

**BEFIMMO**

Société d'Investissement Immobilière à Capital Fixe Publique de droit belge  
(SICAFI) sous la forme d'une société anonyme  
Société faisant appel public à l'épargne  
A Auderghem (1160 Bruxelles), chaussée de Wavre, 1945  
Arrondissement judiciaire de Bruxelles  
Registre des Personnes Morales 0455.835.167  
TVA BE 455.835.167  
\*\*\*

Constituée sous la forme d'une société anonyme suivant acte du notaire Gilberte Raucq, à Bruxelles, du 30 août 1995, publié par extrait aux annexes au Moniteur belge sous le numéro 950913-24.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du notaire Damien Hisette, à Bruxelles, du 20 décembre 2012, publié par extrait aux annexes au Moniteur belge sous le numéro 2013-01-18 / 0010864.

**CONSEIL D'ADMINISTRATION  
AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL  
MODIFICATIONS AUX STATUTS****L'AN DEUX MILLE TREIZE****Le dix juillet**

Devant **Matthieu Derynck**, notaire associé à Bruxelles, et **Vincent Vroninks**, notaire associé à Ixelles,

A Auderghem (1160 Bruxelles), chaussée de Wavre, 1945

ONT COMPARU :

- ALAIN DEVOS, société privée à responsabilité limitée, ayant son siège social à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, avenue de l'Horizon 32, RPM Bruxelles 0859.679.227, représentée par son représentant permanent, Monsieur DEVOS Alain, domicilié à Woluwe-Saint-Pierre (1150 Bruxelles), avenue de l'Horizon 32, administrateur ;
- ARCADE CONSULT, société privée à responsabilité limitée ayant son siège social à 1950 Kraainem, avenue des Tarins 43, RPM Bruxelles 0476.027.597, représentée par son représentant permanent, Monsieur SOUGNE André, domicilié à 1950 Kraainem, avenue des Tarins 43, administrateur;
- BDB MANAGEMENT, société privée à responsabilité limitée ayant son siège social à 1140 Bruxelles rue Colonel Bourg 127/129, RPM Bruxelles 0500.880.977, représentée par son représentant permanent, Monsieur DE BLIECK Benoît, domicilié à 8300 Knokke, Zeedijk-Het Zoute 773/51, administrateur délégué ;
- Monsieur DELPIRE Hugues, né à Charleroi le 18 mai 1956, domicilié à 1400 Nivelles, allée Pré au Lait 23, administrateur indépendant, représenté par la société privée à responsabilité limitée ALAIN DEVOS, représentée par son représentant permanent, Monsieur

Alain DEVOS, en vertu d'une procuration sous seing privé qui restera ci-annexée ;

- ETIENNE DEWULF, société privée à responsabilité limitée ayant son siège social à 1050 Ixelles, avenue Général De Gaulle 60, boîte 10, RPM Bruxelles 0875.784.690, représentée par son représentant permanent, Monsieur DEWULF Etienne Joseph, domicilié à 1970 Wezembeek-Oppem, rue du Ruisseau 10, administrateur indépendant;
- Madame Sophie GOBLET, domiciliée à 1050 Bruxelles, avenue Franklin Roosevelt 108, administrateur indépendant.
- Monsieur GODTS Benoît Jacques, domicilié à 1970 Wezembeek Oppem, rue Gergel, 49, administrateur;
- ROUDE, société privée à responsabilité limitée ayant son siège social à 1853 Strombeek-Bever, Nieuwelaan 30, RPM Bruxelles 0860.245.488, représentée par son représentant permanent, Monsieur ROUSSEAU Jacques, domicilié à 8420 De Haan Leopoldlaan, 21, administrateur indépendant, représentée par la société privée à responsabilité limitée ALAIN DEVOS, représentée par son représentant permanent, Monsieur Alain DEVOS, en vertu d'une procuration sous seing privé qui restera ci-annexée ;
- MARCVH-CONSULT, société privée à responsabilité limitée ayant son siège social à 9340 Lede, Bellaertstraat 53, RPM Dendermonde 0500.908.394, représentée par son représentant permanent Monsieur VAN HEDDEGHEM Marcus, domicilié à 9340 Lede, Bellaertstraat 53, administrateur indépendant;

Administrateurs de la société BEFIMMO, société d'investissement à capital fixe immobilière publique de droit belge (SICAFI) sous la forme d'une société anonyme, ayant son siège social à Auderghem (1160 Bruxelles), chaussée de Wavre, 1945, RPM Bruxelles 0455.835.167, ci-après nommée la « Société »,

Agissant valablement en conseil d'administration pour et au nom de ladite Société, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour ci-après.

**-\* BUREAU \*-**

La séance est ouverte à 10 heures et 5 minutes sous la présidence de la SPRL A. Devos, prénommée, représentée par son représentant permanent, Monsieur Alain DEVOS, prénommé.

Le président désigne comme secrétaire Madame Aminata KAKE, née à Bruxelles, le 26 mai 1977, domiciliée à 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Batticelaan 30/4.

**-\* EXPOSE PREALABLE \*-**

Le Président expose que :

1. Ordre du jour

La réunion a pour ordre du jour :

1. Prise de connaissance du rapport du commissaire rédigé en application de l'article 602 du Code des sociétés.

2. Adoption du rapport spécial du conseil d'administration relatif à l'apport en nature en application de l'article 602 du Code des sociétés.
3. Augmentation de capital à concurrence d'un montant maximum de 29.595.059,86 EUR par la création de 2.037.037 nouvelles actions ordinaires de la Société.  
Ces actions nouvelles seront attribuées, entièrement libérées, à la société anonyme AXA BELGIUM, ayant son siège social à 1170 Bruxelles, boulevard du Souverain 25, numéro d'entreprise 0404.483.367, en rémunération de l'apport par cette dernière d'un immeuble de bureaux sis à 2000 Antwerpen, Italiëlei 4, cadastré selon titre section B numéro 0059 P et selon extrait cadastral récent section B, numéro 0059 Y 2.
  - Apport – libération – rémunération
  - Constatation de la réalisation effective de l'augmentation de capital
4. Affectation de la prime d'émission au compte indisponible « Primes d'émission »
5. Modification des articles 7 et 50 des statuts pour les mettre en concordance avec les résolutions prises.

2. Convocations.

Le Président constate que la totalité des membres du conseil d'administration sont présents ou représentés et qu'il ne doit donc pas être justifié des formalités de convocation.

3. Quorum.

Le Président constate qu'étant donné que la totalité des membres du conseil d'administration sont présents ou représentés, ce dernier peut valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour.

4. Capital autorisé.

Le Président rappelle les pouvoirs conférés au conseil d'administration de la Société par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 22 juin 2011, tels que ces pouvoirs sont définis à l'article 8 des statuts, à l'effet notamment d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois d'un montant maximum de deux cent cinquante-trois millions cent nonante-quatre mille sept cent quatre-vingts euros et cinquante-neuf cents (253.194.780,59 EUR).

Le Président rappelle également le contenu du rapport établi le 29 avril 2011 par l'ancien gérant statutaire de la Société en exécution de l'article 604, alinéa 2 du Code des sociétés, en vue de se voir accorder l'autorisation d'augmenter le capital, lequel indique les circonstances spécifiques dans lesquelles il pourra utiliser le capital autorisé et les objectifs que, ce faisant, il poursuivra.

Le solde non utilisé du capital autorisé s'élève à ce jour à deux cent vingt-huit millions cinq cent nonante-quatre mille six cent quarante-deux euros et soixante-cinq cents (228.594.642,65 EUR).



5. Rapport du commissaire - Apport en nature

Le commissaire de la Société, la société coopérative à responsabilité limitée DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES, représentée par Madame Kathleen De Brabander et Monsieur Rick Neckebroek, réviseurs d'entreprises, a rédigé un rapport en application de l'article 602 du Code des sociétés, décrivant l'apport en nature et les modes d'évaluation adoptés, ainsi que la rémunération effectivement attribuée en contrepartie de cet apport.

Ce rapport daté du 2 juillet 2013 contient les conclusions ci-après littéralement reproduites :

*« L'apport en nature en augmentation de capital de la société Befimmo SA consiste en l'apport de la pleine-propriété d'un immeuble sis Italiëlei 4 à 2000 Anvers.*

*L'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature. Le conseil d'administration de la société est responsable de l'évaluation des biens apportés, ainsi que de la détermination du nombre d'actions ou de parts à émettre en contrepartie de l'apport en nature.*

*Au terme de nos travaux de contrôle, nous sommes d'avis que :*

- La description de l'apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté ;*
- Le mode d'évaluation de l'apport retenu par les parties est justifié par les principes de l'économie d'entreprise et la valeur d'apport découlant de ce mode d'évaluation correspond mathématiquement au moins au nombre et au pair comptable de la prime d'émission des actions à émettre en contrepartie de l'apport, de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué.*

*La rémunération de l'apport en nature consiste en 2.037.037 actions de la société Befimmo SA, sans désignation de valeur nominale.*

*Nous croyons enfin utile de rappeler que conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, notre mission ne consiste pas à nous prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération, sur la valeur de l'apport ou de la compensation attribuée en contrepartie.»*

Un exemplaire de ce rapport restera ci-annexé.

6. FSMA

La FSMA a approuvé les modifications des statuts envisagées, préalablement aux présentes.

**-\* DELIBERATION \*-**

Ceci exposé et usant des pouvoirs que lui confère l'article 8 des statuts, le conseil d'administration déclare prendre à l'unanimité les décisions suivantes.

**PREMIÈRE RÉOLUTION**

Le rapport spécial relatif à l'apport en nature à établir par le conseil d'administration de la Société conformément à l'article 602, paragraphe 1, du Code des sociétés est adopté, tel qu'il est soumis au conseil.

Un exemplaire de ce rapport restera ci-annexé.


## DEUXIÈME RÉSOLUTION

Dans le cadre du capital autorisé, le conseil d'administration décide d'augmenter le capital social à concurrence de vingt-neuf millions cinq cent nonante cinq mille cinquante-neuf euros et quatre-vingt-six cents (29.595.059,86 EUR) pour le porter de deux cent septante-sept millions sept cent nonante-quatre mille neuf cent dix-huit euros et cinquante-trois cents (277.794.918,53 EUR) à trois cent sept millions trois cent quatre-vingt-neuf mille neuf cent septante-huit euros et trente-neuf cents (307.389.978,39 EUR) par la création de deux millions trente-sept mille trente-sept (2.037.037) nouvelles actions ordinaires de la société, sans désignation de valeur nominale, coupon n° 25 attaché.

Ces actions seront identiques à celles existantes et jouiront des mêmes droits et avantages, avec jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Les actions nouvelles seront attribuées, entièrement libérées, à la société AXA BELGIUM, ayant son siège social à 1170 Bruxelles, boulevard du Souverain 25, numéro d'entreprise 0404.483.367, en rémunération de l'apport par cette dernière d'un immeuble de bureaux sis à 2000 Antwerpen, Italiëlei 4, cadastré selon titre section B numéro 0059 P et selon extrait cadastral récent section B, numéro 0059 Y 2, tel que plus amplement décrit ci-dessous, d'une valeur « acte en mains » de cent dix millions euros (110.000.000 EUR), dont un montant de quatre-vingt millions quatre cent quatre mille neuf cent quarante euros et quatorze cents (80.404.940,14 EUR) sera affecté en prime d'émission.

### APPORT - LIBÉRATION.



Ensuite, la société anonyme AXA BELGIUM, ayant son siège social à Watermael-Boitsfort (1170 Bruxelles), boulevard du Souverain 25, numéro d'entreprise 0404.483.367, constituée sous la dénomination « Lloyd Belge » par acte du notaire Baudouin Cols, à Antwerpen, du 3 mai 1957, publié à l'annexe au Moniteur belge des 27/28 mai suivant sous le n° 13.987 (ci-après « l'apporteur »), ici représentée par deux mandataires spéciaux à savoir, Monsieur Guy Van Wymersch-Moons, domicilié à 1060 Saint-Gilles, rue Bosquet 47 boîte 32, mandataire du groupe A et Monsieur STERBELLE Jean, domicilié à 1332 Rixensart, Vieux chemin de l'Helpe 33, mandataire du groupe A, habilités à représenter conjointement ladite société selon les termes d'un procès-verbal contenant une délégation de pouvoirs daté du 29 mars 2011 dressé par le notaire Jean-François Poelman, notaire à Schaerbeek, publié aux annexes du Moniteur Belge le treize avril suivant, sous le numéro 20110413/0055456, et dont une expédition restera ci-annexée.

Après avoir entendu lecture de tout ce qui précède, déclare par ses mandataires :

- a) avoir une parfaite connaissance des statuts de la Société et en connaître parfaitement la situation financière ;
- b) être propriétaire de l'immeuble de bureaux sis à 2000 Antwerpen, Italiëlei 4, cadastré selon titre section B numéro 0059 P et selon extrait cadastral récent section B, numéro 0059 Y 2, tel que plus amplement décrit ci-dessous; et
- c) en faire apport à la Société aux conditions résultant de la convention avenue entre l'apporteur et la Société le 18 juin 2013 et aux conditions figurant sous le chapitre « Immeuble apporté » ci-après.

### REMUNERATION.

En rémunération de cet apport, les deux millions trente-sept mille trente-sept (2.037.037) actions nouvelles sont attribuées, entièrement libérées, à la société AXA BELGIUM, qui accepte.

### CONSTATATION DE LA RÉALISATION EFFECTIVE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL.

Suite à cet apport, le conseil d'administration constate et requiert les notaires d'acter que l'augmentation de capital est effectivement réalisée et que le capital social est ainsi porté à trois cent sept millions trois cent quatre-vingt-neuf mille neuf cent septante-huit euros et trente-neuf cents (307.389.978,39 EUR), représenté par vingt et un millions cent cinquante-sept mille sept cent quarante-six (21.157.746) actions.

### TROISIEME RESOLUTION.

Le conseil d'administration décide d'affecter le montant de la prime d'émission, soit quatre-vingt millions quatre cent quatre mille neuf cent quarante euros et quatorze cents (80.404.940,14 EUR), représentant la différence entre la valeur « acte en mains » du bien apporté et le montant de l'augmentation de capital, au compte indisponible intitulé « Primes d'émission », qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par le conseil d'administration, éventuellement être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises par le Code des sociétés pour une réduction de capital par remboursement aux actionnaires ou dispense de libération de leurs apports.

### QUATRIEME RESOLUTION.

Comme conséquence des résolutions qui précèdent, les statuts de la Société sont modifiés comme suit, à l'effet de les mettre en concordance avec la situation nouvelle du capital social :

- l'article 7 des statuts de la société est remplacé par le texte suivant:  
*Le capital est fixé à trois cent sept millions trois cent quatre-vingt-neuf mille neuf cent septante-huit euros et trente-neuf cents (307.389.978,39 EUR). Il est représenté par vingt et un millions cent cinquante-sept mille sept cent quarante-six (21.157.746)actions sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 21.157.746, représentant chacune une fraction équivalente du capital, toutes entièrement libérées*
- le texte suivant est ajouté en tant que point 50.24 à la fin de l'article 50 des statuts de la société :  
*50.24. Suivant procès-verbal dressé par les notaires Matthieu Derynck, à Bruxelles, et Vincent Vroninks, à Ixelles, en date du 10 juillet 2013, le conseil d'administration, agissant en vertu du capital autorisé, a décidé d'augmenter le capital social à concurrence de vingt-neuf millions cinq cent nonante cinq mille cinquante-neuf euros et quatre-vingt-six cents (29.595.059,86 EUR) pour le porter de deux cent septante-sept millions sept cent nonante-quatre mille neuf cent dix-huit euros et cinquante-trois cents (277.794.918,53 EUR) à trois cent sept millions trois cent quatre-vingt-neuf mille neuf cent septante-huit euros et trente-neuf cents (307.389.978,39 EUR) par la création de deux millions trente-sept*

mille trente-sept (2.037.037) nouvelles actions ordinaires, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats de l'exercice comptable 2013, coupon n° 25 attaché, attribuées, entièrement libérées, à la société anonyme AXA BELGIUM, en rémunération de l'apport par cette dernière d'un immeuble sis à 2000 Antwerpen, Italiëlei 4, pour une valeur « acte en mains » de cent dix millions euros (110.000.000 EUR), dont un montant de quatre-vingt millions quatre cent quatre mille neuf cent quarante euros et quatorze cents (80.404.940,14 EUR) a été affecté en prime d'émission.

#### IMMEUBLE APORTE.

##### 1. Description.

Ville d'Antwerpen – Deuxième division.

Un complexe immobilier dénommé « Financiecentrum », sis Italiëlei 4, sur et avec terrain cadastré selon titre section B partie du numéro 0059 P et cadastré selon extrait cadastral récent section B, numéro 0059 Y 2, pour une superficie de un hectare quatre-vingt-cinq ares nonante-huit centiares (1ha 85a 98ca).

Il est expressément rappelé et stipulé :

- qu'en vertu d'un acte reçu par le notaire Jan Boeykens, à Anvers, en date du 20 mars 2009, transcrit au premier bureau des hypothèques d'Anvers sous la référence 57-T-26/03/2009-03040, une surface en sursol de 510m<sup>2</sup> et une parcelle de 276m<sup>2</sup>, faisant toutes deux à ce moment partie de la parcelle cadastrale alors connue comme section B, numéro 0059 P, ont été cédées à la ville d'Anvers. La Société déclare avoir reçu une copie de cet acte ;
- qu'en vertu d'un acte reçu par le notaire Jan Boeykens, à Anvers, en date du 9 juillet 2010, transcrit au premier bureau des hypothèques d'Anvers sous la référence 57-T-14/07/2010-07392, une surface en sursol de 121m<sup>2</sup> et une parcelle de 54m<sup>2</sup>, faisant toutes deux à ce moment partie de la parcelle cadastrale alors connue come section B, numéro 0059 P, ont été cédées à la ville d'Anvers. La Société déclare avoir reçu une copie de cet acte ;
- qu'en vertu d'un acte reçu par le notaire Romain Coppin, à Anvers, en date du 29 juin 1993, transcrit au premier bureau des hypothèques d'Anvers le 9 juillet suivant, volume 7406, numéro 1, un droit d'emphytéose pour une durée de 99 ans expirant de plein droit le 28 juin 2092, a été constitué en faveur de l'Intercommunale Maatschappij voor Electriciteitsvoorziening Antwerpen", en abrégé "I.M.E.A.", à Anvers, relatif à un local se trouvant dans les sous-sols du bâtiment et ayant une contenance de 63,30m<sup>2</sup>. La Société déclare avoir reçu une copie de cet acte.

##### 2. Origine de propriété.

La société anonyme AXA BELGIUM est propriétaire du bien pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la société anonyme SOPIMA, à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Luc Van Steenkiste, à Woluwe-Saint-Lambert, et le notaire Olivier Verstraete, à Auderghem, le 30 décembre 2002, transcrit au premier bureau des hypothèques d'Antwerpen sous la référence 57-T-24/01/2003-899.



La Société déclare se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourra exiger la délivrance d'aucun autre titre qu'une expédition des présentes.

3. Conditions de l'apport.

a. Situation hypothécaire.

Le bien est apporté quitte et libre de toutes dettes, charges et inscriptions hypothécaires généralement quelconques.

b. Etat du bien.

Le bien est apporté tel qu'il se trouve dans son état à ce jour, bien connu de la Société.

La Société est purement et simplement subrogée dans tous les droits et actions que l'apporteur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyné) dans la mesure où ils sont relatifs à tout dommage au bien dont l'origine est soit antérieure ou postérieure à ce jour.

L'apporteur déclare que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Il remet ce dossier à la Société.

c. Conditions spéciales - Servitudes et Mitoyennetés.

Le bien est apporté avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à la Société à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention de l'apporteur ni recours contre lui.

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. L'apporteur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, autre que celles relatées dans son titre de propriété et reprises ci-dessous et qu'il n'en a personnellement conféré aucune.

L'acte du 30 décembre 2002, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, contient les stipulations ci-après textuellement reproduites:

**"BIJZONDERE VOORWAARDEN**

*Meer bepaald en voor zover zij nog van toepassing zijn, zal de koper in alle rechten en verplichtingen treden van de verkoper voor wat betreft de bepalingen hierna letterlijk weergegeven, overgenomen uit de voormelde akte van oprichting van de verkopende vennootschap, verleden voor ondergetekende notaris Luc Van Steenkiste, op twintig december negentienhonderd zesennegentig:*

**"Bijzondere voorwaarden**

***I. De hierboven vermelde akte tot vaststelling van uitvoering van wederzijdse verbintenissen verleden door de heer Joseph Van Den Haute, Voorzitter van het Comité tot Aankoop van Onroerende Goederen te Antwerpen op dertig juli negentienhonderd tweeënnegentig, bepaalt in het Nederlands letterlijk wat volgt :***



*“De grond en het gebouw worden overgedragen in volle eigendom, in de staat waarin zij zich bevinden, met de zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die er op rusten. De Belgische Staat kan echter maar instemmen met een erfdienstbaarheid voor de door haar toebehorende twee in en uitritten van de ondergrondse parking en die binnen het verworven onroerende goed vallen, op voorwaarde dat de Belgische Staat het recht van doorgang verwerft voor de nog aan te leggen derde in en uitrit en dat de medegebruikers in verhouding tot het aantal parkeerplaatsen deelnemen in de kosten van onderhoud en vernieuwing van deze voorzieningen. In de akte verleden voor de notarissen Coppin en Casman, beiden te Antwerpen, op zesentwintig juni negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op dertig juni daarna, boek 7234 nummer 2, is eveneens het volgende bepaald :*

*“De Stad verklaarde dat haar directieven zijn vastgelegd in een Charterboek, ingevolge akte van het ambt van notaris Coppin te Antwerpen de dato achttien april negentienhonderd negentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op vierentwintig april daarna, boek 6896 nummer 7 houdende de lasten, bedingen en voorwaarden die bovengemeld onroerend goed complex beheersen houdende tevens de schikkingen betreffende de nutsvoorzieningen, de vestiging van de diverse erfdienstbaarheden met betrekking tot de rioleringen, de septische putten en andere nutsvoorzieningen, de door de overheid verplichte werken en installaties, de voetpaden en wegen, de verplichtingen van toekomstige eigenaars en in het bijzonder hun deelname in de lasten en de nutsvoorzieningen.*

*De Belgische Staat verklaart kennis te hebben van voormeld charterboek, er een exemplaar van te hebben ontvangen. Beide partijen bevestigen de overeenkomst om na overleg tussen de Stad en de koopster of haar rechtverkrijgers voor het einde van het jaar op basis van deze directieven de basisakte te zullen opmaken, waarvan tevens zal worden vermeld dat de koopster of haar rechtverkrijgers slechts zal moeten bijdragen in de lasten van nutsvoorzieningen waarvan ze enig genot heeft”.*

**II. Aansluitende en ter vervollediging bij wat hierboven onder I. vermeld staat, wordt hier verwezen naar de in de oorsprong van eigendom vermelde akte verleden voor notarissen Romain Coppin en H el ene Casman op zesentwintig juni negentienhonderd tweeënnegentig, die, wat de erfdienstbaarheden voor de in- en uitritten van de ondergrondse parking betreft, letterlijk bepaalt wat volgt :**

*“Voormeld perceel grond, omschreven onder lot 7 (zeven) en zijnde de ingang van de ondergrondse parking – ingang tot de ondergrondse parking welke ook gedeeltelijk gelegen is op lot 1B zoals dit trouwens uitgetekend is door voornoemde landmeter op bovengemeld bijgevoegd plan – wordt belast met een eeuwigdurend recht van toe- en doorgang ten gunste van alle overige percelen van het ganse complex te Antwerpen, gelegen tussen de Italiëlei, de Koekensgraht en de entrepotkaai, zoals omstandig omschreven in de voorafgaande verklaringen ten voorhoofde van onderhavige akte. Lot 1B wordt voor zovell nodig eveneens belast met voornoemde erfdienstbaarheid.*



Van dit recht van toe- en doorgang zal evenwel slechts mogen gebruik gemaakt worden als goed huisvader en rekening houdend met de principes van hoffelijk verkeer. Koopster en haar rechtverkrijgenden ten welken titel ook zullen instaan voor het opstellen van een algemeen reglement houdende de verkeersregels toepasselijk op deze toe- en doorgang alsmede op de manoeuvreermogelijkheden.

De kosten van aanleg zullen moeten gedragen worden door de koopster.

De kosten van onderhoud, herstelling en eventuele wederaanleg zullen in de toekomst moeten gedragen worden door de koopster voor vijfhonderd en zes/duizend honderd twintigsten (506/1120sten), dit wil zeggen voor vijfenveertig percent (45%), en zullen voor het overige, hetzij te belope van zeshonderd veertien/duizend honderd twintigsten (614/1120sten) of vijfenvijftig percent (55%) moeten gedragen worden door de overige medeëigenaars ieder in verhouding tot het aantal parkings waarvan zij eigenaar zullen worden.

Duidelijkheidshalve wordt alhier vastgesteld dat de Stad niet moet tussenkomen in de kosten van onderhoud van gezegde parkings alsook van de in- en uitritten met uitzondering van de privatieve parkings, van de stad, doch stemrecht zal hebben voor wat het beheer betreft van gezegde parkings, en in- en uitritten ten belope van de haar toegekende parkings.

De verdeelsleutel voor de kosten van de ondergrondse parking belooft op duizend honderd twintig/duizend honderd twintigsten (1120/1120sten).

De verdeelsleutel voor de stemming met betrekking tot het beheer van de ondergrondse parking belooft op 1200/1200sten (duizend tweehonderd/duizend tweehonderdsten).

Bovengemelde vijfhonderd en zes zijnde de toegekende parkings aankoopster ten deze en duizend hondertwintig zijnde de vermoedelijk uit te voeren parkings in de ondergrond van het totale complex.

Gezien er thans slechts vijfhonderd en zes parkings zijn uitgevoerd (toegekend aan de koopster in deze en allen gelegen op de door haar gekochte grond) zullen alle kosten van onderhoud, herstelling en eventuele wederaanleg zoals hoger gezegd volledig en uitsluitend ten laste vallen van de koopster ten deze.

Indien het aantal nog uit te voeren parkings in de toekomst zou wijzigen, zal deze verdeelsleutel aangepast worden in meer of in min.

Indien in de toekomst bijkomende in- en uitritten zouden tot stand worden gebracht naar aanleiding van oprichten van bijkomende complexen, dan zal koopster eveneens deze in- en uitritten mogen gebruiken mits tussenkomst in dezelfde verhouding als hoger gezegd, in de kosten van deze in- en uitritten.

De Stad Antwerpen verbindt zich er toe deze verplichting op te leggen aan de oekomstige eigenaars van het complex.

Deze erfdienstbaarheid zal moeten opgelegd worden aan alle toekomstige eigenaars en rechtverkrijgers ten welken titel ook."

**III. Aansluitend en ter vervollediging bij wat hierboven onder I. vermeld staat, wordt hier verwezen naar de in de oorsprong van eigendom verlede akte verlede voor notarissen Romain Coppin en Hélène Casman op zesentwintig juni negentienhonderd tweeënnegentig, die, wat betreft "de directieven van de Stad**

**Antwerpen, vastgelegd in een Charterboek, ingevolge akte verleden voor notaris Coppin, voornoemd, op datum van achttien april negentienhonderd negentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Antwerpen op vierentwintig april daarna, boek 6896 nummer 7”, verder in het Nederlands letterlijk bepaalt wat volgt :**

*“De bepalingen van de basisakte zullen geen afbreuk doen aan de belangen van de Stad noch aan haar financiële verplichtingen zoals in deze directieven (charterboek) vastgelegd. Bij ontstentenis van overeenkomst over de inhoud van deze basisakte voor het einde van het jaar zullen de directieven van de Stad, aangevuld met de hier vermelde regeling betreffende de bijdrage in de lasten, als basisakte gelden.”*

**In de hierboven in de beschrijving van het goed vermelde akte van verlening van erpacht aan “I.M.E.A.” verleden voor notaris Romain Coppin op negentwintig juni negentienhonderd drieënnegentig, staat verder letterlijk vermeld dat :**

*“Gezien er vanwege GIMOGEM noch vanwege AMCA (Administratief en Maritiem Centrum Antwerpen”, met zetel te Antwerpen) geen enkel initiatief werd genomen tot wijziging en/of aanvulling van voormelde directieven, voor het einde van negentienhonderd tweeënnegentig diende de directieven van de Stad aangevuld met de voormelde bijkomende regelingen inderdaad te gelden als basisakte, hetgeen alhier authentiek wordt vastgesteld.*

*Ingevolge het voorbehoud welk werd gemaakt in de verkoopakte door de Stad aan Gimogem zal voornoemde akte de dato zesentwintig juni negentienhonderd tweeënnegentig, inderdaad dienen als aanvulling op de directieven.*

*Ingevolge voornoemde subrogatie is de Belgische Staat tevens gesubrogeerd in alle rechten en plichten van Gimogem.”.*

La Société déclare être parfaitement au courant des stipulations qui précèdent et est subrogée dans les droits et obligations de l'apporteur résultant de ces stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application.

**d. Contenance.**

La contenance suséxprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour la Société, sans modification quant au prix.

**e. Contributions - Impôts.**

La Société supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance.

L'apporteur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due.

**f. Assurances.**

L'apporteur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes conformément aux dispositions dont il a donné connaissance à la Société. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'à la



signature du présent acte. La Société fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de ce jour.

**g. Transfert de propriété.**

La Société aura la pleine propriété du bien à partir de ce jour.

**h. Occupation - Jouissance.**

La Société aura la jouissance du bien à partir de ce jour, par la perception des loyers, le bien étant loué aux conditions dont l'apporteur a donné connaissance à la Société et dont la Société dispense l'apporteur et les notaires d'en faire plus ample description aux présentes.

La Société a connaissance de l'existence d'un droit d'emphytéose conféré à l' « Intercommunale Maatschappij voor Electriciteitsvoorziening Antwerpen » sur un local en sous-sol du bien en vertu d'un acte du notaire Romain Coppin, à Antwerpen, du 29 juin 1993, transcrit au premier bureau des hypothèques d'Antwerpen le 9 juillet suivant, volume 7406, numéro 1 et dont question ci-avant.

**i. Frais.**

Les frais, droits et honoraires se rapportant au présent acte sont, pour moitié, à charge de la Société et, pour moitié, à charge de AXA BELGIUM.

**j. Urbanisme.**

Conformément à l'article 5.2.1. du Code flamand de l'aménagement du territoire (ci-après, le « Codex »), le notaire instrumentant mentionne et informe, sur le vu de la lettre de la ville d'Antwerpen (ci-après les « renseignements urbanistiques ») et de l'état hypothécaire et ainsi qu'il résulte des déclarations de l'apporteur:

1. que le bien a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :

**A. *Publiekrechtelijke rechtspersonen en werken van algemeen belang***

- n° 11002\_1995\_3569 – GSM-antennes- 19.3.6;

- n° 11002\_2003\_786 – uitbreiden van een bestaande zendinstallatie door het bijplaatsen van 3 antennes, een schotelantenne en technische kast op een bestaand gebouw ;

**B. *Oude stelsel***

- n°11002\_1990\_16888 – 10 publiciteitsborden;

- n° 11002\_1990\_271 – afbraak gedeelte stapelhuis;

- n° 11002\_1990\_787 – kantoorcomplex, ondergr. parking na afbr. magaz. en wc-geb;

- n° 11002\_1991\_18822 – ondergr. Parkeergarage, bergingen – princ. 19.9 ;

- n° 11002\_1993\_1157 – kunstwerk voor Financiëncentrum – 20.4.93.

sans préjudice des droits en découlant, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés dans la législation urbanistique applicable au bien;

2. l'affectation urbanistique la plus récente du bien conformément aux dénominations utilisées au registre des plans est : *Zone voor*

*Centrumfuncties – Art. 5-stedelijke functies; Zone voor Publiek Domein – Art. 7*

3. que le bien n'a fait l'objet d'aucune citation au sens des articles 6.1.1 ou 6.1.41 jusque et y compris 6.1.43 du Codex précité et décision rendue dans l'affaire concernée;
4. que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de préemption visé par l'article 2.4.1 du Codex précité.
5. que le bien ne fait pas partie d'un permis de lotir;
6. que, conformément à l'article 4.2.12 du Codex, il n'est pas encore possible de solliciter une attestation as-built.

Une copie des renseignements urbanistiques et l'extrait urbanistique ont été transmis antérieurement aux présentes à la Société.

En outre, les notaires informent la Société que les travaux et actes mentionnés à l'article 4.2.1. du Codex, ne peuvent être effectués qu'après l'obtention du permis d'urbanisme. Dans certains cas, l'obligation de permis est remplacée par une obligation de déclaration.

**k. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement.**

L'apporteur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, n'est pas protégé comme monument, n'est pas situé dans une ville ou village protégé, ne figure pas non plus sur un projet de liste et n'est pas soumis à une servitude d'alignement.

**l. Inondations.**

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance le bien ne se trouve pas dans une zone inondable (*overstromingsgevoelig gebied*) ou dans une zone à risque pouvant être exposée à des inondations répétitives et importantes, telles que délimitées par le Gouvernement flamand.

**m. Droits de préemption et de réméré.**

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance il n'y a pas de droit de préemption applicable sur le présent apport.

**n. Gestion des sols pollués.**

L'apporteur, après avoir pris connaissance de la liste visant les établissements et activités pouvant engendrer une pollution du sol, déclare, qu'à sa connaissance aucun des établissements et activités susceptibles d'engendrer un risque élevé de pollution du sol, repris dans ladite liste ne sont ou n'ont été implantés ou exercés sur le terrain objet du présent apport.

L'apporteur déclare également qu'à sa connaissance le bien n'est pas pollué au sens du décret du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement du sol et la protection du sol.

L'apporteur déclare être en possession d'une attestation du sol relative au bien délivrée à sa demande par l'OVAM (Société publique flamande des déchets) le 21 mai 2013 et qu'aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée.

L'attestation contient textuellement ce qui suit: « *De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.* »



**o. Convention du 18 juin 2013**

Le 18 juin 2013, la Société et l'apporteur ont conclu une convention relative à l'apport du bien.

Les obligations des parties à ladite convention, à l'exception de celles exécutées par la passation du présent acte, survivront au présent acte, ce dernier ne portant pas atteinte ni ne restreignant la portée et le contenu de cette convention et notamment des garanties octroyées.

**4. Transcription – Dispense de prendre inscription d'office.**

Il est précisé que le présent acte sera seul soumis à la transcription, les comparants dispensant expressément le Conservateur des hypothèques de la transcription des annexes au présent acte.

Le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

**-\* CLOTURE \*-**

La séance est levée à 10 heures et 30 minutes

**-\* PRO FISCO \*-**

1. Le notaire instrumentant a donné lecture aux parties de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.
2. Après avoir donné lecture des articles 62, paragraphe 2, et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le notaire instrumentant a demandé à l'apporteur si celui-ci a la qualité d'assujetti pour l'application de ladite taxe, question à laquelle il a répondu être assujetti sous le numéro BE 404.483.367.
3. Le droit d'écriture (Code des droits et taxes divers) s'élève à nonante-cinq euros (95 EUR) et est payé sur déclaration par le notaire soussigné.

**-\* IDENTITES DES COMPARANTS – CERTIFICAT \*-**

Les identités et domiciles des comparants qui ne sont pas connu du notaire ont été établis au vu de leur carte d'identité ou de leur passeport.

Par ailleurs, les notaires certifient l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance et domiciles des comparants sur base des pièces officielles requises par la loi.

**DONT PROCES-VERBAL.**

Dressé aux date et lieu indiqués ci-dessus.

Les comparants déclarent avoir reçu le projet d'acte il y a plus de 5 jours.

Après lecture partielle et commentée, les membres du bureau et les membres du Conseil d'Administration qui en ont exprimé le désir ont signé avec les notaires, la minute des présentes restant au notaire premier nommé.

(Suit le texte en néerlandais)