeven, zijn in de inbreng niet begrepen, en worden aan de rechthebbenden voorbehouden.

3.6. Tienjarige aansprakelijkheid

De Vennootschap wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de Inbrenger 1 betreffende alle rechten die deze zou kunnen inroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).

De Inbrenger 1 verklaart nooit afstand te hebben gedaan, onder welke vorm dan ook, van het recht zicht te beroepen op de 10-jarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers met betrekking tot het goed en dat er geen vorderingen werden ingesteld tegen een aannemer of een architect.

3.7. Postinterventiedossier

De partijen verklaren kennis te hebben gekregen van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 dewelke met betrekking tot het goed het houden van postinterventiedossier opleggen, voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de Inbrenger 1 dat er aan het goed, sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De Vennootschap erkent het postinterventiedossier betreffende het goed ontvangen te hebben van de Inbrenger 1, waarvan kwijting.

3.8. Stookolietank – Elektrische installatie – Energieprestatie

a) Stookolietank

De Inbrenger 1 verklaart dat in het goed geen stookolietank aanwezig is.

b) Elektrische installatie

Niet van toepassing

c) Energieprestatie

Niet van toepassing

3.9. Stedenbouw – Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1. De Stad Oostende beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

2. De instrumenterende notaris heeft conform artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stedenbouwkundige uittreksels aangevraagd zijnde een informatief uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister bij de Stad Oostende.

De notaris vermeldt en informeert, bij toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt uit :

1/ goed gelegen Sint-Paulusstraat 29

1° een inlichtingenformulier ontvangen van de Stad Oostende op 29 januari 2019 en 2° de verklaringen van de Inbrenger 1 dat :

- de Stad Oostende beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat bijgevolg het stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in voormeld artikel 5.2.1. werd afgeleverd door de bevoegde overheid;
- voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt :
 - *stedenbouwkundige vergunning dd. 28 maart 2011 voor de renovatie en de samenvoeging van twee handelsruimtes tot een geheel;*
 - *stedenbouwkundige vergunning dd. 12 juli 2011 voor de plaatsing van publiciteit op de gevels van een winkelpand.*
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de benaming gebruikt in het plannenregister conform het gewestplan ‘Oostende-Middenkust’ vastgelegd bij Koninklijk Besluit de dato 26 januari 1977: woongebied;
- krachtens het Bijzonder Plan van Aanleg 126B 0.1, Stadscentrum-deelplan 1, dat werd goedgekeurd op 21 oktober 2004, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met kantoren, woon, horeca- en/of kleinhandelsfunctie;
 - de stedenbouwkundige bouwverordening op 15 juni 2017 goedgekeurd door de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27 juli 2017 en in werking sinds 10 augustus 2017 van toepassing is;

- het goed is begrepen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Afbakening Regionaal Stedelijk gebied Oostende’, vastgesteld bij besluit dd. 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering, maar niet is begrepen in de deelgebieden 2 t.e.m. 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van toepassing blijven;
- er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen.
- er op voorschreven goed een voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten, namelijk in het voordeel van de Gelukkige Haard;
- er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
- er krachtens artikel 4.2.12 van de Codex nog geen as-buittatetest kan worden aangevraagd
- het onroerend goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

De instrumenterende notaris vestigt evenwel de aandacht van de partijen, en in het bijzonder van de Vennootschap op de artikelen 5.2.5. (verplichting tot informatieverstrekking met betrekking tot de inbrengovereenkomst), 6.1.1. eerste alinea 4° (strafsancties) en 6.3.1. (vernietiging titel) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Een kopie van dit voormeld stedenbouwkundig uittreksel werd aan de Vennootschap meegedeeld, dewelke de notaris ontslaat er verdere melding van te maken in huidige akte.

2/ goed gelegen Sint-Paulusstraat 27

1° een inlichtingenformulier ontvangen van de Stad Oostende op 29 januari 2019, en 2° de verklaringen van de Inbrenger 1 dat :

- de Stad Oostende beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat bijgevolg het stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in voormeld artikel 5.2.1. werd afgeleverd door de bevoegde overheid;
- voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt :
 - *stedenbouwkundige vergunning dd. 28 maart 2011 voor de renovatie en de samenvoeging van twee handelsruimtes tot een geheel;*
 - *stedenbouwkundige vergunning dd. 12 juli 2011 voor de plaatsing van publiciteit op de gevels van een winkelpand;*
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de benaming gebruikt in het plannenregister conform het gewestplan ‘Oostende-Middenkust’ vastgelegd bij Koninklijk Besluit de dato 26 januari 1977: woongebied;
- krachtens het Bijzonder Plan van Aanleg 126B 0.1, Stadscentrum-deelplan 1, dat werd goedgekeurd op 21 oktober 2004, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met kantoren, woon, horeca- en/of kleinhandelsfunctie;
- de stedenbouwkundige bouwverordening op 15 juni 2017 goedgekeurd door de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27 juli 2017 en in werking sinds 10 augustus 2017 van toepassing is;
- het goed gelegen te Sint-Paulusstraat 27 is begrepen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Afbakening Regionaal Stedelijk gebied Oostende’, vastgesteld bij besluit dd. 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering, maar niet is begrepen in de deelgebieden 2 t.e.m. 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van toepassing blijven;
- er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen.
- er op voorschreven goed een voorkooprecht rust, aangezien wordt vermeld dat het is gelegen

in een bijzonder gebied erkend bij MB van 25 juli 2001, zoals bedoeld in artikel 28, 2°, in uitvoering van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen;

- er krachtens artikel 4.2.12 van de Codex nog geen as-builtonest kan worden aangevraagd;
- er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
- het onroerend goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

De instrumenterende notaris vestigt evenwel de aandacht van de partijen, en in het bijzonder van de Vennootschap op de artikelen 5.2.5. (verplichting tot informatieverstrekking met betrekking tot de inbrengovereenkomst), 6.1.1. eerste alinea 4° (strafsancties) en 6.3.1. (vernietiging titel) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Een kopie van dit voormeld stedenbouwkundig uittreksel werd aan de Vennootschap meegedeeld, dewelke de notaris ontslaat er verdere melding van te maken in huidige akte.

3. Ondergetekende notaris heeft de aandacht gevestigd op de draagwijdte van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, waarin de handelingen worden omschreven waarvoor voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning verkregen moet worden.

4. De Inbrenger 1 heeft verklaard :

- dat het goed momenteel bestemd is als **handelspand**;
- dat hij geen enkele verantwoordelijkheid neemt aangaande de bestemming die de Vennootschap aan het goed wenst te geven, zodat laatstgenoemde hiervan haar eigen zaak dient te maken, zonder enige mogelijkheid van verhaal; Voorafgaandelijk aan de ondertekening van de onderhandse inbrengovereenkomst, heeft de Vennootschap een plaatsbezoek en een due diligence onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het goed. De Vennootschap verklaart hierbij alle nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot de ligging, staat en bestemming van het goed;
- dat het goed voor zover hem bekend over alle nodige vergunningen en toelatingen beschikt, dat deze geldig zijn op heden en dat, naar best weten van de Inbrenger 1 aan alle voorwaarden en verplichtingen aangaande deze vergunningen en toelatingen werden en worden nageleefd;
- dat voor zover hem bekend het goed werd gebouwd, verbouwd en wordt gebruikt in overeenstemming met geldende wettelijke, en reglementaire bepalingen, de geldende bestemming, het vigerende gewestplan, de plannen van aanleg, de gemeentelijke, provinciale en andere publiekrechtelijke verordeningen, bouwreglementeringen en stedenbouwkundige of equivalente voorschriften en met de toepasselijke regels van stedenbouw en ruimtelijke ordening en vergunningen en voorschriften.
- dat er geen juridische of administratieve acties, procedures of onderzoeken hangende of dreigende zijn die kunnen strekken tot nietigverklaring of herroeping van deze vergunningen, noch heeft de Inbrenger 1 kennis van enige klachten, aanspraken of vorderingen, actueel of dreigend, uitgaande van derden, inclusief enige overheid, met betrekking tot het goed;
- dat hij tot op heden geen kennis heeft gekregen dat betreffende het goed beschermingsmaatregelen zouden zijn voorgenomen, ontworpen of getroffen, overeenkomstig de wetgeving op de monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten met uitzondering wat hierna gemeld is onder 5. en 6. Beschermd statuut;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige onteigeningsprocedure;
- dat hem betreffende het goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend.

5. Onroerend erfgoed – Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris Sint-Paulusstraat 29

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed is opgenomen in de Lijst van het Bouwkundig Erfgoed in Oostende met lokaal belang met als locuswaarde hoog, goedgekeurd bij Besluit van 27 november 2009 van de Gemeenteraad en de Inventaris van het bouwkundig erfgoed vastgesteld op 28 november 2014 door de administrateur-generaal van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE). Elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of attest voor het slopen van een gebouw dat voortkomt in de voormelde inventaris moet worden opgelegd aan de adviescommissie A.be.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed gelegen is in de ‘Historische stadskern van Oostende’ die is opgenomen in de inventaris “Archeologische zones in Stadskernen” vastgesteld bij Ministerieel Besluit van 19 februari 2016. De besluiten en de rechtsgevolgen die van toepassing zijn op de vastgestelde inventaris zijn van kracht sinds 10 april 2016.

Sint-Paulusstraat 27

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed gelegen is in de ‘Historische stadskern van Oostende’ die is opgenomen in de inventaris “Archeologische zones in Stadskernen” vastgesteld bij Ministerieel Besluit van 19 februari 2016. De besluiten en de rechtsgevolgen die van toepassing zijn op de vastgestelde inventaris zijn van kracht sinds 10 april 2016.

Ondergetekende notaris wijst de Vennootschap op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

6. Onroerend erfgoed – Beschermd onroerend goed

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld (zie www.onroerenderfgoed.be) en uit het voormeld inlichtingenformulier afgeleverd door de Stad Oostende op 29 januari 2019.

3.10. Bodemdecreet – milieuvergunning

1. Er werden geen milieuvergunningen uitgereikt.

De partijen erkennen door de instrumenterende notaris ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming “Bodemdecreet” en het uitvoeringsbesluit van 14 december 2007 “VLAREBO”.

De notaris heeft hen ingelicht omtrent de draagwijdte van dit decreet met betrekking tot de eventuele sanering, de verantwoordelijkheid en de informatieverplichting van de partijen.

3. De Inbrenger 1 verklaart dat op de grond voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten, geen inrichtingen gevestigd zijn of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 14 ° van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

De Inbrenger 1 beschikt niet over informatie dat aantoonde dat de bodem van het goed vervuild zou zijn.

4. De Vennootschap bevestigt voor het verlijden van deze akte in het bezit te zijn gesteld van de door de OVAM op twee afgeleverde bodemattesten op 7 januari 2019, waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt :

Sint-Paulusstraat 29

" 1. KADASTRALE GEGEVENS

Datum toestand op : 07.01.2019

Afdeling : 35013 OOSTENDE 1 AFD

Straat+nr. : Sint-Paulusstraat 29

Sectie : A

Nummer : 1120/C000

Verder "deze grond" genoemd

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie : www.ovam.be/grondverzet.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de door haar verstrekte gegevens.

5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>

6. De OVAM staat niet in voor de juistheid aan de aan haar verstrekte gegevens."

Sint-Paulusstraat 27

" 1. KADASTRALE GEGEVENS

Datum toestand op : 07.01.2019

Afdeling : 35013 OOSTENDE 1 AFD

Straat+nr. : Sint-Paulusstraat 27

Sectie : A

Nummer : 1124/00A000

Verder "deze grond" genoemd

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie : www.ovam.be/grondverzet.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de door haar verstrekte gegevens.

5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>

6. De OVAM staat niet in voor de juistheid aan de aan haar verstrekte gegevens."

Zich steunend op de verklaringen van de Inbrenger 1 en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

De Inbrenger 1 verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige

milieuaudit, -studie of -onderzoek door of in opdracht van enige overheid.

De Inbrenger 1 verklaart dat er zich geen feiten, omstandigheden, toestanden of gebeurtenissen hebben voorgedaan die aanleiding zouden kunnen geven tot enige bodemsaneringsplicht met betrekking tot het goed of tot aansprakelijkheid voor kosten te dragen in het kader van een bodemsanering of andere herstelmaatregelen die zouden kunnen opgelegd worden door het Vlaamse Gewest krachtens de toepasselijke regelgeving zoals van kracht op heden.

De Inbrenger 1 heeft tot op heden geen opdracht of bevel van een overheid in verband met bodem of leefmilieu ontvangen.

De Inbrenger 1 verklaart geen kennis te hebben van enige bodemverontreiniging of van activiteiten in het goed die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. Voor zover deze verklaringen te goeder trouw werden afgelegd, neemt de Vennootschap de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en is de Inbrenger hiervoor tot geen verdere vrijwaring gehouden.

3.11. Integraal waterbeleid- Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan de dato 7 januari 2019 en op basis van het afgeleverde inlichtingenformulieren de dato 29 januari 2019 van de Stad Oostende, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 § 4 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed :

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);

- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

De Inbrenger 1 verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

3.12 Geschillen

Er bestaat met betrekking tot het goed geen gerechtelijke of administratieve procedure.

De Inbrenger 1 verklaart dat er geen feiten of aanspraken zijn die aanleiding kunnen geven tot enige betwisting, geschil, procedure met derden of officieel onderzoek van derden, van welke aard ook.

3.13 Pandregister

Conform de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de instrumenterende notaris de verplichting om vanaf 1 januari 2018, het Pandregister te consulteren bij elke overdracht van een onroerend goed.

De notaris bevestigt dat hij het Pandregister heeft geconsulteerd op 7 januari 2019 en dat er geen inschrijvingen in het register werden opgenomen.

Voor zover als nodig, verklaart de Inbrenger 1, dat alle uitgevoerde werken (onroerend door bestemming en/of incorporatie) aangaande het bij deze ingebrachte goed door hen volledig werden betaald. Hij bevestigt dat er geen enkele openstaande schuld bestaat tegenover een aannemer of een vakman, die het voorwerp zou kunnen uitmaken van een registratie in het

Pandregister.

MEDE-EIGENDOM

Reglement van mede-eigendom

Het gebouw waarvan het bij deze goed onder 1 gelegen te 8400 Oostende, Sint-Paulusstraat 29 deel uitmaakt, wordt bestuurd volgens de bepalingen opgenomen in de statuutakte met reglement van mede-eigendom opgemaakt door notaris Paul van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende op datum van 28 september 1993 overgeschreven, alsmede door het reglement van inwendige orde voor zover dit bestaat. Aangezien de Inbrenger 1 thans eigenaar is van het gehele gebouw, is er momenteel een einde gekomen aan de werking van de mede-eigendom aangezien er geen onverdeeldheid meer bestaat conform artikel 577-12 van het Burgerlijk Wetboek.

2/ Onroerende goederen toebehorende aan Inbrenger 2

F. HANDELSPAND TE ANTWERPEN, MEIRBRUG 2 - 8 (Wiegstraat 4-6)

1. BESCHRIJVING

STAD Antwerpen– derde Afdeling (artikel nummer 11803)

In een building op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Antwerpen, Meirbrug 2/8 en Wiegstraat 4/6 volgens titel kadastraal gekend Sectie C nummer 1607/C voor een oppervlakte van honderdvijftig vierkante meter (150 m²) en Sectie C nummer 1609/E voor een oppervlakte van zeshonderd zesentwintig vierkante meter (626 m²) en volgens recent kadastraal uittreksel **Sectie C nummer 2467 A P0000** voor een oppervlakte van zeventienhonderd zesenzeventig vierkante meter (776m²) :

Met uitzondering van de ondergrondse inneming voor een oppervlakte van 15,278m², zijnde de volledige ondergrond gerekend van een diepte van 2,898 meter onder de straat pas in voordeel van de Stad Antwerpen, zoals omschreven in de hoofdbasisakte zoals hierna gemeld.

In het deelgebouw Retail (Sectie C, nummer 2467 A P0002) bestaande uit acht commerciële kavels en zes bergingen de volgende ruimten:

OP DE VERDIEPING -1:

- De berging gemerkt “-01.09”, omvattende :
 - a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met deur;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - o negentien /tienduizendsten (19/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “De Meirbrug”;
 - o negentien /tweeduizend zeshonderd twintigsten (19/2.620sten) in de gemeenschappelijke delen van het deelgebouw “Residentieel”.
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie C nummer 2467/A/P0050
- De berging gemerkt “-01.01”, omvattende :
 - a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met deur;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - o zes /tienduizendsten (6/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “De Meirbrug”;
 - o zes /tweeduizend zeshonderd twintigsten (6/2.620sten) in de gemeenschappelijke delen van het deelgebouw “Residentieel”.
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie C nummer 2467/A/P0042
- De berging gemerkt “-01.25”, omvattende :
 - a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met deur;

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - o honderd en negen /tienduizendsten (109/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “De Meirbrug”;
 - o honderd en negen /tweeduizend zeshonderd twintigsten (109/2.620sten) in de gemeenschappelijke delen van het deelgebouw “Residentieel”.
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie C nummer 2467/A/P0065

OP DE VERDIEPINGEN:

- De commerciële ruimte gelegen op de gelijkvloerse en de eerste verdieping gemerkt “**CR3**” **gelegen Meirbrug 2**, omvattende :
 - a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke winkelruimte zich uitstrekkende op de gelijkvloerse en eerste verdieping zelf met eigen toegang vanuit de Wiegstraat; inwendige trap
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - o honderd achtendertig /tienduizendsten (138/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “De Meirbrug”;
 - o honderd achtendertig /tweeduizend zeshonderd twintigsten (132/2.620sten) in de gemeenschappelijke delen van het deelgebouw “Retail”.
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie C nummer 2467/A/P0069
Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 3.083,00 EUR (volgens kadastraal uittreksel).
- De commerciële ruimte gelegen op de gelijkvloerse en de eerste verdieping gemerkt “**CR4**” **gelegen Meirbrug 2**, omvattende :
 - a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke winkelruimte zich uitstrekkende op de gelijkvloerse en eerste verdieping met eigen toegang vanuit de Wiegstraat/Meirbrug, inwendige trap;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - o tweehonderd zevenentachtig /tienduizendsten (287/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “De Meirbrug”;
 - o tweehonderd zevenentachtig /tweeduizend zeshonderd twintigsten (287/2.620sten) in de gemeenschappelijke delen van het deelgebouw “Retail”.
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie C nummer 2467/A/P0070
Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 6.146,00 EUR (volgens kadastraal uittreksel).
- De commerciële ruimte gelegen op de gelijkvloerse verdieping gemerkt “**CR5**” **gelegen Meirbrug 2**, omvattende :
 - a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke winkelruimte zelf met eigen toegang vanuit de Meirbrug
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
 - o zesennegentig/tienduizendsten (96/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “De Meirbrug”;
 - o zesennegentig /tweeduizend zeshonderd twintigsten (96/2.620sten) in de gemeenschappelijke delen van het deelgebouw “Retail”.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie C nummer 2467/A/P0071

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 3.491,00 EUR (volgens kadastraal uittreksel).

- De commerciële ruimte gelegen op de gelijkvloerse verdieping gemerkt “CR6” gelegen Meirbrug 2, omvattende :

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke winkelruimte zelf met eigen toegang vanuit de Meirbrug;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- o duizend driehonderd veertig /tienduizendsten (1.340/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “De Meirbrug”;
- o duizend driehonderd veertig /tweeduizend zeshonderd twintigsten (1.340/2.620sten) in de gemeenschappelijke delen van het deelgebouw “Retail”.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie C nummer 2467/A/P0072

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 16.549,00 EUR (volgens kadastraal uittreksel).

- De commerciële ruimte gelegen op de gelijkvloerse en de ondergrondse verdieping gemerkt “CR7”, omvattende :

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de berging genummerd 01.02 in de ondergrondse verdieping en de eigenlijke winkelruimte zelf met eigen toegang vanuit de Schoenmarkt op de gelijkvloerse verdieping;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- o honderd vijftwintig /tienduizendsten (125/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “De Meirbrug”;
- o honderd vijftwintig /tweeduizend zeshonderd twintigsten (125/2.620sten) in de gemeenschappelijke delen van het deelgebouw “Retail”.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie C nummer 2467/A/P0073

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 3.986,00 EUR (volgens kadastraal uittreksel).

- De commerciële ruimte gelegen op de gelijkvloerse en de ondergrondse verdieping gemerkt “CR8” omvattende :

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de berging genummerd 01.27 in de ondergrondse verdieping en de eigenlijke winkelruimte zelf met eigen toegang vanuit de Schoenmarkt/Meirbrug op de gelijkvloerse verdieping;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- o zevenenveertig /tienduizendsten (47/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “De Meirbrug”;
- o zevenenveertig /tweeduizend zeshonderd twintigsten (47/2.620sten) in de gemeenschappelijke delen van het deelgebouw “Retail”.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: sectie C nummer 2467/A/P0074

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 1.882,00 EUR (volgens kadastraal uittreksel).

Zoals voormelde goederen beschreven worden in de hoofdbasisakte van het gebouwencomplex “De Meirbrug”, verleden op 29 december 2016, voor notaris Erik Celis, te Antwerpen en met tussenkomst van notaris Xavier De Maesschalck, te Oostende, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Antwerpen op 30 december nadien onder formaliteit 57-T-30/12/2016-17670 en de bijzondere basisakte van het gebouwencomplex “De Meirbrug” – deelgebouw “Retail”, verleden op 29 december 2016, voor notaris Erik Celis, te Antwerpen en met tussenkomst van notaris Xavier De Maesschalck, te Oostende, overgeschreven op het hypotheekkantoor op 30 december nadien onder formaliteit 57-T-30/12/2016-17671, waarbij de bijzondere basisakte van het deelgebouw “Retail” werd gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Erik Celis, te Antwerpen, op 24 oktober 2017, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Antwerpen op 26 oktober onder referte 57-T-26/10/2017-13193.

Zoals voormelde goederen beschreven worden in de hoofdbasisakte van het gebouwencomplex “De Meirbrug”, verleden op 29 december 2016, voor notaris Erik Celis, te Antwerpen en met tussenkomst van notaris Xavier De Maesschalck, te Oostende, overgeschreven op het hypotheekkantoor op 30 december nadien onder formaliteit 57-T-30/12/2016-17670 en de bijzondere basisakte van het gebouwencomplex “De Meirbrug” – deelgebouw “Residentieel”, verleden op 29 december 2016, voor notaris Erik Celis, te Antwerpen en met tussenkomst van notaris Xavier De Maesschalck, te Oostende, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Antwerpen op 30 december nadien onder formaliteit 57-T-30/12/2016-17671, zoals gewijzigd ingevolge akte verleden op 24 oktober 2017 voor notaris Erik Celis te Antwerpen, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Antwerpen op 26 oktober 2017 onder referte 57-T-26/10/2017-13193.

Hierna in deze titel F gezamenlijk genoemd: "**het goed**".

Oorsprong van eigendom

De Inbrenger 2 verklaart volle en enige eigenaar te zijn van het gebouw gelegen te Antwerpen, Meirbrug 2/8 kadastraal gekend Sectie C nummer 1607/C om het aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap “PROFIFO”, te Zaventem ingevolge een aankoopakte verleden op 18 januari 1999, voor notaris Paul Smits, te Antwerpen, en notaris De Graeve, te Antwerpen, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen, op 8 maart 1999, boek 8399, nummer 12.

De Inbrenger 2 verklaart volle en enige eigenaar te zijn van het gebouw gelegen te Antwerpen, Meirbrug 2/8 Sectie C nummer 1609/E om het goed aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap CADELIM, te Antwerpen ingevolge een aankoopakte verleden op 23 juni 1989, voor notaris Baudouin Cols, te Antwerpen, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen, op 26 juni daarna onder boek 6760 nummer 1.

De Vennootschap stelt zich met voormelde oorsprong van eigendom tevreden en zal van de Inbrenger 2 geen andere titels kunnen eisen dan een uitgifte van deze notulen.

2. HYPOTHECAIRE TOESTAND VAN HET ONROEREND GOED

De Inbrenger 2 heeft verklaard en de notaris verzocht te akteren dat het goed vrij is van enige lasten of rechten zoals onder meer hypotheken en voorrechten, alsmede vrij van enige hypothecaire volmacht.

3. VOORWAARDEN VAN DE INBRENG

Deze inbreng wordt toegestaan en aanvaard mits de volgende bedingen, lasten en voorwaarden.

3.1. Overgang van eigendom – Gebruik – Bezetting – Huurrechten

De Vennootschap wordt vanaf heden door de inbreng, eigenaar van het goed.

De Inbrenger 2 verklaart dat het goed vrij is van zakelijke of persoonlijke genots- en

gebruiksrechten met uitzondering van de hierna gemelde handelshuurovereenkomsten.

De Inbrenger 2 verklaart dat er met betrekking tot het goed geen inbreng- of verkoopovereenkomsten of overeenkomsten met soortgelijke werking in voege zijn.

Er gelden ook geen voorkoop- of voorkeurrechten of andere overdrachtsbeperkingen met betrekking tot het goed.

De Vennootschap zal het genot hebben van het goed, vanaf heden.

De Inbrenger 2 verklaart dat het goed voorwerp uitmaakt van :

- een handelshuurovereenkomst de dato 13 december 2018 m.b.t. Lot CR3 gesloten tussen Inbrenger 2 en Casa International NV, met een duurtijd van achttien (18) jaar, die een aanvang zal nemen op een nader te bepalen datum en uiterlijk op 1 juni 2019, op voorwaarde dat de verhuurder tijdig de omgevingsvergunning verkrijgt, met een netto basishuurprijs per jaar van 250.000,- EUR per jaar (zonder rekening te houden met de toegestane huurkortingen).

- een handelshuurovereenkomst de dato 12 januari 1998 m.b.t. Lot CR5 gesloten tussen Inbrenger 2 en Bijorca BVBA, met een duurtijd van negen (9) jaar, die effectief een aanvang heeft genomen op 1 februari 1998, en een eerste keer werd hernieuwd voor een duur van negen (9) jaar ingevolge overeenkomst de dato 11 september 2009 met een aanvang op 1 februari 2007, en een tweede keer werd hernieuwd voor een duur van negen (9) jaar ingevolge overeenkomst de dato 1 oktober 2014 met een aanvang op 1 februari 2016, met een netto basishuurprijs per jaar van 39.600,- EUR per jaar, en een huidige huur na indexatie van 42.932,- EUR.

- een handelshuurovereenkomst de dato 28 november 2017 m.b.t. Lot CR6 gesloten tussen Inbrenger 2 en TUI Belgium Retail NV, met een duurtijd van negen (9) jaar, die een aanvang zal nemen op 1 maart 2019, met een netto basishuurprijs per jaar van 180.000,- EUR per jaar (zonder rekening te houden met de toegestane huurkortingen).

De Inbrenger 2 verklaart dat de loten CR4, CR7 en CR8 niet verhuurd zijn. De Vennootschap verklaart een exemplaar van deze huurovereenkomsten te hebben ontvangen.

De Vennootschap treedt in alle rechten en plichten van de voormelde huurovereenkomsten, gekend door de Vennootschap en de partijen ontslaan de ondergetekende notaris om er in de onderhavige akte een verdere beschrijving van op te nemen.

De Inbrenger 2 verklaart bovendien :

- dat er geen andere gebruiksbeperkingen of verplichtingen op het goed rusten ten gevolge van enige rechten van derden, andere dan deze opgenomen in voormelde huurovereenkomsten en huidige akte;

- dat er geen side-letters of enige andere overeenkomsten met de huurders zijn afgesloten;

- dat er geen achterstallen van betaling bestaan onder de huurovereenkomsten;

- dat de gegevens opgenomen in het hieraangehecht tenancy schedule correct en niet misleidend zijn;

- dat de voormelde huurovereenkomsten hun volle uitwerking hebben tot op heden en de huurder aan al zijn verplichtingen conform de respectieve huurovereenkomsten heeft voldaan; Er bestaat voor zover hem bekend geen situatie of voorwaarde, die op heden of hierna een schending van de respectieve huurovereenkomsten zou vormen;

De Inbrenger 2 verklaart dat de Vennootschap geen commissielonen verschuldigd is of zal zijn aan enige tussenpersoon die opgetreden is inzake het verwerven, vervreemden of verhuren van het goed.

a) Huurwaarborgen

Enkel voor Lot CR5 werd door de huurder een huurwaarborg gestort op

rekeningnummer 472-1008351-18.

Binnen vijf werkdagen na het verlijden van deze notariële inbrengakte zullen de Inbrenger 2 en de Vennootschap de huurder in een schrijven op de hoogte brengen van het feit dat het goed een nieuwe eigenaar heeft en zal de Inbrenger 2, in samenspraak met de Vennootschap, de huurder uitnodigen om de nodige maatregelen te nemen met betrekking tot de overdracht van de bankwaarborg ten gunste van de Vennootschap.

b) Opzeg huur

De Inbrenger 2 verklaart geen opzeg te hebben ontvangen vanwege de huurders tot op heden en verklaart bovendien naar zijn beste weten dat hier evenmin enige aanleiding of intentie in de hoofde van de huurders tot bestaat.

3.2. - Belastingen

Alle belastingen en taksen met betrekking tot het goed, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de onroerende voorheffing en de eventuele verhaalbelastingen of andere taksen en heffingen, zijn pro rata temporis ten laste van de Vennootschap vanaf 1 februari 2019 (met dien verstande dat deze door de Vennootschap verhaald kunnen worden op de huurders voor het goed dat verhuurd is). De Vennootschap en de Inbrengers zijn evenwel overeengekomen dat de Inbrenger 2 gedurende een periode van zes maanden volgend op de datum van het verlijden van deze akte het gedeelte van de onroerende voorheffing en de eventuele verhaalbelastingen of andere taksen en heffingen met betrekking tot de niet verhuurde "winkel 4", zijnde de voormelde privatieven CR7 en CR8, indien voor deze privatieven geen huurovereenkomst is gesloten of indien deze kosten niet volledig ten laste van een huurder van deze privatieven zouden vallen.

De Inbrenger 2 en de Vennootschap zullen alle bedragen inzake belastingen en taksen die zij ontvangen van de huurders en die desgevallend pro rata temporis aan de andere partij zouden toekomen, doorstorten.

Met betrekking tot de verrekening van de onroerende voorheffing voor het aanslagjaar 2019 zijn partijen overeengekomen als volgt:

Deze zal binnen 10 werkdagen na de ontvangst van het aanslagbiljet tussen partijen verrekend en betaald worden, waarbij de periode voor 1 februari 2019 ten laste van Inbrenger 2 valt en de periode vanaf 1 februari 2019 ten laste van de verkrijgende vennootschap valt.

Indien de onroerende voorheffing ten laste van de huurder kan gelegd worden, zal de Inbrenger 2 het nodige doen voor de periode voorafgaandelijk aan 1 februari 2019 en zal de verkrijgende vennootschap het nodige doen voor de periode vanaf 1 februari 2019.

3.3. - Staat - Erfdienstaarheden

a) Staat

Tenzij anders bepaald in deze akte, wordt het goed overgedragen in de juridische en feitelijke staat waarin het zich op datum van 21 december 2018 bevond zonder enige waarborg. De Vennootschap erkent een kopie van de eigendomstitels inzake het goed te hebben ontvangen. De Vennootschap verklaart hieromtrent voldoende te zijn geïnformeerd.

Het goed wordt overgedragen zonder waarborg voor alle mogelijke zichtbare en verborgen gebreken waarmee het goed bezwaard zou zijn, behoudens deze waarvoor in deze akte garanties en/of bijzondere vrijwaringen zouden zijn gegeven. De Inbrenger 2 verklaart bij zijn weten, op goede trouw basis, geen kennis te hebben van verborgen gebreken inzake het goed.

De Inbrenger 2 verklaart dat het goed niet wordt gebruikt voor de behandeling, verwerking, opslag of verwijdering van giftige en gevaarlijke stoffen.

De Inbrenger 2 verklaart naar zijn best weten dat het goed asbest bevat.

De koelinstallatie van het goed maakt geen gebruik van R22 koelvloeistof of gelijkaardige stoffen.

b) Erfdienstbaarheden, bijzondere voorwaarden en mandeligheid

Het goed wordt overgedragen met alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, indien die er zijn, waarmee het goed zou zijn bezwaard of bevoordeeld, op last van de Vennootschap de ene te laten gelden in haar voordeel en zich te verzetten tegen de andere; dit alles op haar kosten, risico en verantwoordelijkheid, zonder tussenkomst van de Inbrenger 2, noch verhaal tegen deze laatste, zonder dat dit beding evenwel meer rechten kan verlenen aan om het even wie dan dat deze laatste reeds bezit op grond van hetzij regelmatige, nog niet verjaarde titels, hetzij de wet.

De Inbrenger 2 verklaart dat er geen dergelijke erfdiensbaarheden bestaan met betrekking tot het goed andere dan deze vermeld in de eigendomstitels en de basisakte en bijzondere basisakte (zoals opgenomen in de bijlage bij de akte) die werden meegedeeld aan de Vennootschap.

3.3. Eigendomstitel

Een kopie van de eigendomstitels van de Inbrenger 2 werd meegedeeld aan de Vennootschap, die dit erkent en verklaart kennis te hebben van de voorwaarden erin vervat.

3.4. Oppervlakte - Kadaster

De in de beschrijving van het goed uitgedrukte oppervlakte is geenszins gewaarborgd; elk verschil in meer of min dat mocht worden bevonden, zelfs al overtrof het één/twintigste, is in voor- of nadeel voor de Vennootschap, zonder enig verhaal op de Inbrenger of zonder enig recht op vergoeding of aanpassing van de inbrengwaarde van het goed. De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen.

3.5. Verzekeringen - Tellers

De Inbrenger 2 verklaart dat het goed verzekerd is door een collectieve polis tegen brand en alle aanverwante risico's, zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag, overeenkomstig de basisakte. De Vennootschap zal in de plaats van de Inbrenger 2 alle collectieve verzekeringscontracten tegen brand en alle aanverwante risico's, ondertekend door de mede-eigendom, voorzetten, en zal er de premies en kosten pro rata temporis betalen, te rekenen vanaf zijn ingenottreding.

Het staat de Vennootschap vrij om vanaf heden, op zijn kosten, alle aanvullende verzekeringen af te sluiten.

Tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties, van welke aard ook, in het goed geplaatst door een openbare of een private instelling, die deze voorwerpen slechts in huur heeft gegeven, zijn in de inbreng niet begrepen, en worden aan de rechthebbenden voorbehouden.

3.6. Tienjarige aansprakelijkheid

De Vennootschap wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de Inbrenger 2 betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).

De Inbrenger 2 verklaart nooit afstand te hebben gedaan, onder welke vorm dan ook, van het recht zich te beroepen op de 10-jarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers met betrekking tot het goed en dat er geen vorderingen werden ingesteld tegen een aannemer of een architect.

3.7. Postinterventiedossier

De partijen verklaren kennis te hebben gekregen van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 dewelke met betrekking tot het goed het houden van postinterventiedossier opleggen, voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001.

Op vraag van de instrumenterende notaris(sen) of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de Inbrenger 2 dat er aan het goed, sinds 1

mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Het dossier zal overhandigd worden na uitvoering van de werken.

3.8. Stookolietank – Elektrische installatie – Energieprestatie

a) Stookolietank

De Inbrenger 2 verklaart dat in het goed geen stookolietank aanwezig is behalve de kelder in de ondergrondse verdieping die buiten werking werd gesteld.

b) Elektrische installatie

Niet van toepassing

c) Energieprestatie

Niet van toepassing

3.9. Stedenbouw – Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1. De Stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

2. De instrumenterende notaris heeft conform artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stedenbouwkundige uittreksels aangevraagd zijnde een informatief uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister bij de Stad Antwerpen.

De notaris vermeldt en informeert, bij toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt uit :

1° een inlichtingenformulier ontvangen van de Stad Antwerpen op **2 augustus 2017** , en 2° de verklaringen van de Inbrenger 2 dat:

- de Stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat bijgevolg het stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in voormeld artikel 5.2.1. werd afgeleverd door de bevoegde overheid;

- voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt :

- *stedenbouwkundige vergunning dd. 3 april 1989 voor verbouwing appartement;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 12 maart 1992 voor herinr. appartementen 2e tot 7e verdieping;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 30 december 1996 voor uitvoeren van gevelverandering winkelpui;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 27 september 1968 voor het vernieuwen winkelpui;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 1 februari 1980 voor verbouwing;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 21 maart 1980 voor verbouwing;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 19 december 1980 voor verbouwing;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 10 april 1981 voor verbouwing;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 25 februari 1985 voor verbouwen winkelpui;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 2 september 1985 voor verbouwing;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 21 april 1984 voor wijzigen winkelpui;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 18 januari 1988 voor verbouwen winkelpui;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 25 april 1988 voor verbouwen winkelpui;*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 7 mei 1998 voor veranderingswerken (verfraaiing etalage & luifel);*
- *stedenbouwkundige vergunning dd. 21 maart 2001 voor wijzigen van een bestaande vitrine;*

- *stedenbouwkundige vergunning dd. 2 maart 2012 voor het wijzigen van de voorgevel;*

De Inbrenger 2 verklaart tevens dat er een omgevingsvergunning werd ingediend op 25 juni 2018.

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister conform het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan BINNENSTAD de dato 26 april 2012 de volgende is: bestemming van het perceel: Artikel 6 – zone voor centrumfuncties – Stedelijke functies en Artikel 9 Overdruk en detailhandel; Algemene voorschriften, Culturele, historische en/of esthetische waarde;

- het goed is gelegen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen’, vastgesteld bij besluit dd. 19 juni 2009 van de Vlaamse Regering;

- er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen, maar wel volgende processen-verbaal werden opgemaakt tot vaststelling van een stedenbouwkundig misdrijf: (i) uitvoeren van vergunningsplichte werken zonder vergunning (daklichtreclame met bewegende beelden), dd. 11 januari 1994; (ii) uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning (daklichtreclame met draaiende panelen volledig gesloten zonder vergunning), dd. 9 maart 1995, waarvan de Inbrenger 2 verklaart dat aan deze inbreuken werd geredigeerd.

- er voor voorschreven goed geen voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex;

- er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

- er krachtens artikel 4.2.12 van de Codex nog geen as-buittatstest kan worden aangevraagd.

- het onroerend goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorkeurebesluit of een projectbesluit.

De ondergetekende notaris verklaart tot op heden **geen actualisatie** te hebben bekomen van de voornoemde stedenbouwkundige inlichtingen die dateren van 2 augustus 2017 en dit ondanks zijn herhaaldelijk aandringen bij de Stad.

Partijen verklaren dat de ondergetekende notarissen hen voldoende hebben ingelicht over de stedenbouwkundige bepalingen en voorschriften zoals voorschreven door de Notariswet en het artikel 5.2.1 VCRO.

De Vennootschap verklaart bovendien het gebouw waarin het goed zich bevindt zeer goed te kennen aangezien zij reeds eigenaar is van andere privatieve loten in het gebouw.

Verder, verklaart de Inbrenger 2 sinds voornoemde stedenbouwkundige inlichtingen van 2 augustus 2017 geen formele kennisgeving of proces verbaal te hebben ontvangen van de bevoegde autoriteiten inzake enige stedenbouwkundige overtreding aangaande het goed.

De Inbrenger 2 verklaart dat de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen van 2 augustus 2017 voor zover hem bekend nog steeds actueel zijn nu er sindsdien, bij zijn weten, geen wijzigingen werden aangebracht aan de stedenbouwkundige toestand van het goed met uitzondering van de aanvraag tot een omgevingsvergunning de dato 25 juni 2018, waarvan de Vennootschap erkent een kopie te hebben ontvangen.

De Inbrenger 2 verklaart bovendien van de Stad Antwerpen geen schrijven te hebben ontvangen dat enige aanleiding zou (kunnen) geven tot een wijziging in de voormelde stedenbouwkundige toestand van het goed.

De partijen verklaren uitdrukkelijk dat het ontbreken van de actualisatie van deze inlichtingen voor hen geen belemmering vormt tot het ondertekenen van deze akte op heden en verzoeken ondergetekende notarissen uitdrukkelijk hiertoe over te gaan, en vrijwaren de Notarissen voor elke aansprakelijkheid die uit de toepassing van artikel 5.2.1 VCRO voortvloeit.

De partijen geven volmacht aan Advocaat Michael Bollen en/of Advocaat Jan Peeters om na deze akte, in naam van de Inbrenger en de Vennootschap, in zover als nodig, tot regularisatie over te gaan en een akte van neerlegging onder de minuten van de geactualiseerde stedenbouwkundige inlichtingen, met opname van elke verzaking aan een eventuele nietigheid.

Deze akte van neerlegging zal tevens worden overgeschreven op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Tenslotte, ontslaan de partijen uitdrukkelijk de ondergetekende notarissen van iedere verdere aansprakelijkheid aangaande het ontbreken van de actualisatie van de stedenbouwkundige inlichtingen bij de ondertekening van onderhavige akte.

3. Ondergetekende notaris heeft de aandacht gevestigd op de draagwijdte van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, waarin de handelingen worden omschreven waarvoor voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning verkregen moet worden.

4. De Inbrenger 2 heeft verklaard :

- dat het goed momenteel bestemd is als handelspand;
- dat hij geen enkele verantwoordelijkheid neemt aangaande de bestemming die de Vennootschap aan het goed wenst te geven, zodat laatstgenoemde hiervan haar eigen zaak dient te maken, zonder enige mogelijkheid van verhaal; Voorafgaandelijk aan de ondertekening van de onderhandse overeenkomst op 19 oktober 2017, heeft de Vennootschap een plaatsbezoek en een due diligence onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het goed. De Vennootschap verklaart hierbij alle nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot de ligging, staat en bestemming van het goed.

- dat het goed voor zover hem bekend over alle nodige vergunningen en toelatingen beschikt, dat deze geldig zijn op heden en dat naar best weten van de Inbrenger 2 aan alle voorwaarden en verplichtingen aangaande deze vergunningen en toelatingen werden en worden nageleefd;

- dat voor zover hem bekend het goed werd gebouwd, verbouwd en wordt gebruikt in overeenstemming met geldende wettelijke, en reglementaire bepalingen, de geldende bestemming, het vigerende gewestplan, de plannen van aanleg, de gemeentelijke, provinciale en andere publiekrechtelijke verordeningen, bouwreglementeringen en stedenbouwkundige of equivalente voorschriften en met de toepasselijke regels van stedenbouw en ruimtelijke ordening en vergunningen en voorschriften dienaangaande in de respectieve basisaktes.

- dat er te allen tijde voldaan werd aan alle regels inzake ruimtelijke ordening, bouwvoorwaarden, veiligheids-, gezondheids- en milieuwetgeving of reglementering alsmede aan alle andere relevante nationale, provinciale of gemeentelijke wet- en regelgeving, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald in deze akte.

- dat er geen juridische of administratieve acties, procedures of onderzoeken hangende of dreigende zijn die kunnen strekken tot nietigverklaring of herroeping van deze vergunningen, noch heeft de Inbrenger 2 kennis van enige klachten, aanspraken of vorderingen, actueel of dreigend, uitgaande van derden, inclusief enige overheid, met betrekking tot het goed;

- dat hij tot op heden geen kennis heeft gekregen dat betreffende het goed beschermingsmaatregelen zouden zijn voorgenomen, ontworpen of getroffen, overeenkomstig de wetgeving op de monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige onteigeningsprocedure.

5. Onroerend erfgoed – Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

De Inbrenger 2 verklaart dat het goed naar zijn weten is opgenomen in de de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (ID: 301304 – Etablissements Carlier), de inventaris van de Archeologische zones (Historische stadskern van Antwerpen) en UNESCO werelderfgoed buffers maar niet in de landschapsatlas.

6. Onroerend erfgoed – Beschermd onroerend goed

De Inbrenger 2 verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld (zie www.onroenderfgoed.be).

3.10. Bodemdecreet – milieuvergunning

1. Er werd geen milieuvergunning uitgereikt voor dit goed behalve conform het stedenbouwkundig uittreksel de vergunningen met betrekking tot activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van VLAREBO, m.n. gekend onder dossiernummer 25/55917 en meer bepaald voor de VLAREBO rubriek Lederbewerking en dit sinds 19 mei 1978 voor een periode van 30 jaar.

2. De partijen erkennen door de instrumenterende notaris ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming “Bodemdecreet” en het uitvoeringsbesluit van 14 december 2007 “VLAREBO”.

De notaris heeft hen ingelicht omtrent de draagwijdte van dit decreet met betrekking tot de eventuele sanering, de verantwoordelijkheid en de informatieverplichting van de partijen.

3. De Inbrenger 2 verklaart dat op de grond voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten, geen inrichtingen gevestigd zijn of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 14 ° van het Bodemdecreet met uitzondering van hetgeen hiervoor werd vermeld, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

De Inbrenger 2 beschikt niet over informatie dat aantoon dat de bodem van het goed vervuild zou zijn.

4. De Vennootschap bevestigt voor het verlijden van deze akte in het bezit te zijn gesteld van de door de OVAM op 1 augustus 2017 afgeleverde bodemattest, waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt :

" 1. KADASTRALE GEGEVENS

Datum toestand op : 01.01.2017

Afdeling : 11803 ANTWERPEN 3 AFD

Straat+nr. : Meirbrug 2/8

Sectie : C

Nummer : 2467/00A000

Verder “deze grond” genoemd

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen

- 1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*
- 2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.*
- 3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie : www.ovam.be/grondverzet.*
- 4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de door haar verstrekte gegevens.*
- 5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>*
- 6. De OVAM staat niet in voor de juistheid aan de aan haar verstrekte gegevens.”*

Zich steunend op de verklaringen van de Inbrenger 2 en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

De Inbrenger 2 verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige milieuaudit, -studie of -onderzoek door of in opdracht van enige overheid.

De Inbrenger 2 verklaart dat er zich geen feiten, omstandigheden, toestanden of gebeurtenissen hebben voorgedaan die aanleiding zouden kunnen geven tot enige bodemsaneringsplicht met betrekking tot het goed of tot aansprakelijkheid voor kosten te dragen in het kader van een bodemsanering of andere herstelmaatregelen die zouden kunnen opgelegd worden door het Vlaamse Gewest krachtens de toepasselijke regelgeving zoals van kracht op heden.

De Inbrenger 2 heeft tot op heden geen opdracht of bevel van een overheid in verband met bodem of leefmilieu ontvangen.

De Inbrenger 2 verklaart geen kennis te hebben van enige bodemverontreiniging of van activiteiten in het goed die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. Voor zover deze verklaringen te goeder trouw werden afgelegd, neemt de Vennootschap de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en is de Inbrenger hiervoor tot geen verdere vrijwaring gehouden.

3.11. Integraal waterbeleid- Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan de dato 7 januari 2019 en op basis van het afgeleverde inlichtingenformulier de dato 4 augustus 2017 van de StadAntwerpen, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 § 4 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed :

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden; of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

De Inbrenger 2 verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

3.12. Geschillen

Er bestaat met betrekking tot het goed geen gerechtelijke of administratieve procedure.

De Inbrenger 2 verklaart dat er geen feiten of aanspraken zijn die aanleiding kunnen geven tot enige betwisting, geschil, procedure met derden of officieel onderzoek van derden, van welke aard ook.

3.13 Pandregister

Conform de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de instrumenterende notaris de verplichting om vanaf 1 januari 2018, het Pandregister te consulteren bij elke overdracht van een onroerend goed.

De notaris bevestigt dat hij het Pandregister heeft geconsulteerd op 7 januari 2019 en dat er geen inschrijvingen in het register werden opgenomen.

Voor zover als nodig, verklaart de Inbrenger 1, dat alle uitgevoerde werken (onroerend door bestemming en/of incorporatie) aangaande het bij deze ingebrachte goed door hen volledig werden betaald. Hij bevestigt dat er geen enkele openstaande schuld bestaat tegenover een aannemer of een vakman, die het voorwerp zou kunnen uitmaken van een registratie in het Pandregister.

MEDE-EIGENDOM

1. Basisakte

Het gebouw waarvan het bij deze ingebrachte goed deel uitmaakt, wordt bestuurd volgens de bepalingen opgenomen in de hoofdbasisakte van het gebouwencomplex “De Meirbrug”, bevattende het reglement van mede-eigendom, verleden op 29 december 2016, voor notaris Erik Celis, te Antwerpen en met tussenkomst van notaris Xavier De Maesschalck, te Oostende, overgeschreven op het hypotheekkantoor op 30 december nadien onder formaliteit 57-T-30/12/2016-17670. en de bijzondere basisakte van het gebouwencomplex “De Meirbrug” – deelgebouw “Retail”, verleden op 29 december 2016, voor notaris Erik Celis, te Antwerpen en met tussenkomst van notaris Xavier De Maesschalck, te Oostende, overgeschreven op het hypotheekkantoor op 30 december nadien onder formaliteit 57-T-30/12/2016-17671, waarbij de bijzondere basisakte van het deelgebouw “Retail” werd gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Erik Celis, te Antwerpen, op 24 oktober 2017, overgeschreven, alsmede door het reglement van inwendige orde voor zover dit bestaat.

De hoofdbasisakte, de bijzondere basisakte en de wijzigende bijzondere basisakte inhoudende het reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde evenals de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de Vennootschap. Deze verklaart er voorafgaandelijk aan heden kennis van te hebben genomen en indien dit niet het geval zou zijn, verzaakt de Vennootschap aan alle rechtsmiddelen ten overstaan van de Inbrenger 2 wat betreft de verplichtingen die voortvloeien uit deze reglementen en beslissingen zonder afbreuk te doen aan wat hierna wordt voorzien met betrekking tot de bijdrage aan de buitengewone lasten.

De Vennootschap, die aanvaardt, zal zich hieraan onderwerpen, en zal er de naleving van opleggen aan zijn opvolgers en rechtverkrijgenden ten gelijk welke titel, in het bijzonder zijn huurders.

Alle akten, zowel overdragende als aanwijzende, van overdracht van eigendom, van genot of andere, met het goed als voorwerp, hieronder verstaan de huurcelen en genotafstanden, zullen de uitdrukkelijke melding moeten inhouden dat de nieuwe rechthebbenden volledig kennis hebben van deze hoofdbasisakte en de bijzondere basisakte en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn - door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn - in al de rechten en verplichtingen die er uit kunnen of zullen

voortvloeien, alsook in alle rechten en verplichtingen welke zullen voortvloeien uit de regelmatig genomen of te nemen besluiten van de algemene vergadering der mede-eigenaars van de bevoegde organen van de mede-eigendom.

De Inbrenger 2 heeft voorafgaandelijk aan heden een exemplaar van de hoofdbasisakte en de bijzondere basisakte, evenals de 4 laatste processen-verbaal van de algemene vergadering van mede-eigenaars, van respectievelijk 17/01/2017, 15/03/2017, 29/09/2017, 17/09/2018, aan de Vennootschap, wat deze erkent.

2. Gewone lasten

De Vennootschap zal vanaf de datum van zijn ingenottreding, pro rata temporis, de gewone lasten dragen. De syndicus zal hieromtrent de afrekening opstellen.

De Inbrenger 2 heeft steeds haar aandeel in de gemeenschappelijke kosten of een provisie hiervoor betaald en verklaart dat er dienaangaande geen achterstallen zijn.

3. Buitengewone lasten en provisie voor het reservefonds

1. Buitengewone lasten

Overeenkomstig artikel 577-11 § 2 BW, heeft de instrumenterende notaris aan de syndicus van het gebouw gevraagd hem onder meer een staat over te maken betreffende de uitgaven, de oproepen tot kapitaalbreng, kosten en schulden.

De syndicus heeft deze brief beantwoord en de documenten heeft bezorgd op 30 januari 2019. De partijen erkennen hiervan een afschrift te hebben ontvangen, evenals van de bijlagen en geven vrijstelling om de inhoud hiervan over te nemen in onderhavige overeenkomst.

Wat de buitengewone lasten van goed betreft, draagt QRF, overeenkomstig artikel 577-11, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek :

- 1) het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten (= datum van heden), maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2) de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht (= datum van heden), alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht;
- 3) de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4) de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan voor de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Met dien verstande dat alle eventuele buitengewone lasten van het goed, die beslist zijn geweest door de algemene vergadering van de verenigingen van mede-eigenaars tussen de datum van de Inbrengovereenkomst, zijnde 21 december 2018 en heden, integraal voor rekening van de Inbrenger 2 is.

2. Werkkapitaal en reservekapitaal

Partijen verklaren ingelicht te zijn dat er geen werk noch reservekapitaal bestaat.

3. Vordering van de mede-eigendom

De vorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na heden ingevolge een procedure opgestart voor deze datum, blijven toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de Vennootschap gehouden kan worden tot enige vergoeding aan de Inbrenger 2.

4. Informatie

De Inbrenger 2 verklaart aan de hand van de e-mail van de syndicus de dato 20 december 2018 of basis van de verklaringen van de Inbrenger 2 dat :

- er momenteel geen gerechtelijke procedures met betrekking tot de mede-eigendom hangende zijn;

- er geen grote werken zijn besloten aan het gebouw behalve de renovatie van de gevel, welke werken werden uitgevoerd en betaald;

- de Inbrenger 2 steeds zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten of een provisie hiervoor heeft betaald en er dienaangaande geen achterstallen zijn.

- De hierna vermelde persoon of vennootschap verkozen werd tot syndicus van het gebouw :

NAAM : IP BVBA

ADRES: Van Putlei 4, 2018 Antwerpen

5. Verklaringen

De Inbrenger 2 verklaart dat er geen oproepen tot kapitaalbreng voorhanden zijn met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten.

Het bovenvermelde doet geenszins afbreuk aan de bepalingen, verklaringen en waarborgen opgenomen in de inbrengovereenkomst die op 21 december 2018 werd ondertekend tussen de Vennootschap en de Inbrenger 1 en Inbrenger 2, zoals deze werd gewijzigd bij het addendum dd. 30 januari 2019.

Ingeval van tegenspraak tussen het bovenvermelde enerzijds en de bepalingen opgenomen in de inbrengovereenkomst dd. 21 december 2018, zoals deze werd gewijzigd bij het addendum dd. 30 januari 2019, primeren deze laatste, met uitzondering evenwel voor wat betreft de materiële beschrijving van de ingebrachte onroerende goederen, waarvoor de bepalingen van deze akte primeren.

Tevens worden hierbij de volgende verbeteringen aangebracht aan bijlage 6 (*Garanties*) van de inbrengovereenkomst dd. 21 december 2018, die de anderluidende bepalingen in die overeenkomst zullen vervangen:

- ter verbetering van artikel 1.2 van bijlage 6 (*Garanties*) verklaart de Inbrenger 1 dat niet het hoger beschreven onroerend goed gelegen te 8400 Oostende, Hertstraat 4A het voorwerp is van een mede-eigendom, doch wel het hoger beschreven onroerend goed gelegen te 8400 Oostende, Adolf Buylstraat 33;

- ter verbetering van artikel 3 (*Geschillen*) van bijlage 6 (*Garanties*) verklaart de Inbrenger 1 dat er met betrekking tot het hoger beschreven onroerend goed gelegen te 8400 Oostende, Adolf Buylstraat 33 in het verleden procedures geweest zijn tussen mede-eigenaars onderling, waarvan de huidige stand evenwel niet gekend is. Inbrenger 1 verklaart tevens dat er een procedure in hoger beroep hangende was m.b.t. een hoogspanningscabine. De eis lastens Inbrenger 1 werd evenwel afgewezen als ongegrond bij vonnis van het Hof van Beroep te Gent de dato 10 januari 2019.

De inbreng in natura van voormelde onroerende goederen staat uitvoerig beschreven in het verslag van de statutaire zaakvoerder en in het verslag van de commissaris, beiden opgesteld bij toepassing van artikel 657 juncto 602 § 1 van het Wetboek van vennootschappen.

Vervolgens verklaren de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "HORIZON RETAIL INVESTERINGEN WP" voornoemd, vertegenwoordigd zoals vermeld en de naamloze vennootschap "HORIZON RETAIL INVESTERINGEN DMB", voornoemd, vertegenwoordigd zoals vermeld, volledig op de hoogte te zijn van de financiële toestand en van de statuten van de Vennootschap en verklaren de voormelde onroerende goederen in te

brengen voor een totale inbrengwaarde van drieëntwintig miljoen achthonderdduizend euro (EUR 23.800.000,-).

1.2. AANTAL NIEUWE AANDELEN QRF – UITGIFTEPRIJS - TOEKENNINGSWIJZE

De inbreng van voornoemde onroerende goederen wordt vergoed door de toekenning aan de Inbrenger 1 en Inbrenger 2 van in totaal 1.487.500 **nieuwe aandelen QRF (de “Nieuwe Aandelen QRF”)**, hetzij zeshonderdvijfentachtigduizend achthonderdtachtig (685.880) nieuwe aandelen QRF voor Inbrenger 1 en achthonderdeneenduizend zeshonderdtwintig (801.620) nieuwe aandelen QRF voor Inbrenger 2, overeenkomstig de volgende voorwaarden en modaliteiten :

- de uitgifteprijs

De Nieuwe Aandelen QRF worden uitgegeven aan de Inbrengers tegen een prijs van zestien euro (EUR 16) per aandeel.

Overeenkomstig artikel 26, §2, 2° van de GVV-Wet mag de uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De statutaire zaakvoerder heeft als referentiedatum voor de vaststelling van de minimale uitgifteprijs de datum van de inbrengovereenkomst de dato 21 december 2018 gekozen.

Op die datum is de referentie nettowaarde per aandeel gelijk aan de nettowaarde per aandeel (IFRS) per [30 september 2018] dewelke [tweeëntwintig euro ééenzeventig eurocent (EUR 22,71)] bedraagt en niet lager dan de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de inbrengovereenkomst de dato 21 december 2018.

Derhalve is de uitgifteprijs van zestien euro (EUR 16) niet lager dan de laagste waarde van (i) de nettowaarde per aandeel (IFRS) per [30 september 2018] zijnde [tweeëntwintig euro ééenzeventig eurocent (EUR 22,71)] per aandeel enerzijds en (ii) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de inbrengovereenkomst de dato 21 december 2018, anderzijds.

- vorm van de nieuwe aandelen en de daaraan verbonden rechten

De Nieuwe Aandelen QRF zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen (in euro), van dezelfde categorie als de bestaande aandelen, volledig vrij verhandelbaar, met stemrecht, zonder aanduiding van nominale waarde.

De Nieuwe Aandelen QRF zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen van QRF, met dien verstande evenwel dat zij slechts zullen delen in het resultaat vanaf het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2019. Dat betekent dat de Nieuwe Aandelen uitgegeven worden zonder de coupon met betrekking tot het dividend voor het boekjaar eindigend per 31 december 2018.

De één miljoen vierhonderdzevenentachtigduizend vijfhonderd (1.487.500) nieuwe, volledig volgestorte aandelen QRF worden toegekend aan de Inbrenger 1 en Inbrenger 2, die aanvaarden als volgt: zeshonderdvijfentachtigduizend achthonderdtachtig (685.880) Nieuwe Aandelen QRF voor Inbrenger 1 en achthonderdeneenduizend zeshonderdtwintig (801.620) Nieuwe Aandelen QRF voor Inbrenger 2.

De Inbrenger 1 en 2 ontvangen naar aanleiding van de inbreng in natura Nieuwe Aandelen QRF die initieel de vorm zullen aannemen van aandelen op naam.

De Nieuwe Aandelen QRF zullen op termijn worden genoteerd en gedematerialiseerd overeenkomstig hetgeen bepaald in de inbrengovereenkomst de dato 21 december 2018 die werd gesloten tussen de Vennootschap en Inbrenger 1 en Inbrenger 2.

1.3. BEDRAG VAN DE KAPITAALVERHOOGING

Vervolgens beslist de statutaire zaakvoerder binnen het kader van het toegestaan kapitaal om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een bedrag gelijk aan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen in het kapitaal van QRF, meer bepaald één euro (EUR 1) per aandeel, vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen QRF, zijnde met één miljoen vierhonderdzeventachtigduizend vijfhonderd (1.487.500) om het te brengen van vijf miljoen zeshonderdvijvenzestigduizend achthonderdtweëntwintig euro (EUR 5.665.822) op zeven miljoen honderddrieënvijftigduizend driehonderdtweëntwintig euro (EUR 7.153.322). Het kapitaal wordt dan vertegenwoordigd door zeven miljoen honderddrieënvijftigduizend driehonderdtweëntwintig (7.153.322) aandelen.

De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap wordt vervolgens gelijkgeschakeld, zodat elk aandeel voortaan één/ 7.153.322ste deel van het kapitaal vertegenwoordigt.

1.4. UITGIFTEPREMIE

Een bedrag gelijk aan de inbrengwaarde en verminderd met het bedrag van de kapitaalverhoging, zijnde tweeëntwintig miljoen driehonderdentwaalfduizend vijfhonderd euro (EUR 22.312.500) wordt verwerkt als uitgiftepremie voor de nieuwe aandelen QRF en wordt aldus geboekt op een onbeschikbare rekening "Uitgiftepremies", die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken en die slechts kan worden verminderd of weggeboekt door een besluit van de algemene vergadering, genomen op de wijze die vereist is voor de wijziging van de statuten.

1.5. NOTERING VAN DE NIEUWE AANDELEN QRF

Op basis van Rule 61002/1 (ii) van het Euronext Rulebook I dient de aanvraag voor toelating tot de notering voor additionele effecten van dezelfde categorie als de reeds toegelaten effecten te worden gedaan binnen 90 dagen na de uitgifte. QRF is voornemens om de toelating van de Nieuwe Aandelen QRF tot de verhandeling op Euronext aan te vragen, ermee rekening houdend dat de Nieuwe Aandelen QRF pas na onthechting van de coupon van de bestaande aandelen, die betrekking heeft op het dividend voor het boekjaar 2018, dezelfde rechten genieten als die bestaande aandelen.

Zolang de notering niet werd doorgevoerd, zullen de nieuwe aandelen initieel op naam luiden.

VASTSTELLING VAN DE VERWEZENLIJKING VAN DE KAPITAALVERHOOGING

De statutaire zaakvoerder erkent en verzoekt de ondergetekende notaris vast te stellen dat de wettelijke voorwaarden inzake de volstorting van de kapitaalverhoging en van de nieuwe aandelen werden nageleefd, dat de kapitaalverhoging zo is verwezenlijkt, dat elk nieuw aandeel volledig is volgestort en dat het kapitaal werkelijk is gebracht op zeven miljoen honderddrieënvijftigduizend driehonderdtweëntwintig euro (EUR 7.153.322) vertegenwoordigd door zeven miljoen honderddrieënvijftigduizend driehonderdtweëntwintig (7.153.322) aandelen.

TWEDE BESLUIT : WIJZIGINGEN AAN DE STATUTEN

Ingevolge de voorgaande kapitaalverhoging, besluit de statutaire zaakvoerder :

1/ om de tekst van **artikel 7.1 van de statuten** volledig door de volgende tekst te vervangen : *"Het kapitaal van de vennootschap bedraagt zeven miljoen honderddrieënvijftigduizend driehonderdtweëntwintig euro (EUR 7.153.322), en is vertegenwoordigd door zeven miljoen honderddrieënvijftigduizend driehonderdtweëntwintig (7.153.322) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/ zeven miljoen honderddrieënvijftigduizend driehonderdtweëntwintigste (1/7.153.322^{ste}) deel van het*

kapitaal vertegenwoordigen.”

2/ om een nieuw lid aan **artikel 7.2 van de statuten** toe te voegen als volgt :

"Ingevolge akte verleden op 30 januari 2019 voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, en met tussenkomst van Meester Xavier DE MAESSCHALCK, notaris met standplaats te Oostende, werd het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal, verhoogd met één miljoen vierhonderdzeventachtigduizend vijfhonderd euro (EUR 1.487.500) zodat het saldo van het toegestaan kapitaal drie miljoen zeshonderdtweeënveertigduizend driehonderdentwee euro (EUR 3.642.302) bedraagt."

DERDE BESLUIT : MACHTIGING

De statutaire zaakvoerder verleent machtiging aan de instrumenterende notaris om onderhavige akte bij uittreksel neer te leggen ter griffie van de bevoegde Ondernemingsrechtbank en bekend te maken in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

De statutaire zaakvoerder verleent bovendien machtiging aan de instrumenterende notaris om over te gaan tot coördinatie van de statuten, zoals ze gewijzigd werden hiervoor en de gecoördineerde tekst van de statuten neer te leggen ter griffie van de bevoegde Ondernemingsrechtbank.

SLOTVERKLARINGEN

De comparanten erkennen dat de optredende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de optredende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt bij de overschrijving van deze notulen vrijgesteld van de verplichting ambtshalve inschrijving te nemen om welke redenen ook met betrekking tot hogervermelde goederen.

BEVESTIGING IDENTITEIT

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van de officiële stukken vereist door de Hypotheekwet, de juistheid van de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van de natuurlijke personen in de akte. De notaris bevestigt dat de identiteit van de natuurlijke personen hen werd aangetoond aan de hand van voormelde bewijskrachtige identiteitsstukken.

De notaris bevestigt dat hij van de rechtspersonen, comparanten in deze akte, persoonlijk de statuten, de externe vertegenwoordigingsbevoegdheden en de bekwaamheid van hun vertegenwoordigers om de gezegde vennootschappen te vertegenwoordigen, heeft nagegaan.

BIJLAGEN

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt vrijgesteld om

de hieraan gehechte bijlagen over te schrijven.

RECHT OP GESCHRIFTEN
(WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht op geschriften bedraagt vijfennegentig euro (EUR 95,00).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt plaats en datum als boven.

Na voorlezing met toelichting van deze notulen, integraal met betrekking tot de bij wet bedoelde vermeldingen, en gedeeltelijk voor wat de overige bepalingen betreft, ondertekenen de statutaire zaakvoerder en de Inbrengers, vertegenwoordigd zoals gezegd, met Ons, notarissen.

(volgen de handtekeningen)

Bijlagen: brief FSMA, bijlage onroerend goed, bijzonder verslag van de statutaire zaakvoerder met aangehecht verslag van de commissaris.

VOOR GELIJKLUIDENDE EXPEDITIE.