

Berquin Notarissen BV  
Lloyd Georgelaan 11  
1000 Brussel  
RPR Brussel 0474.073.840

**RAAD VAN BESTUUR**

Dossier: TC/CL-JC/2251704/ADC

Repertorium : 2025/142401

-----  
"Warehouses De Pauw"

afgekort "WDP"

naamloze vennootschap

openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

te 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15

BTW (BE) 0417.199.869 Rechtspersonenregister Brussel, Nederlandstalige afdeling

www.wdp.eu

shareholdersmeetings@wdp.eu

**KAPITAALVERHOOGING IN HET KADER VAN HET TOEGESTAAN  
KAPITAAL DOOR MIDDEL VAN INBRENG IN NATURA VAN ONROERENDE GOEDEREN**

-

**STATUTENWIJZIGING**

-

**MACHTEN**

Op heden, elf juni tweeduizend vijftewintig.

Te 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15.

Voor mij, **Tim CARNEWAL**, notaris te Brussel (eerste kanton), die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "BERQUIN NOTARISSEN", met zetel te Brussel, Lloyd Georgelaan 11,

**WORDT GEHOUDEN:**

de vergadering van de raad van bestuur van de naamloze vennootschap "**Warehouses De Pauw**", in het kort "**WDP**", openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, waarvan de zetel gevestigd is te 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0417.199.869, de "*Vennootschap*" of "*WDP*" genoemd.

**IDENTIFICATIE VAN DE VENNOOTSCHAP**

De Vennootschap werd opgericht onder de benaming "Rederij De Pauw", en onder de rechtsvorm van een naamloze vennootschap, krachtens akte verleden voor meester Paul De Ruyver, notaris te Liedekerke, op 27 mei 1977, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 juni daarna, onder nummer 2249-1.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor de laatste maal bij proces-verbaal opgesteld door Meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, op 21 mei 2025, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 2 juni daarna, onder nummer 25335095.

De website van de Vennootschap is [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

Het e-mailadres van de Vennootschap is [shareholdersmeetings@wdp.eu](mailto:shareholdersmeetings@wdp.eu).

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0417.199.869.

**OPENING VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR**

De vergadering wordt geopend om 8 uur 9 minuten, onder het voorzitterschap van de heer UWENTS Joost, hierna genoemd.

### SAMENSTELLING VAN DE VERGADERING

De raad van bestuur van de Vennootschap is samengesteld uit de volgende personen:

1.	de heer <b>DE PAUW Tony Denise Pieter Marie</b> , wonende te 1730 Asse, Ganzenbos 5
2.	de heer <b>VANDENBERGHE Rik Marc</b> , wonende te 2000 Antwerpen, Kipdorpvest 60
3.	Mevrouw <b>LECLERCQ Anne Angeline Achille Marie</b> , wonende te 1570 Galmaarden, Herhout 62
4.	Mevrouw <b>VAN HULLE Cynthia Maria Felicia</b> , wonende te 9190 Stekene, Heikant 22
5.	De heer <b>INGELS Jürgen Gino Alberic</b> , wonende te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Clemenceaustraat 177 A
6.	De heer <b>UWENTS Joost</b> , wonende te 9160 Lokeren, Hillarestraat 4A
7.	De heer <b>O Patrick Antoine Oscar</b> , wonende te 1850 Grimbergen, Wielewaallaan 53

#### Aanwezigheid - Vertegenwoordiging

De bestuurders sub 2 en sub 6 zijn (digitaal) aanwezig.

De bestuurders sub 1, sub 3 tot en met sub 5 en sub 7 zijn vertegenwoordigd door de bestuurder sub 6 die handelt in hoedanigheid van bijzondere volmachtdrager krachtens 5 onderhandse volmachten die in het dossier van ondergetekende notaris bewaard blijven.

### UITEENZETTING DOOR DE VOORZITTER

De voorzitter zet uiteen en verzoekt mij notaris authentiek vast te stellen hetgeen volgt:

I. De bepalingen van de inbrengovereenkomst gesloten tussen de Vennootschap en de naamloze vennootschap "**Wholesale Real Estate Belgium**", met zetel te 9790 Wortegem-Petegem Kouter (E.) 3 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0822.880.494 (RPR Gent, afdeling Oudenaarde), op 28 mei 2025 (de "**Inbrengovereenkomst**"), onverkort van toepassing blijven en tussen partijen voorrang hebben, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven in deze akte.

#### **II. De vergadering van vandaag heeft de volgende agenda:**

##### **1. Kennisname van het verslag van de commissaris**

Kennisname van het verslag van de commissaris bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, de toegepaste waarderingsmethoden en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, en bevattende een beoordeling of de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

##### **2. Finaliseren en goedkeuren van het verslag van de raad van bestuur**

Finaliseren en goedkeuren van het verslag van de raad van bestuur over het belang van de voorgestelde inbreng in natura, bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, een gemotiveerde waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, met vermelding van de identiteit van de persoon die de inbreng zal doen, en inzake de verantwoording van de uitgifteprijs en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna de "**GVV-Wet**" genoemd).

### 3. Kapitaalverhoging in natura in het kader van het toegestaan kapitaal

3.1. Voorstel tot inbreng in natura in de Vennootschap, met ingang van heden, door de naamloze vennootschap "**Wholesale Real Estate Belgium**", met zetel te 9790 Wortegem-Petegem Kouter (E.) 3 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0822.880.494 (RPR Gent, afdeling Oudenaarde) (hierna "**Inbrenger**" genoemd) van de Onroerende Goederen (zoals nader omschreven, hierna de "**Inbreng**" genoemd).

3.2. Voorstel om de conventionele waarde van de Inbreng vast te stellen op de totale som van EUR 30.000.000,00 (hierna de "**Inbrengwaarde**" genoemd).

3.3. Voorstel om de Inbreng te vergoeden door de toewijzing van nieuwe aandelen (hierna tevens "**Nieuwe Aandelen**" genoemd), uitgegeven tegen een uitgifteprijs die bepaald werd aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde prijs (hierna tevens de "**VWAP**" of de "**Volume-Weighted Average Price**" genoemd) van de aandelen in de Vennootschap op Euronext Brussels van de laatste 2 beursdagen vóór de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging (de "**Datum van Inbreng**" genoemd) (de Datum van Inbreng niet inbegrepen), verminderd met een korting van 5% (hierna tevens de "**Uitgifteprijs**" genoemd).

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Het aantal Nieuwe Aandelen wordt bepaald door de Inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs, en indien de uitkomst van de breuk voor het berekenen van het aantal Nieuwe Aandelen geen geheel getal is, zal het aantal Nieuwe Aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid. Het verschil tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen wordt door de Inbrenger kwijtgescholden.

3.4. Voorstel om het kapitaal te verhogen met een bedrag dat overeenstemt met de som van het aantal aandelen dat is uitgegeven als vergoeding voor de Inbreng, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (dit is afgerond (op twee decimalen) EUR 1,15 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond.

De Nieuwe Aandelen die naar aanleiding van de Inbreng worden uitgegeven, zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap (dat is inclusief dividendrechten, met inbegrip van deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2025).

3.5. Voorstel om de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap gelijk te schakelen.

3.6. Voorstel om het saldo van de totale Uitgifteprijs te boeken als uitgiftepremie op een afzonderlijke beschikbare rekening "Beschikbare uitgiftepremies" onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

3.7. Inschrijving en volstorting van de Nieuwe Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de Inbreng.

3.8. Vaststelling van de totstandkoming van de kapitaalverhoging.

### 4. Wijziging van de statuten

Wijziging van artikel 7 van de statuten om deze in overeenstemming te brengen met voormelde beslissingen.

## 5. Machtigingen

### 5.1. Bijzondere machtiging aan:

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en alle persberichten en andere documenten in verband met de kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de Nieuwe Aandelen in te schrijven in het register van de aandelen op naam respectievelijk (in voorkomend geval) al het nuttige of noodzakelijke doen voor de dematerialisatie van de Nieuwe Aandelen.

5.2. Machtiging door iedere bestuurder van de Vennootschap aan elke bestuurder van de Vennootschap, alleen handelend, om de notulen van deze vergadering van de raad van bestuur, alsook het voormelde verslag van de raad van bestuur vermeld in agendapunt 2, te ondertekenen.

5.3. Machtiging aan iedere bestuurder, elk van hen alleen handelend en met recht van indeplaatsstelling, om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de uitvoering van de genomen besluiten.

5.4. Machtiging door de raad van bestuur aan de instrumenterende notaris of een medewerker van de instrumenterende notaris:

- teneinde in één of meerdere verbeterende of bijkomende authentieke akten vergissingen of weglatingen met betrekking tot de in onderhavige akte voorkomende vastgoedbeschrijving te laten vaststellen en in dat verband alle verklaringen af te leggen, keuze van woonst te doen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving en alles te doen wat nuttig of noodzakelijk kan zijn, in het kader van de hypothecaire publiciteit;

- om de gecoördineerde tekst van de statuten van de Vennootschap op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake; en

- om alles te doen wat nodig of nuttig is met het oog op de neerlegging van deze notulen (in voorkomend geval bij uittreksel) en de verslagen opgemaakt in toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de registratie van de notariële akte(s) en de bekendmaking van de beslissingen in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

### III. Aanwezigheids- en meerderheidsquorum

De raad van bestuur bestaat thans uit 7 bestuurders.

Er blijkt uit wat voorafgaat dat alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat bijgevolg, in overeenstemming met artikel 16 van de statuten van de Vennootschap, de meerderheid van de leden van de raad van bestuur aanwezig of vertegenwoordigd is. De beslissingen worden, krachtens artikel 16 van de statuten van de Vennootschap, rechtsgeldig genomen bij gewone meerderheid van stemmen.

Uit wat voorafgaat blijkt dat overeenkomstig artikel 16 van de statuten de bestuurders als geldig opgeroepen worden beschouwd.

### IV. Toegestaan kapitaal

De buitengewone algemene vergadering heeft op 30 april 2025 een machtiging verleend aan de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen onder de hierna genoemde voorwaarden, vanaf de publicatie van een uittreksel daarvan in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, hetgeen

op 16 mei daarna, onder nummer 25332058 is gebeurd.

De huidige tekst van artikel 8 van de statuten van de Vennootschap luidt letterlijk:

**"ARTIKEL 8. TOEGESTAAN KAPITAAL**

*De raad van bestuur is gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:*

*I. 129.377.016,05 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving (zoals gedefinieerd in artikel 1 van de statuten)) betreft; en*

*II. 129.377.016,05 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en*

*III. 25.875.403,21 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;*

*met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging goedkeurt.*

*Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging goedkeurt.*

*Deze machtiging is hernieuwbaar.*

*Kapitaalverhogingen kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met uitgifte of creatie van aandelen of andere effecten (van enige dan bestaande soort), overeenkomstig de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en de GVV-Wetgeving. De raad van bestuur kan beslissen tot kapitaalverhoging onder, boven of aan de fractiewaarde van de bestaande aandelen van dezelfde soort.*

*De eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, zullen op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld en aldus voor uitkering beschikbaar zijn. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, alsnog op een onbeschikbare rekening te plaatsen, die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging (behoudens de omzetting in kapitaal door de raad van bestuur).*

*De raad van bestuur kan niet alleen aandelen (van enige dan bestaande soort) maar tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht), converteerbare obligaties, obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten creëren of uitgeven, en dit steeds met naleving van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en GVV-Wetgeving.*

*Onverminderd de toepassing van dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps- en GVV-Wetgeving, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan leden van het personeel.*

*De raad van bestuur heeft de bevoegdheid om de statuten van de vennootschap te wijzigen in overeenstemming met de kapitaalverhoging(en) die binnen het kader van het toegestane kapitaal werd(en) gerealiseerd."*

De raad van bestuur heeft op heden nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging. Bijgevolg bedraagt op heden het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus:

I. EUR 129.377.016,05, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving) betreft; en

II. EUR 129.377.016,05, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en

III. EUR 25.875.403,21, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft ; met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan EUR 258.754.032,10.

Bijgevolg is momenteel nog EUR 258.754.032,10 beschikbaar onder het globale toegestaan kapitaal, waarvan nog EUR 25.875.403,21 kan worden aangewend binnen de aan de raad van bestuur verleende machtiging onder punt III.

De kapitaalverhoging naar aanleiding van de Inbreng, kadert binnen de aan de raad van bestuur verleende machtiging onder punt III hierboven. Na de realisatie van deze geplande Inbreng en de ermee gepaard gaande kapitaalverhoging zal het beschikbaar bedrag van het toegestaan kapitaal in het kader van een kapitaalverhoging in natura of door inbreng in geld zonder voorkeurrecht desgevallend onherleidbaar toewijzingsrecht, nog EUR 24.193.065,26 bedragen.

#### **IV. Belangenconflicten**

Voor de aanvatting van de beraadslaging over de agenda, hebben de bestuurders, aanwezig of vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaard, elk individueel, geen belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 en/of artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of in de zin van artikel 37 van de GVV-Wet in verband met de beslissingen of verrichtingen die beschreven zijn in de agenda.

#### **VASTSTELLING DAT DE RAAD VAN BESTUUR GELDIG KAN BERAADSLAGEN**

Deze uiteenzetting wordt nagegaan en juist bevonden door de raad van bestuur; deze erkent dat ze geldig samengesteld werd en bevoegd is om over de agenda te beraadslagen.

#### **BERAADSLAGING - BESLISSINGEN**

De raad van bestuur vat de agenda aan en neemt na beraadslaging de volgende beslissingen:

Voor zover als nodig erkennen de bestuurders dat de bepalingen van de Inbrengovereenkomst onverminderd van toepassing blijven:

**EERSTE BESLISSING: Kennisname van het verslag van de commissaris overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.**

Kennisname

De raad van bestuur neemt kennis van en ontslaat de voorzitter van de voorlezing van het verslag van de commissaris bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, de toegepaste waarderingsmethoden en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, en bevattende een beoordeling of de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De bestuurders, aanwezig of vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaren voorafgaand aan deze vergadering van de raad van bestuur een kopie van dit verslag te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen. Ze verklaren er geen opmerkingen op te formuleren.

Conclusies van de commissaris

De conclusies van het verslag van de commissaris, zijnde de besloten vennootschap "KPMG Bedrijfsrevisoren", met zetel te 1930 Zaventem, Luchthaven Brussel Nationaal 1K, vertegenwoordigd door de heer Filip De Bock, bedrijfsrevisor, luiden letterlijk als volgt:

*"4 Conclusie van de commissaris aan de raad van bestuur van vennootschap Warehouses De Pauw NV*

*Overeenkomstig artikel 7:197 en 7:179 van het WVV, brengen wij hierna aan de raad van bestuur van de vennootschap Warehouses De Pauw NV, welke handelt binnen het toegestaan kapitaal, onze conclusie uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 22 mei 2025.*

*Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen".*

*Inzake de inbreng in natura*

*Overeenkomstig artikel 7:197 van het WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het verslag van het bestuursorgaan op datum van 3 juni 2025 onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:*

- de beschrijving van de in te brengen bestanddelen;*
- de toegepaste waardering, en*
- de daartoe aangewende methodes van waardering.*

*Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingsmethodes leiden tot de waarden van de inbreng en deze ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.*

*De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 1.468.380 aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.*

*Deze nieuwe aandelen:*

- hebben dezelfde rechten en plichten als de bestaande aandelen van Warehouses De Pauw NV;*
- zullen deelnemen in de resultaten van Warehouses De Pauw NV vanaf het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2025;*

*Inzake de uitgifte van aandelen*

*Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens - opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan opgesteld in uitvoering van artikel 7:179 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn om de raad van bestuur die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.*

*No fairness opinion*

*Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 §1 en 7:179 §1 van het WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is ("no fairness opinion").*

*Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen*

*Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:*

- *het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap;*
- *de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en*
- *het melden van de vergoeding die als tegenprestatie verstrekt.*

*Het bestuursorgaan is tevens verantwoordelijk voor:*

- *de verantwoording van de uitgifteprijs; en*
- *de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.*

*Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen*

*De commissaris is verantwoordelijk voor:*

- *het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;*
- *het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethoden;*
- *de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en*
- *het vermelden van de werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng verstrekt.*

*De commissaris is tevens verantwoordelijk voor de beoordeling of de financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het ontwerp verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de raad van bestuur die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.*

*De reikwijdte van onze beoordelingsopdracht is aanzienlijk geringer dan die van een audit uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing ISA's). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat is de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel over de boekhoudkundige en financiële gegevens tot uitdrukking.*

*Beperking van het gebruik van dit verslag*

*Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikelen 7:197 §1 en 7:179 §1 van het*



*Wetboek van vennootschappen en verenigingen in het kader van de kapitaalsverhoging van Warehouses De Pauw NV door inbreng in natura en mag niet gebruikt worden voor andere doeleinden."*

Neerlegging

Het verslag van de commissaris wordt aan de ondergetekende notaris overhandigd om samen met een uitgifte van het onderhavig proces-verbaal neergelegd te worden op de bevoegde griffie van de ondernemingsrechtbank en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

**TWEEDE BESLISSING: Finaliseren en goedkeuren van het verslag van de raad van bestuur met toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen.**

Finaliseren en goedkeuren

De raad van bestuur finaliseert het verslag over het belang van de voorgestelde inbreng in natura, bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, een gemotiveerde waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, met vermelding van de identiteit van de persoon die de inbreng zal doen, en inzake de verantwoording van de uitgifteprijs en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de GVV-Wet, en keurt dit goed.

Neerlegging

Het verslag van de raad van bestuur wordt aan de ondergetekende notaris overhandigd om samen met een uitgifte van het onderhavig proces-verbaal neergelegd te worden op de bevoegde griffie van de ondernemingsrechtbank en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

**DERDE BESLISSING: Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal.**

**3.1. Beslissing tot kapitaalverhoging door inbreng in natura van de Onroerende Goederen**

De raad van bestuur besluit tot inbreng in natura in de Vennootschap, met ingang van heden, door de naamloze vennootschap "**WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM**", met zetel te 9790 Wortegem-Petegem Kouter (E.) 3 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0822.880.494 (RPR Gent, afdeling Oudenaarde) (hierna de "Inbrenger" genoemd) van de Onroerende Goederen, zoals hierna uiteengezet.

**3.2. Vaststellen conventionele waarde van de Inbreng.**

De raad van bestuur beslist om de conventionele waarde van de inbreng in natura van de Inbreng vast te stellen op de totale som van EUR 30.000.000,00.

**3.3. Vergoeding van de Inbreng in nieuwe aandelen van de Vennootschap.**

De raad van bestuur beslist om de Inbreng te vergoeden door de toewijzing van 1.468.380 nieuwe aandelen (hierna tevens "**Nieuwe Aandelen**" genoemd), uitgegeven tegen de Uitgifteprijs gelijk aan (voor redenen van leesbaarheid afgerond) EUR 20,43, die bepaald werd aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde prijs (hierna tevens de "**VWAP**" of de "**Volume-Weighted Average Price**" genoemd) van de aandelen in de Vennootschap op Euronext Brussels van de laatste 2 beursdagen vóór de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging (de "**Datum van Inbreng**" genoemd), verminderd met een korting van 5%.

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 peildatum werd door de Inbrenger en de Vennootschap vastgelegd op de Datum van Inbreng.

De gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan woensdag 11 juni 2025, de Datum van Inbreng, bedroeg EUR 21,06. De nettowaarde van het aandeel WDP per 31 maart 2025, in toepassing van art. 26, §2, 2°, tweede lid GVV-Wet verminderd met het brutodividend over boekjaar 2024, bedroeg 20,2 EUR (IFRS). De Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen is hoger dan de gecorrigeerde IFRS nettowaarde. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

Het aantal Nieuwe Aandelen wordt bepaald door de Inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs, en indien de uitkomst van de breuk voor het berekenen van het aantal Nieuwe Aandelen geen geheel getal is, zal het aantal Nieuwe Aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid. Het verschil tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen wordt door de Inbrenger kwijtgescholden.

#### **3.4. Kapitaalverhoging.**

De raad van bestuur beslist om het kapitaal te verhogen met een bedrag dat overeenstemt met de som van het aantal aandelen dat is uitgegeven als vergoeding voor de Inbreng, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (dit is afgerond (op twee decimalen) EUR 1,15 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond, leidende tot een kapitaalverhoging van EUR 1.682.337,95, waardoor het kapitaal van de Vennootschap wordt gebracht van EUR 264.871.608,99 op EUR 266.553.946,94, door uitgifte van 1.468.380 Nieuwe Aandelen.

De Nieuwe Aandelen die naar aanleiding van de Inbreng worden uitgegeven, zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap (dat is inclusief dividendrechten, met inbegrip van deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2025).

#### **3.5. Gelijkshakeling van de kapitaalvertegenwoordigende waarde van de aandelen.**

De raad van bestuur beslist om de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap gelijk te schakelen.

#### **3.6. Boeking van de uitgiftepremie op de rekening "Beschikbare reserves – Uitgiftepremie".**

De raad van bestuur beslist om het saldo van de totale Uitgifteprijs, zijnde EUR 28.317.655,49, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, te boeken als uitgiftepremie op een afzonderlijke beschikbare rekening "Beschikbare uitgiftepremies" onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

#### **3.7. Inschrijving en volstorting van de Nieuwe Aandelen.**

##### Tussenkomst - Inschrijving en volstorting van de kapitaalverhoging

Vervolgens is de Inbrenger tussengekomen, alhier overeenkomstig artikel 11 van haar statuten vertegenwoordigd door haar enige bestuurder, te weten door de naamloze vennootschap "DEROOSE PROJECTS", met zetel te 9770 Kruisem, Neerrechemstraat(HUS) 120, en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0880.450.291, vast vertegenwoordigd door de heer **DEROOSE Dirk** Rafaël, geboren te Oudenaarde op 31 januari 1970, wonende te 9770 Kruisem, Neerrechemstraat(HUS) 120, en die verklaart op de hoogte te

zijn van de financiële situatie en de statuten van de Vennootschap.

Na deze uiteenzetting verklaart de Inbrenger dat hij de volgende onroerende goederen en rechten inbrengt in de Vennootschap, onder de hierboven en hieronder uiteengezette bedingen, in ruil voor 1.468.380 aandelen van de Vennootschap, waarbij wordt verduidelijkt dat de Inbrenger geen enkele andere verklaringen of garanties geeft dan deze opgenomen in de Inbrengovereenkomst:

**1. stad Antwerpen, negende afdeling,**

**a) alle concessierechten en accessoire zakelijke rechten** waarvan de naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM" houder is krachtens de toetredingsovereenkomst waarvan sprake hierna ;

**b) een gebouw** (volgens het kadaster een grootwarenhuis), volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger bij de administratie van het kadaster bekend onder sectie I, nummer **2652 V P0001**, krachtens voormelde toetredingsovereenkomst opgericht op een perceel grond gelegen aan **Kielsbroek**, nummer **44**, bij de administratie van het kadaster bekend onder sectie I, volgens eigendomstitel nummer 2652 V, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger nummer 2652 V P0000, met een oppervlakte van één hectare, achtenzestig are en tweeënzeventig centiare.

**2. gemeente Evergem, eerste afdeling,**

De volle eigendom van een **gebouw** (volgens het kadaster een grootwarenhuis), **met de grond waarop het is opgericht**, en met alle daarbij horende onroerende elementen, gelegen aan de **Noorwegenstraat**, nummer **39**, in een regionaal bedrijventerrein genaamd "Hoeksken-Nest Zone 1 – Fase 6 "Kop Van Nest"", bij de administratie van het kadaster bekend onder sectie B, volgens eigendomstitel nummer 324/C en deel van nummers 354/F, 323 en 349/H, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger nummer **324 D P0001**, met een oppervlakte van één hectare, vierenveertig are en tweeëndertig centiare.

**Grondplan**

Het hierboven beschreven perceel grond is afgebeeld, als "DELEN 15-16" en deel van "DELEN 11 EN 14", in gele kleur omlijnd, op een grondplan opgesteld door de heer Jean-Paul CLOQUET, landmeter te Gent, op 9 februari 2011, dat werd gehecht aan de akte verleden voor meester Bart VAN DE KEERE, notaris te Evergem (Sleidinge), met tussenkomst van meester Marc SLEDSSENS, notaris te Antwerpen, op 7 november 2011, waarvan sprake hierna.

**3. stad Namen, negende afdeling / Suarlée,**

De volle eigendom van een **gebouw** (volgens het kadaster een grootwarenhuis), **met de grond waarop het is opgericht**, en met alle daarbij horende onroerende elementen, gelegen aan de **rue de l'Artisanat**, nummer **16**, bij de administratie van het kadaster bekend onder sectie F, volgens eigendomstitel deel van nummer 21 K 4, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger nummer **21 S 7 P0000**, met een oppervlakte van één hectare en vierendertig are,

met uitsluiting van de delen die hierna worden beschreven onder de titel BIJZONDERE VOORWAARDEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN, sub 3.1, "*Reserve de propriété*".

**Grondplan**

Het hierboven beschreven perceel grond is afgebeeld, als loten 2A, 2B, 2C en 2D, op een grondplan opgesteld door de heer Wilfried BRUYNINCKX, landmeter bij "TOPOPLAN" te Hoogstraten, op 16 januari 2014, dat werd gehecht aan de akte verleden voor de heer Jacques BODSON, commissaris bij het aankoopcomité te Namen, op 17 juli 2014, waarvan sprake hierna.

**4. gemeente Sint-Katelijne-Waver, eerste afdeling,**

**a) het recht van erfpacht** waarvan sprake hierna ;

**b) de volle eigendom van een gebouw** (volgens het kadaster een grootwarenhuis),

krachtens voormeld recht van erfpacht opgericht op een perceel grond gelegen aan de **Mechelsesteenweg**, nummer **84**, bij de administratie van het kadaster bekend onder sectie B, volgens eigendomstitel deel van nummer 79 S, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger nummer **79 A 2 P0001**, met een oppervlakte van één hectare, zevenenvijftig are en zevenenzeventig centiare.

#### **Grondplan**

Het hierboven beschreven perceel grond is afgebeeld op een grondplan opgesteld door het kantoor van landmeter Ludo CUYT, te Haacht, op 31 juli 2012, dat werd gehecht aan de akte verleden voor meester Sofie VAN BIERVLIET, notaris te Putte, met tussenkomst van meester Marc SLEDESENS, notaris te Antwerpen, op 31 juli 2012, waarvan sprake hierna.

#### **5. gemeente Wevelgem, tweede afdeling,**

De volle eigendom van een **gebouw** (volgens het kadaster een grootwarenhuis), **met de grond waarop het is opgericht**, en met alle daarbij horende onroerende elementen, gelegen aan de **Kortrijkstraat**, nummer **345 +**, bij de administratie van het kadaster bekend onder sectie B, volgens eigendomstitel 875 X 11, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger nummer **875 X 11 P0000**, met een oppervlakte van één hectare, zesentwintig are en zesenzeventig centiare.

De hierboven sub 1 tot en met 5 beschreven onroerende goederen en rechten worden hierna samen ook genoemd de "**Onroerende Goederen**" (behalve wanneer gespecificeerd of uit deze akte duidelijk blijkt dat het slechts om één van de Onroerende Goederen gaat).

#### **EIGENDOMSOPSPRONG**

##### **1. Wat het hierboven sub 1 beschreven recht betreft.**

Bij concessieakte de dato 14 november 1995 heeft de STAD ANTWERPEN onder meer het hierboven beschreven perceel grond in **concessie** gegeven aan de vereniging zonder winstoogmerk "NIEUWE ANTWERPSE VERSMARKT" (toen genaamd "NIEUWE ANTWERPSE VISMARKT"), voor een termijn van negenenvieftig jaar, die een aanvang heeft genomen op 1 oktober 1995.

De STAD ANTWERPEN was sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf vandaag eigenaar van het hierboven beschreven perceel grond, ingevolge ongestoord, openbaar, ondubbelzinnig en ononderbroken bezit.

Ingevolge de **toetredingsovereenkomst** van 5 februari 2004 werd het hierboven beschreven perceel grond door de vereniging zonder winstoogmerk "NIEUWE ANTWERPSE VERSMARKT" ter beschikking gesteld van de naamloze vennootschap "MAKRO CASH & CARRY BELGIUM" (toen genaamd "MAKRO ZELFBEDIENINGSGROOTHANDEL"), als exploitant, die er het hierboven beschreven gebouw heeft opgericht; deze toetredingsovereenkomst heeft een aanvang genomen op 5 februari 2004 en eindigt op hetzelfde ogenblik als de concessieakte.

Bij processen-verbaal opgesteld door meester Marc SLEDESENS, notaris te Antwerpen, op 26 augustus 2010, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen, op 2 september 2010, onder de referenties 57-T-02/09/2010-09495 en 09496, heeft de naamloze vennootschap "MAKRO CASH & CARRY BELGIUM" het hierboven beschreven gebouw en haar rechten op het hierboven beschreven perceel grond ingebracht in de naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM".

Bij akte verleden voor meester Erik CELIS, notaris te Antwerpen, op 27 april 2012, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen, op 22 mei 2012, onder de referenties 57-T-22/02/2012-06461, heeft de STAD ANTWERPEN het hierboven beschreven perceel grond, samen met andere percelen, in **erfpacht** gegeven aan het "AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR VASTGOEDBEHEER EN STADSPROJECTEN ANTWERPEN", afgekort "AG VESPA".

## **2. Wat het hierboven sub 2 beschreven goed betreft.**

Bij akte verleden voor meester Bart VAN DE KEERE, voornoemd, met tussenkomst van meester Marc SLEDSSENS, voornoemd, op 7 november 2011, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 22 november 2011, onder de referenties 67-T-22/11/2011-17696, heeft de naamloze vennootschap "NV GHENT INDUSTRIAL INVESTMENT", afgekort "NV G.2.I", het hierboven beschreven perceel grond verkocht aan de naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM", die er het hierboven beschreven gebouw heeft opgericht.

De naamloze vennootschap "NV GHENT INDUSTRIAL INVESTMENT" had het hierboven beschreven perceel grond aangekocht van de "INTERCOMMUNALE VERENIGING VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, ECONOMISCHE EXPANSIE EN RECONVERSIE VAN HET GEWEST GENT-EEKLO", afgekort "VENECO", bij akte verleden voor de heer Hugo HILLAERT, commissaris bij het eerste aankoopcomité te Gent, op 30 november 1992, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 22 december 1992, boek 4246, nummer 16.

## **3. Wat het hierboven sub 3 beschreven goed betreft.**

Bij akte verleden voor de heer Jacques BODSON, commissaris bij het aankoopcomité te Namen, op 17 juli 2014, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Namen, op 24 juli 2014, onder de referentie 45-T-24/07/2014-08861, heeft de coöperatieve vennootschap "SOCIÉTÉ INTERCOMMUNALE BEP - EXPANSION ECONOMIQUE", voorheen "SOCIÉTÉ INTERCOMMUNALE D'AMÉNAGEMENT ET D'EQUIPEMENT ECONOMIQUE DE LA RÉGION NAMUROISE", afgekort "S.I.A.E.E.", het hierboven beschreven perceel grond verkocht aan de naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM", die er het hierboven beschreven gebouw heeft opgericht.

De "SOCIÉTÉ INTERCOMMUNALE D'AMÉNAGEMENT ET D'EQUIPEMENT ECONOMIQUE DE LA RÉGION NAMUROISE", afgekort "S.I.A.E.E.", had het hierboven beschreven perceel grond eerder verkocht aan de naamloze vennootschap "FROMAGERIE FRANCO-SUISSE", bij akte verleden voor de heer Fidèle DETHISE, commissaris bij het aankoopcomité te Namen, op 11 mei 1973, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Namen, op 25 mei 1973, boek 7.813, nummer 11.

De naamloze vennootschap "FROMAGERIE FRANCO-SUISSE", waarvan de vorm en de naam achtereenvolgens werden gewijzigd in de naamloze vennootschap "KRAFTCO", de naamloze vennootschap "N.V. KRAFT GENERAL FOODS S.A.", de naamloze vennootschap "KRAFT JACOBS SUCHARD", de naamloze vennootschap "KRAFT FOODS NAMUR" en tenslotte de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "KRAFT FOODS NAMUR", heeft het goed weder verkocht aan voornoemde intercommunale, bij akte verleden voor de instrumenterende ambtenaar, op 17 februari 2009, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Namen, op 11 maart 2009, onder de referenties 45-T-11/03/2009-02833.

## **4. Wat het hierboven sub 4 beschreven recht betreft.**

Bij akte verleden voor meester Sofie VAN BIERVLIET, voornoemd, met tussenkomst van meester Marc SLEDSSENS, voornoemd, op 31 juli 2012, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen, op 11 oktober 2012, onder de referenties 56-T-11/10/2012-14862, heeft de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MECHELSE VEILINGEN", met betrekking tot het hierboven beschreven perceel grond een **recht van erfpacht** verleend, voor een duur van zevenentwintig jaar, ingegaan op 31 juli 2012, aan de naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM", die er het hierboven beschreven gebouw heeft opgericht.

De vennootschap "MECHELSE VEILINGEN" heeft het hierboven beschreven perceel grond onder grotere oppervlakte verkregen ingevolge fusie door overname van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "CENTRALE VOOR GLASGROENTEN", bij proces-verbaal opgesteld door meester André COSTA, notaris te Onze-Lieve-Vrouw-Waver, op 24 november 1993, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen, op 25 januari 1994, boek 12.119,

nummer 7, bekrachtigd bij akte verleden voor meester Jozef DE BONDT, notaris te Sint-Katelijne-Waver, en meester André COSTA, voornoemd, op 4 januari 1994, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen, op 25 januari 1994, boek 12.138, nummer 6.

Bij akten verleden voor meester Gauthier CLERENS, notaris te Mechelen, op 6 december 2012, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 7 januari 2013, onder het nummer 2013-01-07 / 0004036, en op 13 december 2012, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 7 januari 2013, onder het nummer 2013-01-07 / 0004035, en overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen, op 25 januari 2013, onder de referenties 56-T-25/01/2013-01167, werd (onder meer) de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MECHELSE VEILINGEN" bij wijze van fusie overgenomen door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DIAMANT", waarvan de naam in laatstgemelde akte werd gewijzigd in "BELORTA".

#### **5. Wat het hierboven sub 5 beschreven goed betreft.**

Bij proces-verbaal opgesteld door meester Marc SLEDSSENS, notaris te Antwerpen, op 26 augustus 2010, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk, op 2 september 2010, onder de referenties 65-T-02/09/2010-09803, heeft de naamloze vennootschap "MAKRO CASH & CARRY BELGIUM", voorheen genaamd "MAKRO-ZELFBEDIENINGSGROOTHANDEL", het hierboven beschreven goed ingebracht in de naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM".

De naamloze vennootschap "MAKRO-ZELFBEDIENINGSGROOTHANDEL" had het goed aangekocht van de naamloze vennootschap "KLIPPAN CABS", bij akte verleden voor meester Bernard LOONTJENS, notaris te Izegem, op 17 april 2003, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk, op 18 april 2003, onder de referenties 65-T-18/04/2003-041743.

De naamloze vennootschap "KLIPPAN CABS" had het goed onder grotere oppervlakte aangekocht van de naamloze vennootschap "BEHERMAN-DEMOEN", bij akte verleden voor meester Alfons LOONTJENS, notaris te Izegem, met tussenkomst van meester Baudouin COLS, notaris te Antwerpen, op 28 december 1989, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk, op 9 januari 1990, boek 3.755, nummer 15.

#### **PANDREGISTER**

De Inbrenger heeft verklaard dat er zich in of op de Onroerende Goederen geen (al dan niet in het goed geïncorporeerde) roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze overdracht en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud in het voordeel van een derde.

#### **MODALITEITEN VOOR DE INBRENG IN NATURA**

De Onroerende Goederen worden ingebracht onder de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Inbrengovereenkomst, zonder dat de Inbrenger in deze akte enige bijkomende verklaringen of garanties geeft of enige bijkomende verantwoordelijkheden opneemt, anders dan deze voorzien in de Inbrengovereenkomst. Zonder afbreuk te doen aan de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Inbrengovereenkomst wordt herhaald dat:

##### 1/ Hypothecaire inschrijving, kantmelding of overschrijving

De Onroerende Goederen worden overgedragen aan de Vennootschap voor vrij en onbelast van alle hypotheeken, hypothecaire mandaten, (zakelijke) zekerheden en bevoorrechte lasten en alle bezwarende inschrijvingen ten voordele van derden.

##### 2/ Toestand en gesteldheid van de onroerende goederen

De Vennootschap verkrijgt voormelde onroerende goederen met alle rechten en aanspraken, zichtbare en verborgen gebreken, in de staat waarin ze zich thans bevinden, zonder waarborg omtrent de opgegeven oppervlakte, zodat de onroerende goederen overgaan op hun werkelijke grootte en de eventuele meer- of mindermaat geen grond geeft tot vergoeding of tot

ongeldigheid van de eigendomsovergang, zelfs al bedroeg dat verschil een twintigste of meer.

### 3/ Eigendomsovergang en risico's

De Vennootschap verwerft de Onroerende Goederen vanaf heden.

Ook de overdracht van de risico's vindt op heden plaats.

Zonder dat dit afbreuk doet aan de bedingen van de huurovereenkomsten die met betrekking tot voormelde onroerende goederen zijn gesloten, zal de Vennootschap vanaf vandaag alle belastingen en taksen die de onroerende goederen bezwaren, dragen (*pro rata temporis*).

Wat de onroerende voorheffing van het lopende aanslagjaar betreft, zijn de Inbrenger en de Vennootschap echter overeengekomen dat de Inbrenger zodra zij een aanslagbiljet voor één van de onroerende goederen ontvangt, onverwijld een kopie hiervan zal bezorgen aan de Vennootschap. De Vennootschap zal vervolgens zo snel als mogelijk, rekening houdend met de vervaldatum voor betaling van de onroerende voorheffing, het *pro rata temporis* bedrag (zijnde vanaf de datum van de Inbreng tot en met 31 december 2025) betalen aan de Inbrenger. De Vennootschap zal overeenkomstig de huurovereenkomsten op het einde van het kalenderjaar een afrekening maken voor het door de huurder(s) te betalen saldo van de onroerende voorheffing (rekening houdend met de reeds betaalde voorschotten aan de Inbrenger resp. de Vennootschap) en zo nodig de (desbetreffende) huurder(s) onverwijld uitnodigen (en zo nodig aanmanen) om deze onroerende voorheffing te betalen. De Vennootschap zal het *pro rata temporis* bedrag dat nog toekomt aan de Inbrenger onverwijld doorstorten aan de Inbrenger van zodra zij dit ontvangt van de (desbetreffende) huurder(s). De Inbrenger verklaart op heden al een provisie van EUR 65.000,00 ontvangen te hebben als voorschot voor deze onroerende voorheffing (waarvan EUR 15.000,00 betrekking heeft op het hierboven sub 2 beschreven goed en EUR 50.000,00 op de hierboven sub 1, 3, 4 en 5 beschreven rechten resp. goederen).

### 4/ Ingenottreding – beschikbaarheid

Wat het hierboven sub 1 beschreven recht betreft, erkent de Vennootschap een kopie van de toetredingsovereenkomst van 5 februari 2004 te hebben ontvangen. De Vennootschap wordt, vanaf en met ingang van heden (niet voor het verleden), gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die hieruit voortvloeien.

Wat het hierboven sub 4 beschreven recht betreft, erkent de Vennootschap een kopie van voormelde akte van 31 juli 2012, verleden voor meester Sofie Van Biervliet, voornoemd, met tussenkomst van meester Marc Sledsens, voornoemd, te hebben ontvangen. De Vennootschap wordt, vanaf en met ingang van heden (niet voor het verleden), gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die hieruit voortvloeien.

De Inbrenger verklaart dat de voormelde onroerende goederen verhuurd zijn als volgt:

- het goed sub 1 : bij overeenkomst van 11 december 2012 ondertekend door de naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM" als verhuurder en de naamloze vennootschap "MAKRO CASH & CARRY", aangepast bij overeenkomst van 4 december 2024 ondertekend door de naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM" als verhuurder en de naamloze vennootschap "SLIGRO-MFS BELGIUM" als huurder, voor een duur van 15 jaar vanaf 1 januari 2023;

- het goed sub 2 : bij akte verleden voor meester Marc SLEDSSENS, voornoemd, op 8 april 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 15 april 2013, onder de referenties 67-T-15/04/2013-05329, heeft de naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM" het hierboven beschreven goed in huur gegeven aan de naamloze vennootschap "MAKRO CASH & CARRY" en op heden aan de naamloze vennootschap "HORECA VAN ZON", voor een duur van 15 jaar, ingegaan op 5 juni 2012;

- het goed sub 3 : bij overeenkomst van 11 december 2012 ondertekend door de

naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM" als verhuurder en de naamloze vennootschap "MAKRO CASH & CARRY", aangepast bij overeenkomst van 4 december 2024 ondertekend door de naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM" als verhuurder en de naamloze vennootschap "SLIGRO-MFS BELGIUM" als huurder, voor een duur van 15 jaar vanaf 1 januari 2023;

- het goed sub 4: bij overeenkomst van 11 december 2012 ondertekend door de naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM" als verhuurder en de naamloze vennootschap "MAKRO CASH & CARRY", aangepast bij overeenkomst van 4 december 2024 ondertekend door de naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM" als verhuurder en de naamloze vennootschap "SLIGRO-MFS BELGIUM" als huurder, voor een duur van 15 jaar vanaf 1 januari 2023;

- het goed sub 5: bij overeenkomst van 11 december 2012 ondertekend door de naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM" als verhuurder en de naamloze vennootschap "MAKRO CASH & CARRY", aangepast bij overeenkomst van 4 december 2024 ondertekend door de naamloze vennootschap "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM" als verhuurder en de naamloze vennootschap "SLIGRO-MFS BELGIUM" als huurder, voor een duur van 15 jaar vanaf 1 januari 2023.

De Vennootschap erkent een kopie van deze huurovereenkomsten te hebben ontvangen en wordt, vanaf en met ingang van heden (niet voor het verleden), gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die hieruit voortvloeien.

De Inbrenger verbindt er zich toe binnen de vijf dagen na vandaag het bedrag van honderdzeven duizend driehonderdzevenenzeventig euro en zestig cent (€ 107.377,60) over te schrijven op rekening BE23 2930 1261 3691 geopend op naam van de Vennootschap, als afrekening van de huurgeleden voor de lopende maand.

#### 5/ Tijdelijke of mobiele werkplaatsen

De ondergetekende notaris heeft de aandacht gevestigd op de bepalingen van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, en meer bepaald op de verplichting een postinterventiedossier op te stellen bij de uitvoering van werken waarbij de tussenkomst van meer dan één aannemer vereist is of van werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden.

De Inbrenger verklaart dat er sedert 1 mei 2001, datum waarop voormeld koninklijk besluit in werking getreden is, aan de hierboven beschreven onroerende goederen werken uitgevoerd werden waarvoor een postinterventiedossier diende opgesteld te worden.

De Vennootschap erkent dat de postinterventiedossiers haar deels door de Inbrenger ter beschikking werden gesteld, met dien verstande dat deze dossiers nog dienen vervolledigd te worden met informatie van de huurders.

#### 6/ Verklaring verband houdend met de hypothecaire formaliteit

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen om ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte, om welke reden dit ook moge wezen.

#### 7/ Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering dezer hebben de Inbrenger en de Vennootschap keuze van woonplaats gedaan in hun respectieve zetel.

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

##### **1. Met betrekking tot het hierboven sub 1 beschreven recht.**

**1.1.** In voormelde toetredingsovereenkomst waarvan sprake hierboven, staat letterlijk



vermeld wat volgt :

**"Artikel 15 :**

*De gebouwen met aanhorigheden en uitrusting waarvan hierboven sprake, mogen door de exploitant slechts worden vervreemd of gehypothekeerd ten voordele van anderen dan de Stad, mits toestemming van deze laatste en van de concessiehouder.*

*De hypotheek moet echter uiterlijk vervallen bij het einde of bij het verbreken, van de toetredingsovereenkomst.*

**Artikel 16 :**

*Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiehouder en de Stad is het verboden aan de exploitant de bestemming van de grond te wijzigen. Het is verboden aan de exploitant tot enige vorm van onderverhuring over te gaan, tenzij daarvoor voorafgaandelijk de toestemming van de stad, concessiegever, werd bekomen en hiervan kennis werd gegeven aan de concessiehouder, in welk geval de concessiehouder zijn toestemming niet onredelijk zal weigeren."*

**1.2.1** Bij email van 27 mei 2025 heeft "AG Vespa" meegedeeld wat hierna letterlijk volgt:

1.

*Wij contacteren u naar aanleiding van uw aangetekend schrijven dd. 12 mei 2025 waarmee u AG Vespa informeerde dat NV Wholesale Real Estate Belgium voornemens is de constructie en de rechten op het perceel grond, gelegen te 2020 Antwerpen, Kielsbroek 44 (perceelnummer 2652 V P 0000) **in te brengen in NV Warehouses De Pauw** (WDP), een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Meise (Wolvertem), Blakebergen 15 en met als ondernemingsnummer 0417.199.869, tegen de uitgifte van aandelen.*

*In voormeld schrijven heeft u namens deze partijen gevraagd of AG Vespa akkoord kan gaan met deze inbreng, onder de uitdrukkelijke bevestiging dat de inbreng geen wijziging teweeg zal brengen in de economische activiteit, nl. groothandel in voeding of in de huursituatie waarbij NV Sligro MFS Belgium de constructie huurt (en exploiteert).*

2.

*Zoals in het verleden reeds meermaals werd toegelicht door de stad Antwerpen, afdeling Mobiliteit van de bedrijfseenheid Stadsontwikkeling, heeft de stad Antwerpen het voornemen om het **openbaar domein** in de omgeving van Kielsbroek en de Emiel Vloerstraat op korte termijn opnieuw aan te leggen. De laatste toelichting, waarop de exploitant NV Sligro MFS Belgium vertegenwoordigd was, dateert van 21 maart 2025.*

*AG Vespa, en bij uitbreiding de stad Antwerpen, vinden het belangrijk dat uw cliënte beslissingen zoals de verwerving of inbreng van constructies met **kennis van zaken** kan nemen.*

3.

*Middels onderhavig schrijven kunnen wij u meedelen dat AG Vespa de inbreng van de **constructie**, gelegen te 2020 Antwerpen, Kielsbroek 44 (perceelnummer 2652 V P 0000) in NV Warehouses De Pauw **kan goedkeuren** onder de volgende cumulatieve **voorwaarden**:*

- *De inbreng kan geen wijziging teweegbrengen in de economische activiteit, nl. groothandel in voeding;*
- *De inbreng kan geen afbreuk doen aan de bepalingen van de (hoofd)concessieovereenkomst die tussen AG Vespa en VZW Nieuwe Antwerpse Versmarkt werd afgesloten;*
- *VZW Nieuwe Antwerpse Versmarkt, NV Wholesale Real Estate Belgium, NV Sligro-MFS Belgium én NV Warehouses De Pauw verklaren uitdrukkelijk op de hoogte te zijn van de werken die de stad Antwerpen wil uitvoeren aan het openbaar domein in de omgeving*

van Kielsbroek en de Emiel Vloerstraat. De goedkeuring tot inbreng van de constructie in NV Warehouses De Pauw geschiedt dan ook onder de voorwaarde dat VZW Nieuwe Antwerpse Versmarkt, NV Wholesale Real Estate Belgium, NV Sligro-MFS Belgium én NV Warehouses De Pauw uitdrukkelijk verklaren geen schadevergoeding te zullen vorderen van AG Vespa (als (hoofd)concessiegever) naar aanleiding van deze werken en de mogelijke impact hiervan op de concessiegrenzen of de werking van de bedrijven. VZW Nieuwe Antwerpse Versmarkt, NV Wholesale Real Estate Belgium, NV Sligro-MFS Belgium én NV Warehouses De Pauw bevestigen dat hun beslissing om over te gaan tot deze inbreng met kennis van zaken werd genomen.

4.

Gelet op de korte tijdspanne, wordt deze beslissing u per e-mail bezorgd.

Mogen wij u daarom vragen:

- De ontvangst van deze e-mail per kerende te bevestigen alsook te bevestigen dat u afstand doet van de formaliteiten voorzien in de concessieovereenkomst (nl. een aangetekend schrijven)?
- Uw akkoord te bezorgen met betrekking tot de hierboven gestelde voorwaarden? Vanuit VZW Nieuwe Antwerpse Versmarkt hebben wij deze verklaring reeds ontvangen naar aanleiding van een andere recente overdracht. Een verklaring van NV Wholesale Real Estate Belgium, NV Sligro, MFS Belgium en NV Warehouses De Pauw kan voor ons dan ook volstaan.

U mag me altijd contacteren voor bijkomende vragen.

Dit schrijven geldt onder voorbehoud van alle rechten in hoofde van AG Vespa."

**1.2.2.** Bij brief van 10 juni 2025 hebben de naamloze vennootschap "Wholesale Real Estate Belgium", de naamloze vennootschap "WDP" en de naamloze vennootschap "Sligro-MFS Belgium" de gevraagde verklaring bezorgd aan "AG Vespa".

**1.3.** Bij brief van mei 2025 (zonder vermelding van de dag) heeft de vereniging zonder winst oogmerk "NIEUWE ANTWERPSE VERSMARKT" meegedeeld wat hierna letterlijk volgt :

"Wij komen terug op uw aangetekend schrijven met als datum 12 mei 2025, in verband met het hierna beschreven goed:

**stad Antwerpen, negende afdeling,**

een perceel grond gelegen aan Kielsbroek, nummer 44, volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger bij de administratie van het kadaster bekend onder sectie I, nummer 2652 V P0000, met een oppervlakte van één hectare, achtenzestig are en tweeënzeventig centiare.

In uw schrijven informeerde u ons omtrent de voorgenomen inbreng van voornoemd onroerend goed door de huidige subconcessiehouder, de naamloze vennootschap WHOLESAL REAL ESTATE BELGIUM, in de naamloze vennootschap WAREHOUSES DE PAUW (afgekort WDP), een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, tegen uitgifte van aandelen.

Wij hebben kennisgenomen van de historiek van het perceel zoals door u beschreven en de voorwaarden zoals opgenomen in de toetredingsovereenkomst van 5 februari 2004, met name de bepalingen inzake vervreemding, hypotheekstelling en bestemmingswijziging.

Wij delen u hierbij de **toestemming mee voor de voormelde inbreng** van het hierboven beschreven onroerend goed door de naamloze vennootschap WHOLESAL REAL ESTATE BELGIUM in de naamloze vennootschap WAREHOUSES DE PAUW.

Wij verklaren ons tevens akkoord met een **afstand van elk recht** dat Nieuwe Antwerpse Versmarkt in dit verband zou kunnen uitoefenen"

## **2. Met betrekking tot het hierboven sub 2 beschreven goed.**

In de akte verleden voor meester Bart VAN DE KEERE, voornoemd, met tussenkomst van meester Marc SLEDSSENS, voornoemd, op 7 november 2011, waarvan sprake hierboven, staat letterlijk vermeld wat volgt :

### **"LASTEN EN VOORWAARDEN**

#### **1. (...)**

*Het wordt gekocht met alle erfdiensbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. De verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het verkochte goed, behoudens de eventuele erfdiensbaarheden opgenomen in de hierna vermelde akte verdeling-splitsing en de aan de akte verdeling-splitsing gehechte stukken en plans, welke akte verdeling-splitsing is verleden voor Meester Bart Van de Keere, geassocieerd notaris te Evergem(Sleidinge), op 10 maart 2010, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 12 maart daarna, onder referte 67T-12/03/2010-03721, evenals de mogelijke erfdiensbaarheden zoals vermeld en/of afgebeeld op de nota op het bij de akte verdeling-splitsing gevoegd meetplan.*

*Zo verklaart de koper op de hoogte te zijn dat het alhier aangekochte goed paalt aan het bufferbekken zoals afgebeeld op het aan deze akte gehecht meetplan.*

*Eventuele in de voorgaande titel vermelde erfdiensbaarheden worden hierna onder de bijzondere voorwaarden vermeld.*

#### **(...)**

*5.- De koper zal zich moeten gedragen en dit voor wat betreft het oprichten van gebouwen en uitrusting van het industrieterrein op het alhier aangekochte goed naar alle wetten, besluiten, reglementen en administratieve beslissingen hoegenaamd, uitgevaardigd door de bevoegde besturen en diensten en in het bijzonder naar de stedenbouwkundige en andere voorschriften opgenomen in de hierna vermelde akte verdeling-splitsing van het bedrijventerrein "KOP VAN NEST" Zone 1 - fase 6; zij treden hiertoe in de rechten en plichten van de verkoper, betrekkelijk hun deel, dit alles zonder verdere tussenkomst noch aansprakelijkheid van de verkoper, om welke reden ook.*

*6.- De koper verbindt er zich toe om hun aangekochte grond, indien zij daarop niet onmiddellijk bouwen, deze verder proper te onderhouden en het onkruid te verdelgen.*

*Bij niet uitvoering van deze verplichting, kan de naamloze vennootschap Ghent Industrial Investment zoals vermeld in de hierna vermelde akte verdeling-splitsing van het bedrijventerrein "KOP VAN NEST" Zone 1 - fase 6 deze onderhoudswerken laten uitvoeren op kosten van de kopers en zullen deze laatsten onmiddellijk na eerste kennisgeving van de naamloze vennootschap Ghent Industrial Investment, deze gemaakte kosten aan deze laatste terugbetalen, op straf van bijkomende schadeloosstelling en verwijlntresten en dit zonder dat daartoe een voorafgaandelijke ingebrekestelling nodig weze. In afwachting van de oprichting van de definitieve constructies, zullen de eigenaars zich onthouden er tijdelijk zelfs verplaatsbare verblijfsinrichtingen op te plaatsen.*

*7.- De koper verbindt er zich toe om minstens dertig ten honderd (30%) van het gekochte perceel bebouwd te hebben binnen de vier jaar vanaf heden.*

*De bedrijfsactiviteiten moeten een aanvang nemen binnen de zes maanden na de voltooiing van de gebouwen en uiterlijk binnen een termijn van vijf jaar vanaf het verlijden van de authentieke aankoopakte.*

*De groenaanplantingen dienen te worden aangelegd uiterlijk één jaar na het in gebruik nemen van de gebouwen.*

*Indien aan één van voornoemde verplichtingen niet werd voldaan, heeft de naamloze vennootschap Ghent Industrial Investment, voornoemd, het recht tot het eisen van een schadevergoeding ten belope van één/tiende (1/10) van de aankoopprijs van betreffend perceel,*

verhoogd met één/duizendste (1/1000) van de verkoopprijs per dag vertraging; de schadevergoeding zal verschuldigd zijn vanaf de vijftiende dag na een ingebrekestelling per aangetekende schrijven.

#### **8.- Terugkooprecht**

Indien het perceel onbebouwd blijft gedurende een termijn van vier jaar vanaf heden, heeft de naamloze vennootschap Ghent Industrial Investment, voornoemd, het recht om het betreffende perceel terug te kopen aan de oorspronkelijke aankoopprijs niet geïndexeerd.

9.- De koper verklaart op de hoogte te zijn van het **voorkooprecht** opgenomen in de hierna vermelde akte verdeling-splitsing van het bedrijventerrein "KOP VAN NEST" Zone 1 - fase 6 .

Indien de koper het gekochte goed, met de eventueel erop uitgevoerde werken, geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of gedwongen, ten bezwarende titel wenst over te dragen aan een derde, heeft de verkoper, gedurende een periode van twintig jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke aankoopakte, een voorkooprecht om dit goed aan te kopen aan dezelfde prijs en voorwaarden als deze die door derden wordt geboden.

De verkoper zal – binnen de dertig dagen na aanbieding per aangetekende brief van het voorkooprecht door de koper – zijn intentie aangaande al dan niet aankoop per aangetekend schrijven aan de koper ter kennis brengen. Uitblijven van antwoord wordt als weigering tot wederinkoop aangezien.

Bij openbare verkoping zal de verkoper minstens vijftien dagen op voorhand per aangetekend schrijven van de verkoopdag in kennis worden gesteld teneinde ter zitting zijn voorkooprecht te kunnen uitoefenen.

Per uitzondering is het voorkooprecht niet van toepassing :

- Indien de koper het gekochte goed als deel van een pakket van haar vastgoed in België wenst over te dragen.

- Indien de koper het gekochte goed wenst over te dragen aan een aan haar verbonden onderneming of aan een nog op te richten rechtspersoon waarvan haar aandeelhouders en/of zijzelf aandeelhouder zijn/is.

- Indien de koper een zakelijk recht (erfpacht, opstal, vruchtgebruik,...) uitgezonderd het eigendomsrecht wenst over te dragen aan een derde. De koper verbindt er zich toe de verkoper per aangetekend schrijven kennis te geven wanneer één van voornoemde gevallen zich voordoet.

In alle gevallen van overdracht of overgang ten bezwarende titel van het gekochte goed, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, vrijwillig of gedwongen, zullen alle verkoopsvoorwaarden en stedenbouwkundige bepalingen, die in de huidige overeenkomst voorkomen, aan de nieuwe rechtverkrijgende worden opgelegd.

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

Het goed wordt verkocht met alle mogelijke erfdiensbaarheden die het zou kunnen bevoordelen of benadelen.

De koper treedt door het enkel feit van deze aankoop in alle rechten en plichten van de verkoper voor wat betreft de bijzondere voorwaarden en/of erfdiensbaarheden, opgenomen in vorige eigendomstitels, die vermeld werden in de oorsprong van eigendom.

Voor wat betreft de eventuele erfdiensbaarheden slaande op het verkochte goed wordt uitdrukkelijk verwezen naar de navermelde akte verdeling-splitsing van het Bedrijventerrein "Kop van Nest" Zone 1-Fase 6, waarin alle erfdiensbaarheden slaande op het alhier verkochte goed zijn opgenomen en evenals naar de bijzondere voorwaarden opgenomen in de akte verdeling-splitsing en de nota van erfdiensbaarheden opgenomen op het verdeelplan gehecht aan en opgenomen in de akte verdeling-splitsing en waarvan de koper verklaart een kopij te hebben ontvangen.

Meer in het bijzonder :

- is in de voorafgaande optieovereenkomst tussen partijen getekend letterlijk het volgende vermeld : 'De koper verklaart op de hoogte te zijn dat de Delen 11, 14, 15 en 16 palen aan het bufferbekken, zoals afgebeeld op het verdeelplan.'

- is op het alhier aangehechte meetplan letterlijk het volgende vermeld :

"Nota erfdiensbaarheden :

- Op het opgemeten perceel en langsheen de westelijke perceelsgrens ligt een afwateringsgracht. De normale doorstroming van de waters komende van het meer zuidelijk gelegen deel van deze gracht naar het noordelijk gelegen bestaand bufferbekken op perceel 325/C dient gewaarborgd te zijn.

- Langsheen de nieuwe baan, binnen op het perceel ligt een zone van vijf meter breed vanaf de rooilijn, die bezwaard is met een erfdiensbaarheid van doorgang voor nutsleidingen in het algemeen."

De koper is gehouden tot naleving van alle erfdiensbaarheden en/of bijzondere voorwaarden opgenomen in voormelde akte verdeling-splitsing en het aan deze akte gehecht meetplan en is er eveneens toe gehouden deze voorwaarden en erfdiensbaarheden op te leggen aan zijn rechtsopvolgers onder welke titel ook."

In de akte verdeling-splitsing van 10 maart 2010, aangehaald hierboven, staat onder meer letterlijk vermeld wat volgt:

**"HOOFDSTUK IV – ERFDIENSTBAARHEDEN**

**1° Nutsvoorzieningen :**

De koper verklaart te weten en te aanvaarden dat de nutsleidingen zoals riolering, gas, water, elektrische leidingen en andere morgen worden geplaatst op het verkochte goed, langs de openbare weg, op een strook die een breedte van vijf meter niet zal morgen overschrijden.

In zones waar hoogstammen voorzien worden de nutsleidingen geplaatst in de zone naast de groenzone.

De koper is aldus gehouden de uitvoering van de werken en het onderhoud van de nutsleidingen te gedogen, zonder uit dien hoofde aanspraak te kunnen maken op enige welkdanige vergoeding.

Na uitvoering van de werken zal de verkoper of de dienst die de leidingen aanlegt of onderhoudt, de grond in zijn oorspronkelijke toestand herstellen.

Bovendien wordt hier tevens uitdrukkelijk verwezen naar de hierna vermelde Nota "Erfdiensbaarheidszones ter hoogte van ondergrondse leidingen" opgenomen op het verdeelplan van

Het bedrijventerrein opgemaakt door de Heer Jean-Paul Cloquet, landmeter-expert te Gent op 23 oktober 2009, in welke nota de specifieke andere voorbehouden zondes kunnen opgenomen zijn.

**2° Nota van erfdiensbaarheden – verdeelplan :**

Op het verdeelplan van het bedrijventerrein opgemaakt door de Heer Jean-paul Cloquet, landmeter-expert te Gent op 23 oktober 2009, welk plan aan deze gehecht zal blijven om er één geheel mee te vormen is letterlijk volgende nota van erfdiensbaarheden opgenomen :

**"NOTA VAN ERFDIENSTBAARHEDEN**

**Erfdiensbaarheidszones in functie van het onderhoud van de afwateringsgrachten**

Langsheen de Walgracht bestaan afwateringsgrachten.

Langsheen en ten oosten van de Noorwegenstraat is een nieuwe afwateringsgracht aangelegd.

In functie van het onderhoud van deze afwateringsgrachten geldt een

erfdienstbaarheidzone van 5 m, vanaf de uiterste rand (bovenkant talud) van deze afwateringsgrachten.

Deze erfdienstbaarheidzones, die deels gelegen zijn binnen de voorziene delen 1 tot en met 16, zijn op het nevenstaand plan aangeduid.

Binnen deze erfdienstbaarheidzone kan geen enkele bebouwing, beplanting en/of omheiningen, tuinhuisjes e. d. gedoogd worden zonder machtiging van het bestuur Burggravenstroom.

Deze zone dient steeds vrij te blijven om het onderhoud van de waterloop te verzekeren.

**Erfdienstbaarheidzones ter hoogte van ondergrondse leidingen**

**Erfdienstbaarheidstroken (voorbehouden zones) :**

Nabij de zuidwestelijke hoek van het eigendom doorkruist een ondergrondse zuurstof- en stikstofleiding van Air Products (2 X ND 150) het eigendom.

De erfdienstbaarheidstrook (voorbehouden zone) t. a. v. deze leidingen strekt zich uit tot 2 m aan weerskanten van de leiding.

Nabij de zuidwestelijke hoek van het eigendom, doch buiten het eigendom, loopt een ondergrondse aardgasvervoerleiding van Distrigas (nu Fluxys).

Een deel van het eigendom valt binnen de erfdienstbaarheidstrook (voorbehouden zone) t.a.v. deze leiding, die zich uitstrekt tot 5 m uit de leiding.

Het deel van het eigendom dat binnen de voorbehouden zones van bovenstaande leidingen valt is op nevenstaand plan aangeduid als 'erfdienstbaarheidstrook voor leidingen'.

Deze zone heeft uitsluitend betrekking tot het 'Deel 12'.

**Specifieke bepalingen t. a. v. deze leidingen :**

T. a. v. de leidingen van Air Products gelden volgende specifieke bepalingen:

A. Bij de aanleg van deze leidingen werd met alle eigenaars van de betrokken percelen een doorgangsovereenkomst afgesloten. Hierdoor werd een erfdienstbaarheid gecreëerd waardoor de vergunningshouder toegang heeft tot die percelen met het oog op inspectie en in noodsituatie.

B. Door het KB. van 21.09.1988 werd een meldingsplicht ingesteld voor het uitvoeren van werken in de onmiddellijke omgeving van ondergrondse leidingen. Dit houdt in dat de vergunningshouder moet verwittigd worden van alle werken die zouden uitgevoerd worden binnen een afstand van 15 m tot de pijpleidingen.

C. Door het K.B. van 24.01.1991 werd een voorbehouden zone gecreëerd waarin geen bouwwerkzaamheden mogen uitgevoerd worden (eveneens in stapelingen en reliëfwijzigingen) De breedte van deze zone is afhankelijk van de diameter van de leidingen en strekt zich in geval een ND 150 leiding uit tot 2 m aan weerskanten van de leiding.

T.a.v. de Distrigasleiding (nu Fluxys) gelden volgende specifieke bepalingen en erfdienstbaarheden:

Deze aardgasvervoerinstallatie heeft het voorwerp uitgemaakt van een gasvervoer vergunning van 13.04.1997, evenals van in verklaring van openbaar nut van 13.04.1997 overeenkomstig de bepalingen van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen.

Artikel 11 van deze wet verbiedt elke daad die de gasvervoerinstallatie of de exploitatie ervan zou kunnen schaden. Dit artikel voorziet ook dat de gedeeltelijke bezetting van het openbaar of privaat domein door deze installaties generlei bezitsberoving met zich meebrengt, maar dat zij een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut vormt.

Door de n. v. Distrigas (nu te lezen als Fluxys) is deze erfdienstbaarheid als volgt bepaald.

*“Rekening houdend met de technische eigenschappen van de leiding en onverminderd het koninklijk besluit van 21.09.1988 betreffende de verplichtingen van raadpleging en informatie bij het uitvoeren van werken in de nabijheid van installaties van vervoer van gasachtige producten door .*

*middel van leidingen, vloeit uit deze erfdienstbaarheid voort, dat binnen een strook grond, die zich over de ganse lengte van de leiding uitstrekt, de volgende bijzondere bepalingen dienen in acht genomen te worden :*

*A. Binnen een strook van 30 m d. i. 15 m langs weerszijden van de leiding (= de beschermde zone), mag behoudens voorafgaande instemming van Distrigas en onverminderd hetgeen voorzien in B niet overgegaan worden tot:*

*- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen.*

*Elk ontwerp dient aan de n.v. Distrigas, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel voorgelegd te worden teneinde de te eerbiedigen veiligheidsafstanden, overeenkomstig de vereisten van elk specifiek geval, te bepalen.*

*B. Binnen in strook van 10 m d. i. 5 m langs weerszijden van de leiding (= de voorbehouden zone), mag in geen geval worden overgegaan tot:*

- het oprichten van gebouwen, gesloten lokalen, tuinhuisjes, enz.;*
- het aanleggen van terrassen, vijvers, zwembaden, sportterreinen, enz. ;*
- het opstapelen van goederen of materiaal;*
- het heien van palen, piketten en/of damplanken;*
- het verkeer van zwaar rollend materieel;*
- het gebruik van mechanische graafstuigen of nivelleringsstuigen;*
- het wijzigen van het bodemniveau (bvb. het graven van grachten) ;*
- het planten van bomen en struiken andere dan deze vermeld op een lijst van toegelaten bomen en struiken.*

*C. Zowel binnen als buiten hogerbepaalde zones zijn alle graafwerken of ontgrondingen verboden die de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de gasvervoerinstallatie zich bevindt, in het gedrang zouden kunnen brengen. In dat geval zal de eigenaar zijn plannen voor goed keuring aan de n. v. Distrigas moeten voorleggen.*

*D. In geval van het plaatsen van een afsluiting, dient de n.v. Distrigas op elk moment toegang te behouden tot haar installatie. In dat geval zullen de eigenaars en/of de gebruikers de n.v. Distrigas vooraf moeten verwittigen, teneinde dienaangaande een specifieke toegangsconventie af te sluiten.*

*E. Teneinde de bovenvermelde afstanden ter plaatse aan te duiden, dient de regionale verantwoordelijke van de n. v. Distrigas (09/369.79.63) gecontacteerd te worden om gratis over te gaan tot het afbakenen van de leiding op datum en uur met hem overeen te komen.*

*Door aanhechting van het verdeelplan met voormelde nota van erfdienstbaarheden vormt dit één geheel met de akte en is de koper gehouden er alle voorwaarden van na te leven evenals ze op te leggen aan zijn rechtsopvolgers.”*

### **3° De onbevaarbare waterlopen – afwateringsgrachten**

*De gronden deel uitmakende van het Bedrijventerrein van “Kop van Nest” zone 1-Fase 6 palen aan of worden doorkruist door de onbevaarbare waterlopen, zoals afgebeeld op het hieraangehechte verdeelplan opgemaakt door de Heer Cloquet op 23 oktober 2009.*

*Deze onbevaarbare waterlopen behoren tot het openbaar domein van de Watering de Burggravenstroom en zijn bewaard met een erfdienstbaarheid – en een onderhoudzone van 5 m breed langs beide zijden.*

Het onderhoud van de waterlopen gebeurt door en op kosten van de Watering de Burggravenstroom.

Daartoe zijn alle aangelanden van de stromen verplicht:

1) doorgang te verlenen aan de personeelsleden van de Watering De burggravenstroom, aan de werklieden en aan de andere met de uitvoering van de werken belaste personen;

2) op hun gronden of eigendommen de uit de bedding van het bekken gehaalde voorwerpen en de voor de uitvoering van de werken nodige materialen, gereedschap en werktuigen te laten plaatsen.

Ten einde de onderhoudswerken mogelijk te maken, is het verboden binnen een zone van vijf meter van de stromen enigerlei beplanting of bouwwerk uit te voeren vooraleer daartoe schriftelijke machtiging te hebben bekomen van de Watering De Burggravenstroom.

Bovendien wordt alhier tevens uitdrukkelijk verwezen naar de bepalingen daaromtrent opgenomen in het bovenvermeld advies van de Watering de Burggravenstroom evenals naar de nota van erfdiensbaarheden op het aan deze akte gehechte verdeelplan.

**4° Erfdiensbaarheden opgenomen in titels van eigendom :**

**A/Voor wat betreft de kadastrale nummers 322, 323, 348/B, 348/A, 349/02D, 349/02C, 351/A, 354/A en de kadastrale nummers 324/C (deel van het vroeger kadastraal nummer 324/A) en kadastraal nummer 349/H (deel van het vroeger kadastraal nummer 349/G) :**

In de akte aankoop verleden voor de Heer Hugo Hillaert, Commissaris bij het Eerste Aankoopcomité te

Gent, op 30 november 1992, jegens de " Intercommunale Vereniging voor Ruimtelijke Expansie en Reconversie van het Gewest Gent-Eeklo, kortweg genoemd Veneco, met zetel te Gent, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 22 december erna, boek 4246 nummer 16, staat letterlijk het volgende vermeld (vetmarkering toegevoegd):

"- Wat betreft de goederen vermeld onder punt 3, 4, 5, 6, 7, 20,42 en 50, zijnde percelen sectie B nrs 609K, 613D, 616B, 627A, 628A, 843A, 825A en **349G**, is erop, ten voordele op de N.V. Distrigas te Brussel een erfdiensbaarheid gevestigd ingevolge briefwisseling van zeven oktober negentienhonderd zesentachtig tussen VENECO en DISTRIGAS, hierna letterlijk overgenomen:

**Aardgasvervoerinstallatie Evergem – Assenede diameter 200**

Percelen langsheen R 4 te Evergem, J. Parijslaan.

Wij melden U goede ontvangst van uw schrijven van 10 september 1986, uw referte: HV/CL/II-3129. en verwijzen eveneens naar het onderhoud dat plaats had in uw burelen op 30 september 1986 met de heer Vandewalle van uw maatschappij en onze afgevaardigden de heren Boon en De Coppel.

Wij bevestigen U dat hogergenoemde aardgasleiding aangelegd word in de terreinen die U momenteel te koop aanbiedt.

Wij herinneren er U aan deze aardgasvervoerinstallatie het voorwerp heeft uitgemaakt van een koninklijk besluit van vergunning dd 04.08.67 evenals van een koninklijk besluit tot verklaring van openbaar nut van 11.01.67.

Zij is bijgevolg onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 april 1965 en aan de getroffen koninklijke besluiten ter uitvoering van die wet die het gasvervoer door middel van leidingen reglementeren met het oog op de gasvoorziening van het land en in dat verband de gasvervoerinstallaties beschermen.

Artikel111 van deze wet verbiedt inzonderheid elke daad die de gasvervoerinstallaties of de exploitatie ervan zou kunnen schaden.



Derhalve zouden wij U dank weten mocht U de volgende tekst in de verkoopakte opnemen:

"Erfdienstbaarheid"

Artikel 1. Een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de aardgasvervoerinstallaties van de N.V.Distrigas, Kunstlaan 31, te 1040 Brussel, bezwaart de bij deze akte verkochte percelen.

Artikel 2. De eigenaar zal desgevallend alle werken op zijn eigendom dulden die door de N.V.Distrigas noodzakelijk geacht worden voor de exploitatie van deze installaties.

De N.V.Distrigas zal zo vlug mogelijk de eigenaar van de nodige werken op de hoogte brengen en zal de schade die door haar werken berokkend wordt vergoeden.

Artikel 3. De eigenaar van dit perceel zal deze erfdienstbaarheid eerbiedigen en zich ertoe verplichten zich te onthouden van elke handeling die de gasvervoerinstallaties zou kunnen schaden of de werking,

de bewaking, het onderhoud of het herstel van deze installaties in het gedrang brengt.

Rekening houdend met de technische eigenschappen van de leiding, vloeit uit voormelde erfdienstbaarheid voort, dat in een strook grond die zich over de ganse lengte van de leiding strekt, de hiernavermelde bijzondere voorzorgsmaatregelen dienen in acht genomen te worden :

A. Binnen in strook van 30m (hetzij 15 langs weerszijden van de leiding mag, BEHOUDENS VOORAFGAANDE INSTEMMING VAN DISTRIGAS, niet overgegaan worden tot:

- Het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan de N.V.DISTRIGAS voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.

- het wijzigen van het bodemniveau.

B. Binnen in strook van 6m (hetzij 3m langs weerszijden van de leiding) mag niet overgegaan worden tot:

- het opstapelen van goederen of materiaal,

- het heien van palen of piketten,

- het verkeer van zwaar rollend materieel,

- het gebruik van mechanische graafuigen,

- het planten van bomen.

C. Zowel binnen als buiten hogerbepaalde zones zijn alle uitgravingen of ontgrondingen eveneens verboden welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de gasvervoerinstallaties zich bevinden in het gedrang zouden kunnen brengen.

In dat geval zal de eigenaar zijn plannen goedkeuring aan Distrigas moeten voorleggen.

Artikel 4.- Wordt de grond door een derde gebruikt zo zal de grondeigenaar de gebruiker van de hierbovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

Ingeval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde gronden zal de eigenaar de hierbovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden.

Bovendien is in voormelde akte verleden voor de Heer Hugo Hillaert, Commissaris bij het Eerste Aankoopcomité te Gent, op 30 november 1992, jegens de "Intercommunale Vereniging voor Ruimtelijke Ordering, Economische Expansie en Reconversie van het Gewest Gent-Eeklo, kortweg genoemd Veneco, met zetel te Gent, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 22 december erna, boek 4246 nummer 16, letterlijk het volgende vermeld

"- Wat betreft de goederen vermeld onder punt 3, 4, 5, 6, 7, 18, 20, 21, 22, 36,41,45 en 50 voornoemd, zijn perceel sectie B nrs 609K, 613D, 616B, 627A, 628A, 629, 843A, 657D, 665,

668 824, **324A en 349G**, is erop ten voordele van de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen te Brussel, een erfdiensbaarheid gevestigd ingevolge de onderhandse overeenkomst van eenentwintig september negentienhonderd achtentachtig tussen VENECO en de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen, ( N.M.P. ) alhier letterlijk overgenomen:

N.M.P. is voornemens, in het kader van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen, een zuurstofleiding aan te leggen en te exploiteren tussen Gent/Evergem en Assenede volgens het tracé waarvan de EIGENAAR op de hoogte werd gebracht.

De EIGENAAR verklaart dat de hierboven percelen hem in volle eigendom toebehoren.

**WORDT OVEREENGEKOMEN:**

Artikel 1. : De EIGENAAR verleent aan de N.M.P. het recht om in de hierboven beschreven percelen een ondergrondse gastransportleiding met een nominale diameter van 2 x 150 mm en toebehoren te plaatsen en de onderhouden.

Artikel 2. De N.M. P. wordt hiertoe gemachtigd op bovenvermelde percelen alle werken uit te voeren voor de aanleg van de leiding met de nodige vervoermiddelen. materialen en werktuigen.

Artikel 3.- De N.M. P. verbindt er zich toe van vermelde machtiging op zulke wijze gebruik te maken dat de EIGENAAR, de huurders of andere eventuele gebruikers van de grond zo weinig mogelijk hinder erdoor ondergaan. De N.M.P. zal de werken morgen beginnen mits eenvoudige kennisgeving aan de EIGENAAR en aan de huurders, vijftien dagen op voorhand.

Artikel 4.- De N.M.P. verbindt er zich toe na de werken de percelen in de vroegere staat te herstellen en aan de EIGENAAR, de huurders of eventuele gebruikers elke schade te vergoeden die door bedoelde werken zal berokkend worden.

Het bedrag van de schadevergoeding zal in gemeen overleg vastgesteld worden, bij gebrek aan een regeling in der minne zal de schadevergoeding door één door beide partijen aangeduide deskundige bepaald worden.

Artikel 5.- De EIGENAAR verbindt er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de leiding of de exploitatie ervan zou kunnen schaden.

Artikel 6.- Van deze overeenkomst zal melding gemaakt worden door de EIGENAAR in iedere akte houdende afstand of verhuring van de gronden.

Artikel 7.- Onderhavige overeenkomst treedt in werking op de dag van haar ondertekening en wordt aangegaan voor de gehele bestaansduur van de leiding in het kader van de wetsbepalingen ter zake.

Artikel 8.- De EIGENAAR zal geen eigendoms- of andere rechten later gelden op de installatie die de N.M.P. tot stand zal brengen in de bovenvermelde percelen krachtens onderhavige overeenkomst."

... Eveneens is in voormelde akte verleden voor de Heer Hugo Hillaert, Commissaris bij het Eerste Aankoopcomité te Gent, op 30 november 1992, letterlijk het volgende

"4. VOORBEHOUD

Alle meters en leidingen die zich thans in de verkochte goederen zouden kunnen bevinden en die aan de verkoopster niet toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht op zou hebben. De koopster verklaart kennis te hebben gekregen dat zich mogelijk in of bij deze verkochte goederen kabels en leidingen kunnen bevinden van diverse nutsvoorzieningen zoals BELGACOM en ELECTRABEL, zonder dat deze opsomming beperkend mag worden uitgelegd. Wat het eventueel verplaatsen van leidingen en kabels betreft, moet uitsluitend de koopster zich verstaan met de betrokken besturen, eigenaars van de leidingen en kabels. Het is wel te verstaan dat de verkoopster hoegenaamd tussenkomen

in de kosten, vergoedingen of lasten die het verplaatsen of zelfs het verwijderen van deze leidingen en kabels zou kunnen meebrengen. Zij ontslaat de verkoopster en de werkende ambtenaar voor verder informatie en iedere verantwoordelijkheid hieromtrent.”

**B/Voor wat betreft de kadastrale nummers 359 en 360/A (deel van het vroeger kadastraal nummer 360) :**

In de akte aankoop verleden veer Mevrouw Marcella De Cock, Voorzitter van het Eerste Aankoopcomité te Gent, op 9 december 1994, jegens de "Intercommunale Vereniging voor Ruimtelijke Ordering, Economische Expansie en Reconversie van het Gewest Gent-Eeklo, kortweg genoemd Veneco, met zetel te Gent, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 22 december erna, boek 4844 hummer 1 staat letterlijk het volgende vermeld :

**"4. VOORBEHOUD**

Alle eventuele leidingen en/of meters die zich thans in deze verkochte goederen zouden kunnen bevinden en die aan de verkoopster niet toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht op zou hebben.

De koopster verklaart kennis te hebben gekregen dat zich mogelijks in of nabij de bij deze verkochte goederen kabels en leidingen kunnen bevinden van diverse nutsvoorzieningen zoals BELGACOM –ELECTRABEL en DISTRIGAS, zonder dat deze opsomming beperkend mag worden uitgelegd. Wat het eventueel verplaatsen van deze leidingen en kabels betreft, moet uitsluitend de koopster zich verstaan met de betrokken besturen, eigenaars van de leidingen en kabels. Het is wel te verstaan dat de verkoopster hoegenaamd niet zal tussenkomen in de kosten, vergoedingen of lasten die het verplaatsen of zelfs het verwijderen van deze leidingen en kabels zouden kunnen meebrengen. Zij ontslaat de verkoopster én de werkende ambtenaar voor verdere informatie en iedere verantwoordelijkheid hieromtrent.”

**C/ Voor wat betreft de kadastrale nummers 358, 370, 350/A en 353/A :**

In de akte aankoop verleden veer Mevrouw Marcella De Cock, Voorzitter van het Eerste Aankoopcomité te Gent, op 20 juni 1994, jegens de "Intercommunale Vereniging voor Ruimtelijke Ordering, Economische Expansie en Reconversie van het Gewest Gent-Eeklo, kortweg genoemd Veneco, met zetel te Gent, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 11 juli erna, boek 4624 nummer 24, staat letterlijk het volgende vermeld :

**"4. VOORBEHOUD**

Alle eventuele leidingen en/of meters die zich thans in deze verkochte goederen zouden kunnen bevinden en die aan de verkoopster niet toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht op zou hebben.

De koopster verklaart kennis te hebben gekregen dat zich mogelijks in of nabij de bij deze verkochte goederen kabels en leidingen kunnen bevinden van diverse nutsvoorzieningen zoals BELGACOM – ELECTRABEL en DISTRIGAS, zonder dat deze opsomming beperkend mag worden uitgelegd. Wat het eventueel verplaatsen van deze leidingen en kabels betreft, moet uitsluitend de koopster zich verstaan met de betrokken besturen, eigenaars van de leidingen en kabels. Het is wel te verstaan dat de verkoopster hoegenaamd niet zal tussenkomen in de kosten, vergoedingen of lasten die het verplaatsen of zelfs het verwijderen van deze leidingen en kabels zouden kunnen meebrengen. Zij ontslaat de verkoopster én de werkende ambtenaar voor verdere informatie en iedere verantwoordelijkheid hieromtrent.”

**D/ Voor wat betreft het kadastraal nummer 321/A (deel van het vroeger kadastraal nummer 321) :**

In de akte aankoop verleden voor de Heer Hugo Hillaert, Commissaris bij het Eerste Aankoopcomité te

Gent, op 9 december 1994, jegens de "Intercommunale Vereniging voor Ruimtelijke

*Expansie en Reconversie van het Gewest Gent-Eeklo, kortweg genoemd kortweg genoemd Veneco, met zetel te Gent, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 22 december erna, boek 4843 nummer 1, staat letterlijk het volgende vermeld :*

**“4. VOORBEHOUD**

*Alle eventuele leidingen en/of meters die zich thans in deze verkochte goederen zouden kunnen bevinden en die aan de verkoopster niet toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht op zou hebben.*

*De koopster verklaart kennis te hebben gekregen dat zich mogelijks in of nabij de bij deze verkochte goederen kabels en leidingen kunnen bevinden van diverse nutsvoorzieningen zoals BELGACOM – ELECTRABEL en DISTRIGAS, zonder dat deze opsomming beperkend mag word en uitgelegd. Wat het eventueel verplaatsen van deze leidingen en kabels betreft, moet uitsluitend de koopster zich verstaan met de betrokken besturen, eigenaars van de leidingen en kabels. Het is wel te verstaan dat de verkoopster hoegenaamd niet zal tussenkomen in de kosten, vergoedingen of lasten die het verplaatsen of zelfs het verwijderen van deze leidingen en kabels zouden kunnen meebrengen. Zij ontslaat de verkoopster én de werkende ambtenaar voor verdere informatie en iedere verantwoordelijkheid hieromtrent.*

**Opmerking kadastraal perceel 348/B :**

*Op het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister afgeleverd door de gemeente Evergem op 10 november 2009 is tevens vermeld dat langsheen het perceel 348/B een fluxysleiding loopt. In de titel van eigendom zijnde de voormelde akte aankoop verleden voor de Heer Hugo Hillaert, Commissaris bij het Eerste Aankoopcomité te Gent, op 30 november 1992 is sprake van deze fluxysleiding met betrekking tot het aan perceel 348/B aangrenzend perceel 349/H (zijnde deel van het oorspronkelijk kadastraal nummer 349G6). Volgens de gegevens beschikbaar bij de gemeente Evergem ligt de fluxysleiding aan de uiterste westzijde van het perceel 348/B. In dit verband wordt tevens verwezen naar de nota van erfdiensbaarheden evenals de afbeeldingen opgenomen op het verdeelplan opgemaakt door de Heer Jean-Paul Cloquet op 23 oktober 2009.*

*(...)*

**HOOFDSTUK VII – GOEDKEURINGEN – AANGEHECHTE STUKKEN**

*(...)*

*De inhoud van de stedenbouwkundige vergunning van 19 januari 2009 wordt alhier letterlijk weergegeven:*

**“BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19/01/2009 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:*

*1° Het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;*

**2° BIJZONDERE VOORWAARDEN:**

*De aanvrager is ertoe gehouden: het advies van het agentschap wegen en verkeer dd° 26.11.2008, ref. 411/B/BAV/2008/4803 strikt te volgen.*

*Het advies van watering De Burggravenstroom dd° 16.12.2008, ref. adv/BW/08/G2i De Nest zone 1 fase 6 strikt te volgen.*

*(...)*

*De inhoud van voormeld advies van watering De Burggravenstroom van 16 december 2008 wordt alhier letterlijk weergegeven:*

*“Deze aanvraag paalt of wordt doorkruist door de onbevaarbare waterlopen nr.2.74 (3<sup>de</sup> cat.) en wl. nrs. 46 en 50 (4<sup>de</sup> cat.). Deze onbevaarbare waterlopen behoren tot het openbaar domein van de Watering de Burggravenstroom en zijn bezwaard met een erfdiensbaarheid – en onderhoudzone van 5 m breed langs beide zijden.*

*Tegenover de afgeleverde bouwvergunning 44019/3324/B/2006/18281 - aanleggen van wegenis- en rioleringsdossier in dit bedrijventerrein – stellen we vast dat:*

*- de waterlopen 2.74, 46 en 50 op een andere wijze zijn verlegd en/of gedeeltelijk afgeschaft – met machtiging van de bestendige Deputatie dd. 18/9/2008 – dan in deze stedenbouwkundige vergunning is voorzien*

*- het totale bedrijventerrein niet meer afwatert met het RWA naar het bufferbekken t.h.v. het ovaal van Wippelgem maar een deel ten oosten van de nieuwe ontsluitingsweg met een oppervlakte van 1,88 ha en een berekende verharde oppervlakte van 1,30 ha (= verkaveling 2) afwatert met het RWA via nieuwe voorziene bufferbekkens en debietbeperker op dit gedeelte met een bijkomende lozing naar wl. 2.74. het lozingsdebiet is niet bekend van deze bijkomende lozing op wl. 2.74. Tengevolge is er een verhoogd afvoerend debiet op de waterloop nr. 2.74 omdat dit deel initieel reeds voorzien was om vertraagd af te voeren via de debietbeperker van het bufferbekken t.h.v. het ovaal. Hier was reeds een afwijking toegestaan om i.p.v. 17l/sec voor 8,5 ha verharde oppervlakte (à 2l/sec.ha) maximaal 30l/sec.ha te lozen met een wervelventiel.*

*Nu wordt in de huidige aanvraag impliciet terug een afwijking gevraagd gelet op de gewijzigde verplaatsing en gedeeltelijke afschaffing van waterloop 2.74 waardoor 1,30 ha verharde oppervlakte niet meer afgevoerd wordt via het bufferbekken aan het ovaal met voorziene debietsbeperking op basis van maximaal 30 l/sec voor 8n,5 ha verharde oppervlakte afwel 3,5 l/sec.ha*

*Tengevolge deze afwijking wijzigt dit lozingsdebiet van verkaveling 1 naar max; 30 l/sec voor 5,5 ha ofwel 5,45 l/sec.ha dat beperkt afgevoerd wordt via het bufferbekken t.h.v. het ovaal.*

*Hiernaast is er voor 1,30 ha verharde oppervlakte een bijkomend lozingspunt (debiet?) op wl. 2.74 voorzien voor het ander gedeelte (verkaveling 2) dat niet meer loost via het bufferbekken t.h.v. het ovaal. Tengevolge geeft dit een verhoogd afvoerdebiet naar de ontvangende waterloop 2.74. Een aangepast rioleringsplan en lozingsvergunning en toelichting inzake de buffering werd nakomend t.g.v. bespreking met Arcadis Gedas op 1/12/2008 ingediend met akkoord van de aanvrager G2i op 3/12/2008.*

*- Een elzenaanplanting is voorzien binnen de 5 m-zone rond het bufferbekken t.h.v. het ovaal nodig voor het machinaal onderhoud ervan.*

*Voorwaardelijk gunstig advies kan verleend worden indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:*

***1. 5m-voorwaarden:***

*° geen enkele bebouwing, beplanting en/of constructie zoals omheiningen, tuinhuisjes e.d. zal gedoogd worden binnen een zone van 5 m vanaf de uiterste rand van de waterloop zonder machtiging van het bestuur van de Watering de Burggravenstroom*

*° de zone van 5 m naast de uiterste rand van de waterloop dient steeds vrij te blijven om het onderhoud van de waterloop te verzekeren. De ruim- en maaispecie wordt binnen deze zone gedeponeerd (art. 17 wet op de onbevaarbare waterlopen).*

*2. er wordt voldaan en uitgevoerd volgens het aangepaste rioleringsplan, lozingsberekening en aangepaste toelichting inzake de buffering ons overgemaakt op 3/12/2008 na bespreking met het studiebureau op 1/12/2008 (zie bijlage) De bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegde rioleringsplan, lozingsberekening en toelichting inzake de buffering wordt niet gunstig geadviseerd.*

3. geen omheiningen mogen worden geplaatst binnen deze bouwvrije 5-m zone.

4. rond het bufferbekken t.h.v. het ovaal binnen de onderhoudszone van 5 m mag geen elzenaanplanting worden uitgevoerd omdat dit het noodzakelijk onderhoud van dit bufferbekken verhindert (zien plan 5). Wij verwijzen hierbij ook naar de verantwoordingsnota inzake de afwatering en naar het advies van de watering opgenomen in de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning in het dossier 44019/33247/B/2006/18281 (aanleggen van wegenis – en rioleringswerken in dit bedrijventerrein) waarbij staat beschreven dat de zone van 5 m rond het bufferbekken vrij dient te blijven voor onderhoud.

5. geen aansluitputten/kijkputten mogen worden geplaatst binnen de verlegde waterloop 2.74 langs de nieuwe ontsluitingsweg alsook niet binnen de 5 m-zone van deze waterloop gelegen langs de Noorwegenstraat zoals ingetekend op plan 4 (rioleringswerken). Hiervoor wordt ongunstig advies verleend omwille van de gewijzigde situatie van wl. 2.74 langs de ontsluitingsweg.

Deze worden best geplaatst langs de zijde van de bebouwbare terreinen aan de overzijde van de waterloop met aansluitingsputten buiten de 5 m bouwvrije zone.

Dit kan eventueel gerealiseerd worden door een aparte leiding aan te leggen buiten de 5 m-bouwvrije zone en deze aan te sluiten op de riolering in de zijstraat van de Noorwegenstraat langswaar deze bedrijven ook ontsluiten met hun vervoer. Op deze manier dient de nieuw aangelegde waterloop niet steeds opnieuw worden gekruist met deze leidingen zeker gelet op het feit dat de RWA aansluitputten slechts iets lager voorzien zijn dan het bodempeil van de waterloop (4,70 m). Op een bepaalde plaats zitten de aansluitputjes zelfs hoger (4,73 m) dan de bodem van de waterloop. Dit is ook een knelpunt bij kraanwerken aan de waterloop. Kruisingen van waterlopen met leidingen dienen minimaal 1 m onder de vaste bodem van een waterloop te geschieden en hiervoor is er tevens een machtiging vereist van de Bestendige Deputatie in het kader van de reglementering op de onbevaarbare waterlopen. Tot op heden is deze niet afgeleverd door de Bestendige Deputatie.

6. de wegpeilen en terreinen dienen minimaal 50 cm hoger te liggen dan het bepaalde maximaal waterpeil van het bufferbekken nl. 5,70 m in de verkaveling 1 en 50,90 m in verkaveling 2. Dit betekent dan minimaal op peil 6,20 TAW (zie plan: 6 peilenplan) in het gedeelte met afwatering richting bufferbellen aan het ovaal. Voor het ander gedeelte (verkaveling 2) is volgens de aangepaste versie van de lozingsvergunning en aangepaste rioleringsplan en aangepaste toelichting inzake de buffering ons overgemaakt na bespreking van deze aanvraag door en met het studiebureau Arcadis Gedas op woensdag 3/12/2008 het maximaal waterpeil van het bufferbekken bepaald op 5,90m. Dit betekent dat de weg- en terreinpeilen daar minimaal 6,40 m dienen te zijn (verkaveling 2).

7. de ontvangende waterloop 2.74 moet worden geherkalibreerd tot aan het Molenaardeken (wl. 2.73) om reden van de beperkte afvoercapaciteit van deze ontvangende waterloop mede gelet op de bijkomende afwijking van het lozingsdebiet en omdat meer dan 2 l/sec.ha wordt geloosd over verkaveling 1 en 2 samen. De ontvangende waterloop nr. 2.74 heeft afwaarts de verkaveling een geringe afvoercapaciteit en is ook merkkelijk smaller dan de verlegde waterloop 2.74 in de verkaveling – overleg met de watering inzake de uitvoering/verbreding is nodig.

8. max. 2 l/sec.ha mag geloosd worden op waterloop nr. 2.74 vanuit deze nieuwe fase zonder hercalibreren van het afwaarts deel van wl. 2.74. Dit was initieel ook zo voorzien zodat alle water afvoerde via het waterbekken aan het ovaal. Een afwijking werd toe toegestaan tot max 30 l/sec lozingsdebiet voor 8,5 ha verharde oppervlakte. Blijkbaar is deze eerdere visie nu gewijzigd. Zonder vertraagde afvoer beperkt tot 2 l/sec.ha mag geen water worden geloosd

rechtstreeks of onrechtstreeks op de onbevaarbare waterlopen 2.74, 46 of 50 tenzij de ontvangende waterloop 2.74 wordt gehercalibreerd en verbreed tot aan het Molenvaardeken (zie ook punt 7)?

9. in de stedenbouwkundige voorwaarden staat onder punt 4 perceelsvoorschriften vermeld:

**- in alinea 3 dat de reeds aangelegd groenbuffer en/of grachten en/of waterbekkens onderdeel zijn van het perceel en hiervoor geen specifieke afstandsvoorschriften gelden; hier merkt de watering op om bijkomend te voorzien dat er wel afstandsvoorschriften zijn binnen een zone van 5m naast de grachten en de waterbekkens die bouwvrij dienen te blijven voor het machinaal onderhoud ervan.**

**- in alinea 6 dat zijwegen toegelaten zijn in de bouwvrije zij- en achterstroken. De watering merkt op dat dit niet zal toegelaten worden binnen de 5m – zones die nodig zijn voor het onderhoud van de grachten en bufferbekkens t.h.v. het ovaal om reden dat de ruim- en/of maaispecie binnen deze 5m-zone naast de waterloop moet kunnen gedeponeerd worden. De aanleg van zijwegen is hier strijdig mee. Het bestuur vraagt deze uitzondering op te nemen in de perceelsvoorschriften.**

10. Watertoets:

° Deze aanvraag is niet gelegen in een recent of een natuurlijk overstroomd gebied

° Indien wordt voldaan aan bovengenoemde bepalingen en dat:

1) Maximaal 2 l/sec.ha bij een 5-jaarlijkse bui wordt geloosd rechtstreeks of onrechtstreeks op de onbevaarbare waterlopen; Verkaveling 1 werd reeds behandeld in het vroegere dossier 44019/33247/B/2006/18281. 390m<sup>2</sup> buffer wordt voorzien per ha voor verkaveling 2. In de aangepaste nota ons nagestuurd op 03/11/2008 is bijkomende berging voorzien voor verkaveling 2 die voldoet aan 390 m<sup>3</sup>/ha (2 bufferbekkens). De bedrijven in deze fase zullen rechtstreeks RWA lozen op deze bergingsbekkens met vertraagde afvoer richting waterloop 2.74. het lozingsdebiet op wl. 2.74 staat hierop niet vermeld. Het bestuur verwijst hiervoor naar bovengestelde voorwaarden. De uitvoering dient te geschieden volgens de nagestuurde aangepaste nota/toelichtingen en plannen dd. 03/12/2008 namelijk volgens de aangepaste lozingsvergunning bij de Bestendige Deputatie, het aangepast rioleringsplan en de aangepaste toelichting van de buffering (zie bijlage). Voor de debietbeperker dient nog de nodige documentatie ter goedkeuring nagestuurd aan de watering.

2) Een afwijking van 2 l/sec.ha tot maximaal 5,5 l/sec.ha kan worden toegestaan mits de ontvangende waterloop nr. 2.74 wordt gehercalibreerd tot aan het Molenvaardeken om reden van zijn beperkte afvoercapaciteit. Afhankelijk van de breedte van de hercalibratie kan eventueel nog een hoger afvoerdebiet toegestaan worden. Een berekeningsnota is hiertoe noodzakelijk.

3) de bouwvrije onderhoudszone van 5 m langs de grachten en rond de bufferbekkens vrij blijft;

4) de wegpeilen, bouwterreinen en gebouwen minimaal op 6,20 m worden aangelegd in verkaveling 1. In verkaveling 2 dient dit minimaal 6,40 meter te zijn.

kan het bestuur voorwaardelijk gunstig advies verlenen inzake de watertoets. Gelet op de voorziene buffering in de verkaveling (zie vroegere dossiers) voor verkaveling 1 en de aangepaste plannen en aangepaste bufferingstoelichting dd. 03/12/2008 voor verkaveling 2 wordt voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening en aan de code van de goede praktijk op rioleringsbeleid.

11. voorafgaan de uitvoering van deze werken is voor de kruisingen en de lozingsconstructie op waterloop 2.74 en voor andere werken aan bovengenoemde waterlopen

2.74, 46 en 50 naast de stedenbouwkundige vergunning eveneens een machtiging vereist van de Bestendige Deputatie in het kader van de reglementering op de onbevaarbare waterlopen.”

De kopers van de delen van het bedrijventerrein zijn gehouden alle hiervoor vermelde voorwaarden na te leven en ze tevens op te leggen aan hun rechtsopvolgers.

(...)

**HOOFDSTUK IX – BEDONGEN VOORSCHRIFTEN EN VOORWAARDEN OPGELEGD DOOR DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP GHENT INDUSTRIAL INVESTMENT (G2I)**

(...)

**9 – Bestemming – milieureglementering – exploitatievergunning**

De gronden zijn uitsluitend bestemd voor de vestiging van regionale industriële bedrijven en activiteiten met een aanvaardbare milieuhinder zoals bedoeld in de artikel 7 en 8, Hd 2.1.1 en 2.1.2 van het Koninklijk besluit van achtentwintig december tweeënzeventig.

De koper aanvaardt dat het perceel enkel mag aangewend voor de in de verkoopakte beschreven bestemming.

De koper zal zelf en op eigen kosten instaan voor de aanvraag en het bekomen van milieu- en exploitatievergunningen verbonden aan de vestiging en de uitbating van zijn bedrijf.”

**3. Met betrekking tot het hierboven sub 3 beschreven goed.**

**3.1.** In de akte verleden voor de heer Jacques BODSON, commissaris bij het aankoopcomité te Namen, op 17 juli 2014, waarvan sprake hierboven, staat letterlijk vermeld wat volgt :

**"CLAUSES SPECIALES**

**I.-RESERVE DE PROPRIETE**

*La superficie vendue de UN HECTARE TRENTE-QUATRE ARES (01HA 34A) ne comprend pas:*

*1°) la plein propriété des deux chambres de visite de NEUF CENTIARES (09CA) chacune, cadastrées section F numéros 21 N3 et 21 P3, ainsi que l'emprise en sous sol de SIX ARES VINGT-SIX CENTIARES (06A 23CA), réservées par le SPRL KRAFT FOODS NAMUR dans l'acte de vente du dix-sept février deux mille neuf dont question ci-après et respectivement reprises au plan précité sous 3A et 3B (chambres de visite) et sous 2B et 2D (emprise en sous-sol);*

*2°) la plein propriété des deux chambres de visite de QUATRE CENTIARES (04CA) chacune situées dans la parcelle cadastrée section F numéros 21 K4 et reprises au plan précité sous 4A et 4B, ainsi qu'une contenance en sous sol de NEUF ARES CINQUANTE-CINQ CENTIARES (09A 55CA) dans la même parcelle, correspondant à une bande de terrain de dix mètres de large, soit cinq mètres à prendre de part et d'autre de l'axe de la canalisation d'égouttage reprise au plan précité. Ces chambres de visite et emprise en sous-sol étant réservées par le vendeur e vue d'être cédées ultérieurement à la Ville de Namur lors de la cession des équipements du parc d'activités économiques.*

*Est également exclue de la vente une bande de terrain d'un mètre cinquante centimètres de large située au Nord de la parcelle vendue. Devant servir d'accès aux piétons. À aménager entre le parc d'activités économiques de Rhisnes et la zone d'accueil du parc Ecolys®: cette bande de terrain est figurée sous zones 1A et 1B et pour une contenance totale de UN ARE TRENTE-NEUF CENTIARES (01A 39CA) au plan de division précité. L'acquéreur s'engage dès à présent à procéder à l'acquisition de cette parcelle si la Société Intercommunale renonçait, à l'avenir, à mettre en place le susdit chemin piétonnier.*

**II.-CONSTITUTION DE SERVITUDE**

*A) Sur la surface hachurée d'une contenance de DIX-NEUF ARES TRENTE ET UN CENTIARES (19 A 31 CA) figurée au plan précité (où elle s'étend sur les zones 2A, 2C et 2D du dit plan) et correspondant à une bande de terrain de vingt mètres de large, soit dix mètres à prendre*



de part et d'autre de l'axe de la canalisation d'égouttage précitée figurant au plan ci-annexé. La Société Intercommunale déclare constituer une servitude d'accès et de passage en vue de permettre la surveillance, l'entretien et éventuellement la réparation et le renouvellement de la dite canalisation souterraine. Cette servitude est établie au profit de l'infrastructure générale du parc d'activités économiques.

Elle sera perpétuelle et irrévocable : elle profitera à tout propriétaire de l'infrastructure dudit par cet devra être respectée par tout détenteur du bien ici cédé.

B) La Société Intercommunale, tant pour elle-même que pour ses ayants cause. S'engage à remettre les lieux dans leur état initial après exécution des travaux de répartition, d'entretien et de renouvellement.

c) En vue de permettre le plein exercice du dit droit de servitude, l'acquéreur s'interdit formellement sur le fonds grevé, tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause:

1) d'ériger toute espèce de construction (bâtiment, mur de séparation, etc ...) et de planter des arbres à hautes tiges ou d'en laisser pousser. Même s'ils proviennent de semis naturels.

2) de pratiquer des fouilles ou déplacements ou enlèvements de terre de nature à modifier le niveau naturel du sol ou à nuire à la stabilité des conduites qui y seront posées;

3) d'établir un dépôt de matières toxiques et notamment d'hydrocarbures ;

4) d'une manière générale, de faire quoi que ce soit qui puisse nuire d'une quelconque façon aux canalisations souterraines ainsi qu'à leur stabilité.

D) En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent. La Société Intercommunale ou ses ayants cause aura. Sans avis ou mise en demeure préalable et sans indemnité. Le droit de démolir les constructions et d'enlever les plantations, ainsi que de prendre toutes les mesures conservatoires jugées utiles. Sans préjudice des dommages-intérêts auxquels ces infractions pourraient donner lieu. Le tout aux frais de l'acquéreur ou de ses ayants droit et ayants cause éventuels.

E) L'acquéreur s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause, pour le cas d'aliénation à titre onéreux ou gratuit de son droit réel sur le bien présentement acquis. À faire reproduire in extenso la présente clause dans l'acte constatant cette opération.

(...)

#### **CLAUSE SPECIFIQUE AU BIEN VENDU**

L'acte d'acquisition du bien par la Société Anonyme FRANCO-SUISSE "LE SKI" à Forrest/Bruxelles, reçu par Monsieur DETHISE, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles à Namur en date du onze mai mil neuf cent septante-trois. Contenait une clause spéciale rédigée comme suit:

"L'Intercommunale s'engage à ne pas vendre de terrain dont elle serait propriétaire dans un rayon de trois kilomètres (3 km) à vol d'oiseau calculé à partir des limites du terrain objet des présentes à une société dont l'activité serait susceptible de corrompre les produits alimentaires de la société acquéreuse. L'Intercommunale soumettra à l'avis de cette dernière, l'activité des entreprises qui souhaiteraient s'implanter à l'intérieur du rayon de trois kilomètres (3 km); au cas où la société estimerait de bonne foi que l'activité envisagée est susceptible de corrompre ses produits alimentaires, elle s'engage à démontrer. L'Intercommunale se réservant le droit à la preuve contraire. La réponse justifiée de la société acquéreuse devra parvenir à l'Intercommunale dans les vingt jours de la demande d'avis: passé ce délai, si la société n'a pas répondu, l'Intercommunale pourra passer à la vente envisagée".

*La clause reprise ci-dessus est toujours d'application et son étendue reste inchangée. Les limites à prendre en considération étant celles fixées à l'article du onze mai mil neuf cent septante-trois précité.*

*Par courrier du quatre mai deux mille douze. La SPRL KRAFT FOODS NAMUR PRODUCTION a fourni une réponse positive au projet d'implantation de l'acquéreur.*

*(...)*

**CONDITIONS**

*(...)*

**ARTICLE 2**

*Le bien est vendu en toute propriété, dans l'état où il se trouve avec les servitudes actives ou passives. Apparentes ou occultes, continues ou discontinues, mais sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur titres réguliers ou sur la loi.*

*A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune autre servitude sur le bien en dehors des présentes – et qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres – que celles résultant de prescriptions légales et des stipulations suivantes insérées dans l'acte précité du dix-sept février deux mille neuf reçu par l fonctionnaire instrumentant et littéralement reproduites ci-après:*

**« 2. – CONSTITUTION DE SERVITUDE**

*A) L'acquéreur déclare constituer en surface des cinq emprises en sous-sol prédécrites d'une contenance totale de VINGT-CINQ ARES QUATRE-VINGT-TROIS CENTIARES (25A 83CA). Une servitude d'accès et de passage et vue de permettre la surveillance, l'entretien et souterraines. Cette servitude est établie au profit du vendeur.*

*Elle sera perpétuelle et irrévocable; elle profitera à tout propriétaire du bien restant appartenir au vendeur – figuré sous hachurés jaunes et pour une contenance approximative de VINGT ET UN HECTARES TROIS ARES SOIXANTE-SIX CENTIARES (21HA 03A 66CA) au plan précité (étant le plan d'alignement – dossier numéro 2007/187. Dressé le vingt-quatre avril deux mille huit par Monsieur O. Terwagne. Géomètre-expert immobilier, gérant de la Sprl MERVEILLE-TERWGNA. Bureau de Géomètres-Experts immobiliers à 5100 Jambes, chaussée de Liège numéro 538. Plan dont un exemplaire est demeuré joint au dit acte) – et devra être respectée par tout détenteur du bien ici vendu.*

*B) Le vendeur tant pour lui-même qui pour ses ayants cause s'engage à remettre les lieux dans leur état initial après exécution des travaux de répartition. D'entretien et de renouvellement éventuel des sites canalisations.*

*c) En vue de permettre le plein exercice du dit droit de servitude, l'acquéreur s'interdit formellement sur le fonds grevé, tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause:*

*1) d'ériger toute espèce de construction (bâtiment, mur de séparation, etc ...) et de planter des arbres à hautes tiges ou d'en laisser pousser. Même s'ils proviennent de semis naturels.*

*2) de pratiquer des fouilles ou déplacements ou enlèvements de terre de nature à modifier le niveau naturel du sol ou à nuire à la stabilité des conduites qui y seront posées;*

*3) d'établir un dépôt de matières toxiques et notamment d'hydrocarbures:*

*4) d'une manière générale, de faire quoi que ce soit qui puisse nuire d'une quelconque façon aux canalisations souterraines ainsi qu'à leur stabilité.*

*D) En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent. La Société Intercommunale ou ses ayants cause aura. Sans avis ou mise en demeure préalable et sans indemnité. Le droit de démolir les constructions et d'enlever les plantations, ainsi que de prendre toutes les mesures conservatoires jugées utiles. Sans préjudice des dommages-intérêts auxquels ces infractions*

pourraient donner lieu. Le tout aux frais de l'acquéreur ou de ses ayants droit et ayants cause éventuels.

E) L'acquéreur s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause, pour le cas d'aliénation à titre onéreux ou gratuit de son droit réel sur le bien présentement acquis. À faire reproduire in extenso la présente clause dans l'acte constatant cette opération.

F) Au sujet du plan précité dressé le vingt-quatre avril deux mille huit par Monsieur O. Terwunge. Il est précisé ce qui suit:

1°) entre les points 41/42 et 8/9, 43 et 44. 212 (lire 21) et 22. Les chambres de visite qui restent la propriété du vendeur devront toujours être accessibles par celui-ci: toutefois les taques seront sécurisées par et aux frais de l'acquéreur afin d'empêcher tout rejet intempestif ou clandestin. »

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur et plus spécialement en ce qui concerne les stipulations ci-dessus reproduites, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Aucune réclamation ne peut être élevée du chef d'erreur de désignation ou de contenance. La différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième. Faisant profit ou perte pour l'acquéreur.

(...)

#### **ARTICLE 9**

A. L'acquéreur ne pourra, sans l'accord de la Société Intercommunale, revendre, donner avec ou sans charges, céder un droit réel quelconque, échanger avec ou sans soulte, faire apport à une autre société, qu'il y ait ou non fusion ou absorption, donner en location ou mettre à disposition à quelque titre que ce soit, à titre gratuit ou onéreux, le bien faisant l'objet de la présente convention ainsi que les constructions qui y seraient élevées.

B. L'acte de revente, de donation, de session, d'échange, d'apport, de location ou de mise à disposition devra mentionner l'activité économique à exercer sur le terrain, les autres conditions d'utilisation de celui-ci et reproduire in extenso les dispositions contenues dans les articles 10 et 12 des présentes conditions.

Si la Société Intercommunale l'a autorisé expressément à procéder à une mise à disposition du bien objet des présentes, l'acquéreur s'engage à insérer, mutatis mutandis, les dispositions reprises aux articles 8 à 14 des présentes conditions, dans la convention de mise à disposition à intervenir. Cette convention devra en toute hypothèse être soumise à l'accord préalable de la Société Intercommunale.

En cas de revente, la Société anonyme « WHOLFSALE REAL ESTATE » sera déchargée de ses engagements et des autres obligations prévues au présent acte.

C. L'acquéreur ne pourra construire ou permettre que l'on construise ou permette que l'on construise, sur le bien vendu, des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation sous quelque forme que ce soit. Cette disposition ne concerne pas le logement destiné au concierge et/ou au gérant dans la mesure où :

- conformément aux dispositions de l'article 30 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (en abrégé : CWATUPE) il sont effectivement démontré que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise exige que l'exploitant ou du personnel de gardiennage soit admis;

- il soit réellement occupé par l'une ou l'autre de ces personnes ;

- et pour mutatis que ce logement fasse partie intégrante de l'exploitation. c'est-à-dire :  
a) qu'il soit intégré dans les constructions à usage professionnel.

b) et que la superficie ne dépasse pas cent mètres carrés ou soit limitée à un tiers de la superficie à usage professionnel pour les installations inférieures à trois cents mètres carrés bâtis.

En cas de non respect de cette disposition, l'acquéreur sera redevable à la Société Intercommunale d'une somme de DOUZE MILLE CINQ CENTS (12.500) EUROS à titre d'amende, sans préjudice du droit pour cette dernière de demander soit la résolution des présentes, soit la destruction des bâtiments ou parties d bâtiments ainsi érigés.

D. L'acquéreur est dès à présent autorisé à signer un bail locatif ou une convention de mise à disposition du bâtiment à ériger avec la Société anonyme « MAKRO CASH & CARRY BELGIUM » (Division Metro).

L'acte constatant cette opération mentionnera :

- l'engagement de la Société anonyme « MAKRO CASH & CARRY BELGIUM » (Division Metro) d'exercer sur le site l'activité prévue à l'article 7 ci-avant et d'y employer le personnel annoncé :

- toutes les clauses d'application du présent acte, à l'exception des clauses propres à la revente du bien qui restent applicables uniquement à l'égard du propriétaire du bien.

Toute cession éventuelle du bail ou de la convention de mise à disposition sera soumise à l'accord préalable de la Société Intercommunale.

#### **ARTICLE 10**

En cas de revente dans un délai de quinze (15) ans à partir de ce jour, que cette revente à lieu de gré à gré ou par adjudication publique volontaire ou forcée, la Société Intercommunale bénéficiera d'un droit de préférence, aux conditions suivantes :

§1.- S'il s'agit d'une vente de gré à gré, l'acquéreur au présent acte préviendra la Société Intercommunale de la vente, par lettre recommandée avec accusé de réception et lui consentira la préférence à prix égal. La Société Intercommunale aura trente (30) jours francs à dater de la réception par elle de ladite lettre recommandée pour répondre par la même voie, qu'elle exerce ou non son droit de préférence. En l'absence de réponse dans ledit délai, elle sera censée abandonner l'exercice de ce droit.

§2.- S'il s'agit d'une adjudication publique, volontaire ou forcée, l'acquéreur au présent acte et le notaire instrumentant ainsi que le créancier poursuivant et/ou le curateur de la faillite seront tenus, chacun, de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à la Société Intercommunale, au mains trente (30) jours à l'avance, le lieu, la date et l'heure de la vente.

En cas de vente volontaire, l'adjudication aura lieu sous la condition suspensive que la Société Intercommunale n'exerce pas son droit de préférence. Celle-ci disposera, à cet effet, d'un délai de dix (10) jours à dater de l'adjudication. Si la Société Intercommunale exerce son droit de préférence, elle devra notifier sa décision par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, à l'acquéreur au présent acte, au notaire instrumentant, et à l'adjudicataire.

En cas d'adjudication sur saisie, la Société Intercommunale jouira de son droit de préférence pendant un délai de dix (10) jours qui prendra cours :

a) s'il n'y a pas de surenchère, à l'expiration du quinzième jour suivant l'adjudication ;

b) s'il y a surenchère, à dater du jour de l'adjudication définitive par suite de surenchère.

Si la Société Intercommunale exerce son droit de préférence. Elle devra notifier sa décision aux personnes et de la manière prévue pour les ventes volontaires.

En cas de revente sur folle enchère, la Société Intercommunale disposera d'un délai de dix (10) jours à dater de l'adjudication par suite de folle enchère pour exercer ou non son droit de préférence.

Ces dispositions seront reprises au cahier des charges de l'adjudication publique volontaire ou forcée.

§3.- Le présent article ne préjudicie pas, s'il y a lieu, à l'application des dispositions de l'article 11, paragraphe premier, 6° et paragraphe trois du décret précité du onze mars deux mille quatre.

**ARTICLE 11**

*Les espaces non couverts par des bâtiments industriels ou par leurs voies d'accès, ainsi que par leurs installations complémentaires (y compris les parkings), seront convertis en espaces verts sans préjudice de toute autre prescription d'ordre urbanistique.*

*L'acquéreur veillera tout spécialement à la qualité architecturale des installations à ériger sur le bien présentement acquis et prendra contact à cette fin avec les différents services d'urbanisme concernés, préalablement à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme auprès de la Ville.*

**ARTICLE 12**

*Sans préjudice de ce qui est prévu ci-avant aux articles 9 et 10, il est rappelé qu'en exécution de l'article 21, paragraphe premier, 6° et paragraphe trois du décret de la Région wallonne du onze mars deux mille quatre relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, en cas de cessation de l'activité économique mentionnée à l'article 7 ci-avant ou de non respect des autres conditions d'utilisation (notamment articles 7 et 9 ci-avant), la Société Intercommunale, après une mise en demeure restée sans effet pendant plus d'un mois, pourra procéder au rachat de l'immeuble.*

*Le rachat du terrain s'effectuera au prix de la vente initiale adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation. Dans l'hypothèse où ce prix serait supérieur à la valeur vénale du terrain, le rachat s'effectuera à cette dernière valeur. Les bâtiments appartenant à l'utilisateur ou à l'intermédiaire économique, à l'exclusion des immeubles par destination et des meubles, sont rachetés à la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur le revenu, le rachat s'affectue à ce dernier prix. La valeur vénale et le prix de revient sont déterminés par le Comité d'acquisition d'immeubles.*

**ARTICLE 13**

*Si la Société Intercommunale et/ou tout autre pouvoir public est amené à effectuer des travaux sur le terrain vendu dans l'intérêt des entreprises implantées ou qui s'implanteraient dans le parc d'activités économiques, l'acquéreur s'engage à concéder à la Société Intercommunale et/ou à tout autre pouvoir public, le droit de passage nécessaire, dans le respect de ses installations et de la continuité de l'activité exercée, sans autre indemnité que la remise des lieux en état.*

**ARTICLE 14**

*L'acquéreur déclare que tous les engagements qu'il a souscrits par les présentes l'ont été tant pour lui-même que pour ses ayants cause sans distinction de titre.*

**ARTICLE 15**

*Les objectifs poursuivis par la Société Intercommunale étant d'intérêt public, toutes les clauses du présent acte doivent être interprétées dans ce sens."*

**3.2.1.** Bij brief van 20 mei 2025 heeft de "SOCIÉTÉ INTERCOMMUNALE BEP - EXPANSION ECONOMIQUE" meegedeeld wat hierna letterlijk volgt:

*"Suite à votre courtier du 12 mai 2025 et après analyse des renseignements qui nous ont été communiqués, veuillez trouver ci-dessous notre décision dans le cadre du dossier susmentionné.*

**Rétroactes :**

En date du 17 juillet 2014, l'Intercommunale vendait à La Société anonyme « WHOLESAE ESTATE BELGIUM » le bien suivant :

**NAMUR - neuvième division /SUARLEE (anciennement RHISNES)**

Un terrain d'une superficie mesurée de UN HECTARE TRENTE-QUATRE ARES (01HA 34A) cadastre section F numéro 21 S7, tel que ce terrain est délimité sous lots 2A, 2B, 2C et 2D au plan de division dressé le seize janvier deux mille quatorze par Monsieur Wilfried BRUYNINCKX, géomètre à la SPRL TOPOPLAN,

**Évolution:**

La SA WHOLESAE REAL ESTATE BELGIUM entend aujourd'hui d'apporter en nature son bien ainsi que le grand magasin y érigé à la SA WAREHOUSES DE PAUW, dont le siège est établi à 1861 Meise, Blakebergen 15, N°BCE : 0417.199.869.

**Informations communiquées par le notaire (par mail) :**

Conformément au décret du 2 février 2017 relative au développement des parcs d'activités économiques, le cessionnaire nous a déclaré ce qui suit :

➤ L'activité complète qui sera développée sur le site :

Continuation par le preneur (le locataire actuel), Sligro-MFS Belgium SA, de ses activités actuelles, notamment commerce de gros dans le secteur alimentaire.

➤ Le nombre d'emplois prévu sur le site :

/

➤ Le montant approximatif des investissements complémentaires prévus :

/

**Décision :**

1. Nous ne marquons pas d'opposition à l'activité décrite ci-avant.

**Néanmoins, l'attention de ce dernier est attirée** sur l'obligation énoncée à l'article 82 e) du décret du 2 février 2017 relative au développement des parcs d'activités économiques, à savoir :

"Toute convention de cession de droits relative à un bien situé dans un périmètre de reconnaissance content : (...) e) une clause interdisant l'exercice d'un commerce de détail sur ou au sein de l'immeuble, à moins que celui-ci n'ait été préalablement reconnu par l'opérateur comme étant auxiliaire des autres activités exercées dans le périmètre de reconnaissance", et ce, sous réserve de l'article 57 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 11 mai 2017.

Cette obligation peut, le cas échéant, être interprétée par les services en charge de la délivrance des permis d'urbanisme, d'environnement ou d'implantation commerciale. Il incombe donc au cessionnaire de procéder aux vérifications utiles auprès desdites instances, sous sa seule responsabilité.

2. Nous ne marquons pas d'opposition sur l'apport en nature par la SA WHOLESAE REAL ESTATE BELGIUM à la SA WAREHOUSES DE PAUW, du bien suivant :

**NAMUR - neuvième division /SUARLEE (anciennement RHISNES)**

Un terrain d'une superficie mesurée de UN HECTARE TRENTE-QUATRE ARES (01HA 34A) cadastrée section F numéro 21 S7, tel que ce terrain est délimité sous lots 2A, 2B, 2C et 2D au plan de division dressé le seize janvier deux mille quatorze par Monsieur Wilfried BRUYNINCKX, géomètre à la SPRL TOPOPLAN,

Y compris le grand magasin y érigé.

3. Nous renonçons à l'exercice du droit de préférence ;

4. Nous invitons le Notaire instrumentant à insérer dans l'acte d'apport à intervenir :

a) Conformément au décret du 2 février 2017 relative au développement des parcs d'activités économiques, ainsi qu'à l'article 8 de l'acte-type de vente, tel que rédigé par le Comité d'Acquisition de Namur conformément à ce décret :

- L'activité économique qui sera exercée sur le bien par l'acquéreur, à savoir : Continuation par le preneur (le locataire actuel), Sligro-MFS Belgium SA, de ses activités actuelles, notamment commerce de gros dans le secteur alimentaire ;
- L'acquéreur s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur ;

b) Les dispositions in extenso des articles suivants de l'acte-type de vents (ci-annexé), tel que rédigé par le Comité d'Acquisition de Namur conformément au décret précis, que l'acquéreur s'engage formellement à respecter :

Art.7 : Généralités

Art.8 : Activité(s) - Emplois - Investissements

Art.9 : Réglementation & gestion des espaces verts

Art.10 : Accord préalable et exprès

Art.11 : Conciergerie

Art.12 : Servitude de travaux

Art.13 : Clause pénale

Art.14 : Rachat forcé en cas de cessation de l'activité économique ou en cas de non-respect des engagements

Art.14 bis : Résiliation en cas de non-effectivité de l'activité économique

Art.15 : Droit de préférence

Art.16 : Ayants cause

Art.17 : Intérêt public

Art.18 : Frais

Art.19 : Autonomie des parties

5. Invitons le Notaire à transmettre au BEP **une copie du projet d'acte puis de l'acte signé.**"

**3.2.2.** De in voormelde brief aangehaalde artikelen worden hierna integraal overgenomen:

**"CONDITIONS SPECIALES**

**ARTICLE 7 : GÉNÉRALITÉS**

*Les présentes conditions sont imposées par le décret du 2 février 2017 relative au développement des parcs d'activités économiques ou inspirées de la ratio legis de cette législation.*

*Dans la mesure où les conditions et sanctions visées aux articles qui suivent s'ajoutent aux contraintes légales existantes et à venir ou aux impositions assortissant les éventuels permis nécessaires, il faut considérer qu'elles s'appliquent même si l'acquéreur dispose des autorisations administratives requises tant en vue de la construction que de l'exploitation des activités envisagées sur le bien ici vendu.*

**ARTICLE 8 : ACTIVITÉ(S) – EMPLOIS – INVESTISSEMENTS**

**§ 1<sup>er</sup>.** L'acquéreur s'engage à exercer sur le terrain ici vendu endéans les deux ans de la signature du présent acte, la ou les activités suivantes : \*. L'exercice de cette activité ou de ces activités est effective lorsqu'est généré un chiffre d'affaires relative à cette activité ou ces activités entreprises à partir du bien mis à disposition.

*Tout changement, total ou partiel, définitif, temporaire ou périodique, d'activité et/ou exploitation du terrain acquis par la présente convention, par rapport à ce qui est indiqué à l'alinéa précédent, devra au préalable faire l'objet d'une autorisation de BEP Expansion*

*Économique. En vertu de l'article 82 du décret du 2 février 2017 relative au développement des parcs d'activités économiques, l'exercice d'un commerce de détail sur ou au sein de l'immeuble est strictement interdit, à moins que celui-ci n'ait été préalablement reconnu par le BEP Expansion Économique comme étant auxiliaire des autres activités exercées dans le périmètre de reconnaissance.*

*Tout refus du BEP Expansion Économique devra être motivé. Dans ce cadre, BEP Expansion Économique dispose d'un droit d'appréciation discrétionnaire en la matière pour autant que le refus soit justifié par un des motifs suivants :*

- le prescrit ou les objectifs poursuivis par le décret du 2 février 2017 relative au développement des parcs d'activités économiques ;*
- les dispositions légales et réglementaires applicables au terrain ou à l'activité concernée ;*
- les fortes nuisances susceptibles d'être causées à proximité de l'entreprise liées à toutes nouvelles activités.*

*§ 2. L'acquéreur s'engage à employer, dans le même délai, un niveau d'emploi d'au moins \* équivalents temps-plein et veillera à recruter le personnel de l'entreprise, de préférence et à compétences égales, dans la région. Ces emplois devront s'exercer sur le site ou, à tout le moins, y être rattaché.*

*§ 3. L'acquéreur s'engage, endéans les deux ans de la signature de la présente convention, à procéder à des investissements d'un montant minimum de \* euros, cette somme comprenant le coût de la présente acquisition.*

#### **ARTICLE 9 : RÉGLEMENTATION & GESTION DES ESPACES VERTS**

*L'acquéreur s'engage à respecter toute législation et réglementation environnementale en vigueur et à venir régissant tant la construction que l'exploitation de l'activité exercée par l'acquéreur, et notamment en matière :*

- d'environnement,*
- d'aménagement du territoire et d'urbanisme,*
- d'implantation commerciale.*

*En tout état de cause :*

*a) L'acquéreur s'interdit notamment de procéder ou de laisser procéder à tout dépôt de déchets, de mitraille et/ou de véhicules usagés sur le terrain objet des présentes. Si l'acquéreur n'a pas procédé à l'enlèvement couplé desdits déchets, matériaux ou véhicules dans les quinze jours de la réception d'une lettre recommandée par la Société Intercommunale lui signifiant le non-respect de ses engagements, Celle-ci pourra faire évacuer les dépôts, déchets et/ou véhicules usages aux frais de l'acquéreur, sans que ce dernier puisse alors contester la hauteur de ces frais.*

*b) Afin de garantir en tout temps le caractère esthétique et paysager de l'ensemble du parc, les espaces non couverts par des constructions ou par leurs voies d'accès ainsi que par leurs installations complémentaires, seront obligatoirement aménagés en espaces verts sans préjudice de toute autre prescription d'ordre urbanistique condition imposée par le permis. Ainsi, l'acquéreur s'engage à aménager en pelouse et à arborer les parties du terrain non bâties ou non recouvertes de tarmac, ainsi qu'à les entretenir de façon régulière et à les renouveler en cas de besoin.*

*L'acquéreur veillera au respect de l'aménagement des abords dès l'introduction de la demande de permis d'urbanisme (espaces verts, plantations, ...). Il devra joindre à ladite demande de permis un plan de l'aménagement des abords, lequel devra être entièrement*



réalisés dans l'année de la fin des travaux, même si le permis d'urbanisme n'est pas intégralement réalisé.

c) Si l'acquéreur n'a pas procédé aux travaux préconisés (cf. point b) dans les trois mois de l'envoi d'une lettre recommandée par la Société Intercommunale lui signifiant le non-respect de ses engagements, Celle-ci pourra faire réaliser lesdits travaux aux frais exclusifs de l'acquéreur, sans que ce dernier puisse alors contester la hauteur de ces frais.

**ARTICLE 10 : ACCORD PRÉALABLE ET EXPRÈS**

L'acquéreur ne pourra, sans l'accord préalable et exprès de la Société Intercommunale, revendre, donner avec ou sans charges, céder un droit réel quelconque, échanger avec ou sans soulte, faire apport à une autre société, qu'il y ait ou non fusion ou absorption, donner en location ou mettre à disposition à quelque titre que ce soit, à titre gratuit ou onéreux, le bien faisant l'objet de la présente convention ainsi que les constructions qui y seraient élevées.

Cet accord ne pourra être accordé que si l'acquéreur démontre que la revente est intervenue pour un juste motif, la spéculation ne peut en aucun cas être admise

L'acte de revente, de donation, de cession de droits réels, d'échange, d'apport ou de location ou, d'une manière générale, de mise à disposition, autorisé par la Société Intercommunale, devra en tout état de cause reproduire in extenso les articles 7 à 15 et préciser que le nouveau détenteur d'un droit réel ou personnel s'engage irrévocablement à les respecter sans réserve. Le ou les éventuels changements d'activité autorisés en application de l'article 8, § 1<sup>er</sup>, al. 2, seront également mentionnés.

**ARTICLE 11 : CONCIERGERIE**

L'acquéreur ne pourra affecter à l'habitation tout ou partie des bâtiments érigés ou à construire sur le bien vendu, même de manière temporaire ou périodique et sous quelque forme que ce soit. Cette disposition ne concerne pas le logement destiné au personnel de gardiennage nécessaire à la bonne marche de l'exploitation et/ou au gérant dans la mesure où il est réellement occupé par l'une ou l'autre de ces personnes, et pour autant que ce logement soit intégré dans les constructions à usage professionnel et que sa superficie ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> ou soit limitée à un tiers de la superficie à usage professionnel pour les installations inférieures à 300 m<sup>2</sup> bâties.

L'acquéreur devra disposer de toutes les autorisations requises pour ce faire.

**ARTICLE 12 : SERVITUDE DE TRAVAUX**

Si la Société Intercommunale et/ou tout autre pouvoir public est amené à effectuer des travaux sur le terrain vendu dans l'intérêt des entreprises implantées ou qui s'implanteraient dans le parc d'activité économique, l'acquéreur s'engage à concéder à la Société Intercommunale et/ou à tout autre pouvoir public, le droit de passage nécessaire, dans le respect de ses installations le temps des travaux, sans autre indemnité que la remise des lieux en état.

Toutefois, la Société Intercommunale est expressément exonérée de toute responsabilité quant aux travaux entrepris sur le terrain par les impétrants et aux conséquences de ceux-ci, ainsi qu'à l'encontre de toute relation subséquente entre l'acquéreur et les impétrants, auxquelles la Société Intercommunale demeure en tout état de cause étrangère.

**ARTICLE 13 : CLAUSES PÉNALES**

a) Sans préjudice de toutes autres mesures ou sanctions prévues au présent acte, en cas de non-respect par l'acquéreur des engagements repris ci-avant aux articles 8 §1 et 9, 11 et 12, celui-ci sera redevable à la Société Intercommunale, d'une indemnité forfaitaire fixée à MILLE DEUX CENT CINQUANTE (1250) EUROS par mois. Cette indemnité ne sera due qu'après l'envoi par la Société Intercommunale ou son mandataire à l'acquéreur d'une mise en demeure de

respecter ses engagements non suivie d'effet dans le mois de sa réception. Ce montant est double à chaque récidive.

b) Sans préjudice de toutes autres mesures ou sanctions prévues au présent acte, en cas de non-respect par l'acquéreur des engagements repris ci-avant à l'article 10, celui-ci sera redevable à la Société Intercommunale, d'une indemnité forfaitaire fixée à CINQ MILLE (5000) EUROS par mois. Cette indemnité ne sera due qu'après l'envoi par la Société Intercommunale ou son mandataire à l'acquéreur d'une mise en demeure de respecter ses engagements non suivie d'effet dans le mois de sa réception. Ce montant est doublé à chaque récidive.

Cette indemnité forfaitaire ne fait pas obstacle à la possibilité pour la Société Intercommunale de réclamer son dommage réel si celui dépasse l'indemnité forfaitaire.

**ARTICLE 14 : RACHAT FORCÉ EN CAS DE CESSATION L'ACTIVITÉ ECONOMIQUE OU EN CAS DE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS**

A. Sans préjudice de toutes autres mesures ou sanctions prévues au présent acte, et conformément à l'article 83, du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, en cas de cessation de l'activité économique identifiée telle que décrite à l'article 8, §1, alinéa 1<sup>er</sup>, ou de violation des articles 8 §1<sup>er</sup>, alinéa 2, 8 §2, 8 §3, 9 al. 1<sup>er</sup> et 10, la Société Intercommunale, après une mise en demeure de respecter ses obligations, restée sans effet dans le mois, peut procéder au rachat du bien.

Le rachat du bien s'effectue au prix de la vente initiale adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation. Dans l'hypothèse où ce prix serait supérieur à la valeur vénale du bien, le rachat s'effectue à cette dernière valeur.

Les bâtiments appartenant à l'utilisateur ou l'intermédiaire économique, à l'exclusion des immeubles par destination et des meubles, sont rachetés à la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur le revenu, le rachat s'effectue à ce dernier prix. La valeur vénale et le prix de revient sont déterminés par le Comité d'acquisition de Namur. Toutes sommes ou indemnité devant revenir à la Société Intercommunale en vertu de la présente convention seront retenues sur le prix de cession.

B. Sans préjudice de toutes autres mesures ou sanctions, en cas d'inexécution partielle des engagements repris à l'article 8, § 3, alinéa 2, la Société Intercommunale peut procéder au rachat de la partie du bien non encore utilisée, selon les modalités d'évaluation du prix de rachat telles que fixées ci-dessus.

**ARTICLE 14 BIS : RÉSILIATION EN CAS DE NON EFFECTIVITÉ DE L'ACTIVITÉ ECONOMIQUE**

Conformément à l'article 82, d, du décret du 2 février 2017 relative au développement des parcs d'activités économiques, la vente est résiliée aux torts de l'acquéreur ou du preneur lorsque l'activité économique n'est pas effective dans un délai de quatre ans à dater de la signature de l'acte, après que la Société Intercommunale ait adressé une mise en demeure à l'acquéreur qui sera restée sans effet pendant un mois.

La résiliation s'effectue le quinzième jour qui suit la notification par courrier recommandé de la décision de résiliation du Comité de Direction, à moins que l'acquéreur ou le preneur n'ait préalablement obtenu l'autorisation expresse de la Société Intercommunale de prolonger ce délai d'un an.

Le transfert du terrain à la Société Intercommunale s'effectue au prix de vente initiale adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation. Dans l'hypothèse où ce prix serait supérieur à la valeur vénale du terrain, le rachat s'effectue à cette dernière valeur.

*Les bâtiments appartenant à l'utilisateur ou à l'intermédiaire économique, à l'exclusion des immeubles par destination et des meubles, sont rachetés à la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur le revenu, le rachat s'effectue à ce dernier prix. La valeur vénale et le prix de revient sont déterminés par le Comité d'acquisition de Namur. Toutes sommes ou indemnités devant revenir à la Société Intercommunale en vertu de la présente convention sont retenues sur le prix de cession.*

*Ce prix tient compte des dégradations du bien, en ce compris la pollution du sol, survenues postérieurement à la signature des présentes dont le coût est supérieur à la valeur du bien, la Société Intercommunale se réserve le droit de réclamer le solde restant dû, après déduction sur le prix.*

*En outre, tous les frais découlant du transfert du bien sont à charge de l'acquéreur. Ils sont dus à la Société Intercommunale et payables au plus tard, le jour de la signature des actes authentiques.*

#### **ARTICLE 15 : DROIT DE PRÉFÉRENCE**

*En cas de revente dans un délai de quinze (15) ans à partir de ce jour, que cette revente ait lieu de gré à gré ou par adjudication publique volontaire ou forcée, la Société Intercommunale bénéficiera d'un droit de préférence, aux conditions suivantes :*

*§1.- S'il s'agit d'une vente de gré à gré, l'acquéreur au présent acte préviendra la Société Intercommunale de la vente par lettre recommandée avec accusé de réception et lui consentira la préférence à prix égal. La Société Intercommunale aura trente (30) jours francs à dater de la réception par elle de ladite lettre recommandée pour répondre par la même voie, qu'elle exerce ou non son droit de préférence. En l'absence de réponse dans ledit délai, elle sera censée abandonner l'exercice de ce droit.*

*§2.- S'il s'agit d'une adjudication publique, volontaire ou force, l'acquéreur au présent acte et le notaire instrumentant ainsi que le créancier poursuivant et/ou le curateur à la faillite seront tenus, chacun, de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à la Société Intercommunale, au moins trente (30) jours à l'avance, le lieu, la date et l'heure de la vente.*

*En cas de vente volontaire, l'adjudication aura lieu sous la condition suspensive que la Société Intercommunale n'exerce pas son droit de préférence. Celle-ci disposera, à cet effet, d'un délai de dix (10) jours à dater de l'adjudication. Si la Société Intercommunale exerce son droit de préférence, elle devra notifier sa décision par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, à l'acquéreur au présent acte, au notaire instrumentant et à l'adjudicataire.*

*En cas d'adjudication sur saisie, la Société Intercommunale jouira de son droit de préférence pendant un délai de dix (10) jours qui prendra cours à l'expiration du quinzième jour suivant l'adjudication. Si la Société Intercommunale exerce son droit de préférence, elle devra notifier sa décision aux personnes et de la manière prévue pour les ventes volontaires.*

*En cas de revente sur folle enchère, la Société Intercommunale disposera d'un délai de dix (10) jours à dater de l'adjudication par suite de folle enchère pour exercer ou non son droit de préférence.*

*Ces dispositions seront reprises au cahier des charges de l'adjudication publique volontaire ou force.*

#### **ARTICLE 16 : AYANTS CAUSE**

*L'acquéreur déclare que tous les engagements qu'il a souscrits par les présentes l'ont été tant pour lui-même que pour ses ayants cause sans distinction de titre.*

**ARTICLE 17 : INTÉRÊT PUBLIC**

*Les objectifs poursuivis par la Société Intercommunale étant d'intérêt public, toutes les clauses du présent acte doivent être interprétées dans ce sens.*

**ARTICLE 18 : FRAIS**

*Tous les frais du présent acte sont à la charge exclusive de l'acquéreur.*

**ARTICLE 19 : AUTONOMIE DES PARTIES**

*Les clauses et conditions de la présente vente, notamment le prix stipulé, sont actées conformément aux données et indications fournies par les parties contractantes, au surplus, la convention ici actée est issue exclusivement de négociations entre l'acquéreur et la Société vendeuse, sans aucune intervention quelconque à cet égard du fonctionnaire instrumentant ou du Comité dont il relève."*

De Vennootschap verbindt er zich formeel toe, zowel voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden, deze bepalingen na te leven.

**4. Met betrekking tot het hierboven sub 4 beschreven recht.**

**4.1.** In voormelde erfpachtakte, verleden voor meester Sofie VAN BIERVLIET, voornoemd, met tussenkomst van meester Marc SLEDSSENS, voornoemd, op 31 juli 2012, wordt onder meer bepaald wat hierna letterlijk volgt:

**"Artikel 14: Overdracht**

*Indien de Erfpachter, om welke reden ook, wenst over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk overdragen van zijn recht van erfpacht op het Goed, kan hij dit slechts doen na schriftelijk akkoord van de Erfpachtgever die dit slechts om gegronde redenen kan weigeren en voor zover de nieuwe erfpachter zich ertoe verbindt de rechten en plichten die voor de Erfpachter zijn ontstaan onder deze Overeenkomst, over te nemen, en de nieuwe erfpachter zich er over het algemeen toe verbindt de Overeenkomst strikt na te leven.*

**Artikel 16: Vestiging erfdiensbaarheid**

*Partijen verbinden zich ertoe te goeder trouw en in gezamenlijk overleg bij de gemeente Sint-Katelijne-Waver een aanvraag in te dienen voor een directe ontsluiting van het Goed naar de Mechelsesteenweg.*

*De Erfpachtgever verleent middels deze akte een erfdiensbaarheid van permanente en onbelemmerde overgang op het perceel grond dat is aangeduid op het plan dat als Bijlage 5 is opgenomen bij de onderhandse Overeenkomst (lijdend erf) ten behoeve van het Goed (heersend erf). De erfdiensbaarheid neemt een einde als deze overeenkomst afloopt.*

*Indien de directe ontsluiting van het Goed door de gemeente Sint-Katelijne-Waver zou worden goedgekeurd en uitgevoerd, zal de Erfpachter verzaken aan voornoemde erfdiensbaarheid van overgang.*

*Indien de directe ontsluiting van het Goed niet of niet uiterlijk op 31 december 2012 door de gemeente Sint-Katelijne-Waver zou worden goedgekeurd en uitgevoerd, zal door de Erfpachtgever in de zate van de erfdiensbaarheid van overgang een rijbaan worden aangelegd waarbij de Erfpachter éénmalig zijn aandeel zal betalen (pro rata de oppervlakte van het Goed ten opzichte van de totale verpachte oppervlakte aan Erfpachters, waarvoor deze gemeenschappelijke ontsluiting wordt aangelegd zoals aangeduid op het plan dat als Bijlage 5 is opgenomen bij de onderhandse overeenkomst) in de kosten van de aanleg en de afwerking van de rijbaan (o.a. verlichting, omheining, ...), betaalbaar van zodra de wegeniswerken zijn voltooid. Alle kosten die betrekking houden op het onderhoud van de overgang zijn evenwel ten taste van de Erfpachtgever, die er eveneens toe gehouden is deze overgang in behoorlijke staat te onderhouden.*

*De Erfpachter zal in alle geval de toegang naar de Metro-Eco Store met eigen middelen aanleggen op het Goed."*

**4.2.** Bij brief van 19 mei 2025 heeft de coöperatieve vennootschap "BELORTA" meegedeeld wat hierna letterlijk volgt :

*"Wij verwijzen naar uw schrijven dd 12 mei 2025 waarin u toestemming vraagt om enerzijds het recht van erfpacht dat door Mechelse Veilingen nv door middel van de erfpachtakte dd 31 juli 2012 verleend werd aan Wholesale Real Estate Belgium en anderzijds het goed dat door Wholesale Real Estate Belgium werd opgericht op het perceel grond in te brengen in de naamloze vennootschap "Warehouses De Pauw", afgekort "WDP".*

*De raad van bestuur van BelOrta heeft tijdens haar vergadering van 15 mei 2025 besloten om u haar toestemming te verlenen om deze inbreng te realiseren."*

**4.3.** Uit een opzoeking in de Atlas der buurtwegen blijkt dat op het hierboven sub 4 beschreven perceel een buurtweg aanwezig is ('*Chemin nr. 2*').

### **5. Met betrekking tot het hierboven sub 5 beschreven goed.**

**5.1.** In de akte verleden voor meester Bernard LOONTJENS, voornoemd, op 17 april 2003, waarvan sprake hierboven, staat letterlijk vermeld wat volgt :

*"De verkopende partij verklaart dat bij haar weten er geen erfdiensbaarheden of bijzondere voorwaarden het verkochte goed bezwaren en dat zij er zelf geen heeft toegestaan, behalve die welke zouden kunnen voortvloeien uit onderhavige akte of uit vroegere titels, met uitzondering evenwel van wat hierna vermeld is:*

- *Dienaangaande wordt hier opgemerkt dat voormelde akte van verkoop, verleden voor Notaris Alfons Loontjens te Izegem op acht en twintig december negentienhonderd negentienhonderd negen en tachtig, volgende bedingen bevat, hier letterlijk aangehaald:*

*"C. ERFDIENSTBAARHEDEN.*

*a) De koopster erkent kopie te hebben gekregen van de bijzondere voorwaarden en erfdiensbaarheden vermeld in de aankoopakte van de verkoopster. De koopster wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen dienaangaande.*

*b) Er wordt tevens een erfdiensbaarheid van doorgang gevestigd op voorschreven goed ten gunste van het naastgelegen onroerend goed, zoals deze doorgang afgebeeld staat op beroepen plan. Deze erfdiensbaarheid van doorgang, gelegen aan de Zuidergrens, zal een breedte hebben van vier meter langs gans de diepte van voorschreven goed."*

*Dienaangaande verklaart de verkopende partij kennis te hebben gekregen van de bijzondere voorwaarden vervat in de akte verleden voor het ambt van notaris Albert Dubuquoy te Wevelgem en Notaris Paul Albert Maertens te Kortrijk de dato zes en twintig september negentienhonderd zestig, overgeschreven.*

*De kopende partij erkent eveneens voorafgaandelijk aan het verlijden van deze akte kopie te hebben ontvangen van beroepen akte de dato zes en twintig september negentienhonderd zestig en erkent dat deze bedingen door de instrumenterende notaris bij het verlijden van onderhavige akte summier werden toegelicht en voorgelezen. De kopende partij ontlast ons derhalve deze bedingen letterlijk over te nemen in deze akte.*

*In aansluiting op wat voorafgaat en ingevolge een aangetekend schrijven verstuurd door de instrumenterende notaris de dato tien maart tweeduizend en drie, heeft de Intercommunale Maatschappij veer Ruimtelijke Ordering, Economische Expansie en Reconversie van het gewest Kortrijk, genoemd "LEIEDAL" , ter naleving van artikel twaalf van de bijzondere voorwaarden vervat in beroepen akte de dato zes en twintig september negentienhonderd zestig, bij brief de dato zeven en twintig maart tweeduizend en drie, aan de instrumenterende notaris, verzaakt*

aan haar recent van voorkoop en de toestemming met onderhavige verkoop verleend. De inhoud van voormelde brief luidt als volgt, hierna letterlijk aangehaald :

" ...

Verwijzend naar uw schrijven de dato tien maart tweeduizend en die, namen wij nota dat: de nv Klippan Cabs, Kortrijkstraat 347 te Wevelgem, wil overgaan tot de verkoop van een industriegebouw aan de nv Metro, Bisschoppenhoflaan 643-645 te Deurne.

Het betreft een industriegebouw, gelegen Wevelgem, Kortrijkstraat 347, kadastraal bekend Wevelgem, Tweede Afdeling sectie B, deel van nummer 875/E/10 met een oppervlakte van 12.676 m2 volgens meting.

Leiedal verklaart zich akkoord met deze vervreemding mits de volgende voorwaarden:

- Alle voorwaarden uit de oorspronkelijke akte verkoop door Leiedal van toepassing op de betrokken gronden, dienen in de akte te worden opgelegd aan de nieuwe eigenaar.
- De koper dient onder zijn verantwoordelijkheid ervoor te zorgen dat op het betreffend goed een activiteit wordt uitgeoefend die in overeenstemming is met de met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gebied waarin het goed gelegen is, Het goed zal gebruikt worden door de koper met als activiteit:

**Groothandel in voedingswaren.**

**Het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wevelgem heeft in zitting van tien tweeduizend en twee en één en twintig januari tweeduizend en drie de exploitatievergunning klasse 2 verleend.**

- Kleinhandelsactiviteiten zijn niet toegelaten.
- Er is slechts één woongelegenheden toegelaten.
- Elke verdere transactie, overdracht of vervreemding van het goed, hetzij geheel of gedeeltelijk, alsook elke vestiging van een wijziging van de op het perceel uitgeoefende activiteit, blijft aan de voorafgaande toelating van leiedal onderworpen.

Leiedal zal haar recht van voorkoop niet uitoefenen.

Wil ons een kopie van de verleden akte toesturen.

" ... "

De kopende partij wordt in de plaats gesteld van de verkopende partij in al haar rechten en verplichtingen die uit deze bedingen voortvloeien, voor zover zij nog van toepassing zijn en het bij deze verkochte goed aanbelangen.

De kopende partij erkent voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige akte een kopie ontvangen te hebben van deze brief.

- Ten informatieve verklaart de kopende partij eveneens kennis te hebben genomen van de akte verleden voor het ambt van notaris Jacques Van Damme te Brugge/Sint-Andries, de dato twintig oktober negentienhonderd vier en negentig, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Kortrijk de dato één en dertig oktober daarna, Boek 4877 Nummer 11, waarin onder meer vermeld staat hetgeen letterlijk volgt:

"2") tussen de vennootschap-verkoopster, de Naamloze Vennootschap "Klippan Cabs" en de vennootschap-koopster, de naamloze vennootschap "Ellis" is er uitdrukkelijk overeengekomen om de bestaande erfdiensbaarheid van doorgang, die werd gevestigd in de akte verleden voor het notaris Loontjens, voornoemd, op acht en twintig december negentienhonderd negen en tachtig, AF TE SCHAFFEN en dit met ingang van heden.

De vergoeding voor het afschaffen en opheffen van hogervermelde erfdiensbaarheid, wordt gecompenseerd met de prijs van de verkoop van het hoger beschreven onroerend goed voch uit hoofde van de verkoop van het hogerbeschreven goed, noch uit hoofde van het

afschaffen van hogervermelde erfdienstbaarheid, wederzijds door een van deze partijen, namelijk de N.V. "Klippan Cabs" en de N.V. een betaling of opleg zal dienen te gebeuren.

3 °) Tussen zelfde partijen, de Naamloze Vennootschap "Klippan Cabs" en de Naamloze Vennootschap "Ellis", is tevens overeengekomen dat de kosten van de afsluiting en voor het plaatsen van deze afsluiting, alsook voor het onderhoud ervan, elk voor de helft gedragen zullen worden tussen beide partijen.

Deze afsluiting dient te gebeuren met RECHTE paaltjes en op de lijn in groene kleur aangeduid op hogervermelde plan van de heer Gustaaf Scheerlinck."

In de akte verleden voor meester Albert DEBUCQUOY, notaris te Wevelgem, op 26 september 1969, aangehaald in de hierboven geciteerde tekst – waarbij de INTERCOMMUNALE LEIEDAL het hierboven beschreven perceel grond heeft verkocht aan de naamloze vennootschap "INTERNATIONAL MECHANICAL INDUSTRIES", afgekort "I.M.I." – staat letterlijk vermeld wat volgt :

"12. a) zonder schriftelijk akkoord van de maatschappij-verkoopster kan de maatschappij-koopster het aangekochte goed niet bij gedeelten verkopen noch vervreemden noch het geheel of gedeeltelijk bezwaren met een verzaking aan het recht van natrekking of met een verhuring van meer dan negen jaar.

Zonder genoemd schriftelijk akkoord zouden deze bewerkingen niet tegenwerpelijk zijn aan de maatschappij-verkoopster, onverminderd de schadevergoedingen waartoe betrokken partijen zouden kunnen gehouden zijn.

b) ingeval van overgang of overdracht van het verkochte goed hetzij gedeeltelijk, hetzij voor de geheelheid, vrijwillig of gedwongen, zal de maatschappij-verkoopster, het verkochte goed met de erop uitgevoerde werken, voor alle derden kunnen aankopen, aan dezelfde prijs en voorwaarden als die door de derden worden aangeboden.

De maatschappij-verkoopster zal dit recht van voorkeur op straf van verval dienen uit te oefenen binnen de dertig dagen nadat haar het inzicht van de maatschappij-koopster, om te vervreemden en de voorwaarden van deze vervreemding ter kennis werden gebracht bij een ter post aangetekend brief. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

c) in alle gevallen van overdracht of overgang van het verkochte goed, hetzij gedeeltelijk, hetzij voor de geheelheid, vrijwillig of gedwongen, zullen alle voorwaarden die in huidige akte voorkomen aan de nieuwe rechtverkrijgenden worden opgelegd en in de achtereenvolgende akten worden beschreven, hetzij de huidige maatschappij-verkoopster er zou aan verzaken.

d) ondergeschikt aan de voorwaarden hierboven vermeld, en voor zover toepasselijk op een luchtvaartindustrie zullen de algemene verkoopvoorwaarden van nijverheidsgronden (waarvan de kopende maatschappij verklaard een afschrift ontvangen te hebben deze verkoop beheersen"

5.2. Bij brief van 23 mei 2025 heeft "LEIEDAL" meegedeeld wat hierna letterlijk volgt :

"Leiedal nam kennis van het verzoek om toelating tot de inbreng tegen uitgifte van aandelen door nv Wholesale Real Estate Belgium van een aan hen toebehorend onroerend goed, gelegen in het bedrijventerrein Wevelgem-Noord, in nv Warehouses De Pauw nv

#### **Verstreckte gegevens**

##### **1.1 Betrokken partijen**

###### **a) Inbrengende partij**

Naamloze vennootschap Wholesale Real Estate Belgium, met zetel te 9790 Wortegem-Petegem (Elsegem), Kouter 3, met ondernemingsnummer 0822.880.994

###### **b) Koper(s)**

Naamloze vennootschap Warehouses De Pauw, met zetel te 1861 Meise (Wolvertem),

*Blakebergen 15, met ondernemingsnummer 0417.199.869*

### **1.2. Onroerend goed**

*een grootwarenhuis, met grond en alle daarbij horende onroerende elementen, gelegen te Wevelgem aan de Kortrijkstraat nummer 345 +, volgens kadastraal uittreksel gekend als Wevelgem, tweede afdeling, sectie B, nummer 875X/11 P0000, met een oppervlakte van één hectare, zesentwintig are en zesenzeventig centiare (1ha 26a 76ca)*

*[\*] Bij proces-verbaal opgesteld door meester Marc Sledsens, notaris te Antwerpen, op 26 augustus 2010, heeft de nv "Makro Cash & Carry Belgium", voorheen genaamd "Makro-Zelfbedieningsgroothandel", het goed gebracht in de nv "Wholesale Real Estate Belgium", de actuele eigenaar.*

### **1.3. Activiteit**

*Volgens de verstrekte gegevens blijft de activiteit ongewijzigd welke op/in het onroerend goed [\*], na de inbreng, verder zal uitgeoefend worden door de zittende huurder, nv Sligro MFS-Belgium (BE0793.523.841): groothandel in voeding.*

*[\*] Het onroerend goed is gelegen in gebied bestemd voor kleinhandel, dit overeenkomstig de bepalingen in het "Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Kortrijk", zoals definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering de dato 20 januari 2006.*

*Leiedal verleent toelating tot de transactie, zoals hiervoor aangegeven, mits de volgende voorwaarden:*

*1.*

*Alle voorwaarden, rechten en verplichtingen uit de oorspronkelijke titel van verwerving van het onroerend goed door de inbrengende partij, van toepassing op het voorliggend onroerend goed, dienen te worden opgenomen in de authentieke akte houdende inbreng en opgelegd te worden aan de verkrijgende partij.*

*2.*

*Verkrijgende partij is er zelf volledig voor verantwoordelijk, dit ter algehele ontlasting van aansprakelijkheid van Leidedal, dat de bestemming die aan het goed thans en/of in de toekomst zal worden gegeven en de activiteiten die er (zullen) worden uitgeoefend te allen tijde in overeenstemming moeten zijn o.m. met de geldende regelgeving, met de (bestemmings)plannen en voorschriften, met de (veiligheids)voorschriften vanwege de vergunningen, met de voorwaarden die de gemeente Wevelgem en/of de brandweer in voorkomend geval kunnen opleggen.*

*Volgens de verstrekte gegevens blijft de activiteit ongewijzigd welke op/in het onroerend goed, na de inbreng, verder zal uitgeoefend worden door de zittende huurder, nv Sligro MSF-Belgium (BE0793.253.841): groothandel in voeding.*

*Leiedal verkeert niet in een positie om een inschatting te kunnen maken van de concrete invulling van de voorgenomen activiteit(en). De verkrijgende vennootschap is volledig verantwoordelijk, dit ter algehele ontlasting van aansprakelijkheid van Leidedal, voor het bekomen van de vereiste vergunningen en toelatingen. Leiedal kan omtrent deze vergunningen en toelatingen geen enkele garantie bieden.*

*3.*

*Onder de voorwaarde dat dit toegelaten is door de geldende regelgeving en door de vergunningverlenende besturen, is er slechts één bedrijfswoning toegelaten over het geheel van de samengevoegde oppervlakte van alle eigendommen van de verkrijgende partij, ongeacht het aantal alover die samengevoegde oppervlakte gevestigde bedrijven.*

*De bedrijfswoning dient fysisch maar zeker ook naar gebruik één geheel te vormen met*



*de rest van het goed en mag niet afzonderlijk worden vervreemd, evenmin afzonderlijk worden verhuurd en/of op enigerlei andere wijze worden ter beschikking gesteld. Bovendien dient het gebruik van de bedrijfswoning [i.f.v. bewaking, veiligheid, ...] te allen tijde gekoppeld te zijn aan het gebruik van de bedrijfsgebouwen.*

*Verkrijgende partij is er bovendien toe gehouden onder haar verantwoordelijkheid op het onroerend goed voldoende circulatieruimte en parkeergelegenheid te voorzien voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, en dit zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. De private parkeerbehoefte mag immers niet afgewend worden op het openbaar domein.*

4.

*Elke verdere transactie, overdracht of vervreemding van het goed, hetzij geheel of gedeeltelijk, alsook elke vestiging van een zakelijk recht, alsook elke aanvulling of wijziging van de op het perceel uitgeoefende activiteit, blijft aan de voorafgaande toelating van Leiedal onderworpen.*

*Mogen wij u verzoeken om Leiedal een kopie van de verleden titel toe te sturen voor de volledigheid van ons dossier en in functie van de opvolging"*

6. De Vennootschap wordt, vanaf en met ingang van heden (niet voor het verleden), gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de Inbrenger die voortvloeien uit de hierboven aangehaalde bijzondere voorwaarden, voor zover ze nog van toepassing zijn.

**ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN VOOR DE HIERBOVEN SUB 1, 2, 4 EN 5 BESCHREVEN GOEDEREN EN RECHTEN, GELEGEN TE VLAANDEREN**

**BODEMDECREET**

**1. Met betrekking tot het hierboven sub 1 beschreven recht.**

**1.1.** De Inbrenger verklaart dat op het perceel een risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Vlaamse bodemdecreet.

**1.2.** De Inbrenger verklaart dat alle verplichtingen opgenomen in de artikelen 102 en volgende van het bodemdecreet nageleefd werden, met name dat :

- op 31 oktober 2003 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd werd door de vennootschap "SORESMA" ;
- op 9 juni 2010 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd werd door de vennootschap "DLV BELGIUM" ;
- op 21 maart 2025 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd werd door de vennootschap "EFI GLOBAL BELGIUM".

De Inbrenger verklaart dat zij niet op de hoogte is dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek (id est, 21 maart 2025) de ruimtelijke omschrijving van het onroerend goed is gewijzigd, de bestemming van het onroerend goed is gewijzigd naar een bestemmingstype met een lagere norm en/of er zich een schadegeval heeft voorgedaan.

**1.3.** Op 16 april 2025 werd door de OPENBARE VLAAMSE AFVALSTOFFENMAATSCHAPPIJ een bodemattest afgegeven voor het goed.

De inhoud van het attest luidt als volgt :

*"Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrand.*

## 2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

### **2.2.1 Historische verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 21.03.2025, en op de

hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

### **2.2.2 Nieuwe verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 21.03.2025 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op [www.ovam.be/verspreidingsperceel](http://www.ovam.be/verspreidingsperceel).

## 2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

### **2.3.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 31.10.2003**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Kiels Broek, 2660 Hoboken (121896012/Mdb)

AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 09.06.2010**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Metro Cash & Carry, Kielsbroek 44, 2020 Antwerpen (2010-Ge-1369)

AUTEUR: DLV Belgium CVBA

**DATUM: 21.03.2025**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Sligro Antwerpen, Kielsbroek 44, 2020 Antwerpen

AUTEUR: EFI Global Belgium BV

### **2.3.2 Nieuwe verontreiniging**

**DATUM: 21.03.2025**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Sligro Antwerpen, Kielsbroek 44, 2020 Antwerpen

AUTEUR: EFI Global Belgium BV

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

De Vennootschap verklaart vóór het tekenen onderhavige proces-verbaal op de hoogte te zijn werd van de inhoud van het bodemattest.

**1.4.** De notaris bevestigt dat alle bepalingen van afdeling II van "HOOFDSTUK VIII : OVERDRACHTEN" van het bodemdecreet werden toegepast.

De notaris wijst de Vennootschap erop dat :

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem ;

- de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het bodemdecreet)

onverminderd van toepassing blijven.

**2. Met betrekking tot het hierboven sub 2 beschreven goed.**

**2.1.** Uit het bodemattest afgegeven door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op 18 april 2025 blijkt dat er geen risico-inrichting gevestigd is of was op het hierboven sub 2 beschreven goed, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Vlaamse Bodemdecreet en de Inbrenger beschikt niet over informatie die dit zou tegenspreken.

**2.2.** Op 18 april 2025 werd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij een bodemattest afgegeven voor het goed.

De inhoud van het attest luidt als volgt :

*"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

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

**2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

**2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruikadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond.*

*Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

De Vennootschap verklaart vóór het tekenen onderhavige proces-verbaal op de hoogte te zijn van de inhoud van het bodemattest.

**2.3.** De notaris wijst de Vennootschap erop dat :

- de inhoud van het bodemattest geen enkele garantie verstrekt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem ;
- de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

**3. Met betrekking tot het hierboven sub 4 beschreven recht.**

**3.1.** De Inbrenger verklaart dat op het perceel een risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Vlaamse bodemdecreet.

**3.2.** De Inbrenger verklaart dat alle verplichtingen opgenomen in de artikelen 102 en volgende van het bodemdecreet nageleefd werden, met name dat :

- op 10 april 2006 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd werd door de vereniging zonder winstoogmerk "BODEMKUNDIGE DIENST VAN BELGIË" ;
- op 7 september 2010 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd werd door de vereniging zonder winstoogmerk "BODEMKUNDIGE DIENST VAN BELGIË" ;
- op 17 september 2012 een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd werd door de vereniging zonder winstoogmerk "BODEMKUNDIGE DIENST VAN BELGIË" ;
- op 28 maart 2025 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd werd door de vennootschap "EFI GLOBAL BELGIUM".

De Inbrenger verklaart dat zij niet op de hoogte is dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek (id est, 28 maart 2025) de ruimtelijke omschrijving van het onroerend goed is gewijzigd, de bestemming van het onroerend goed is gewijzigd naar een bestemmingstype met een lagere norm en/of er zich een schadegeval heeft voorgedaan.

**3.3.** Op 14 mei 2025 werd door de OPENBARE VLAAMSE AFVALSTOFFENMAATSCHAPPIJ een bodemattest afgegeven voor het goed.

De inhoud van het attest luidt als volgt :

*"Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.*

**2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

**2.2.1 Historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.*

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 28.03.2025, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

**2.2.2 Nieuwe verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.*

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 28.03.2025, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

**2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

**2.3.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 10.04.2006**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Mechelse Veilingen Cv, Kempenarestraat 51 & 77 te 2860 Sint-Katelijne-Waver (Pmghv5144)

AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW

**DATUM: 07.09.2010**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Mechelse Veilingen, Kempenarestraat 51, 2860 Sint-Katelijne-Waver + aanvullingen dd. 2 maart 2011 + aanvullingen dd. 19 juli 2011 + Aanvullingen actualisatie oriënterend bodemonderzoek Mechelse Veilingen, Mechelsesteenweg 120, St-Katelijne-Waver dd. 26.11.2012

AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW

**DATUM: 17.09.2012**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Actualisatie oriënterend bodemonderzoek Mechelse Veilingen, Mechelsesteenweg 120, 2860 St-Katelijne-Waver + Aanvullingen actualisatie oriënterend bodemonderzoek Mechelse Veilingen,

Mechelsesteenweg 120, St-Katelijne-Waver dd. 26/11/2012

AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW

**DATUM: 28.03.2025**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Sligro Sint-Katelijne-Waver, Mechelsesteenweg 84,

2860 Sint-Katelijne-Waver

AUTEUR: EFI Global Belgium BV

**2.3.2 Nieuwe verontreiniging**

**DATUM: 28.03.2025**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Sligro Sint-Katelijne-Waver, Mechelsesteenweg 84,

2860 Sint-Katelijne-Waver

AUTEUR: EFI Global Belgium BV

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten"*

De Vennootschap verklaart vóór het tekenen onderhavige proces-verbaal op de hoogte te zijn werd van de inhoud van het bodemattest.

**3.4.** De notaris bevestigt dat alle bepalingen van afdeling II van "HOOFDSTUK VIII : OVERDRACHTEN" van het bodemdecreet werden toegepast.

De notaris wijst de Vennootschap erop dat :

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem ;
- de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

**4. Met betrekking tot het hierboven sub 5 beschreven goed.**

**4.1.** De Inbrenger verklaart dat op het perceel een risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Vlaamse bodemdecreet.

**4.2.** De Inbrenger verklaart dat alle verplichtingen opgenomen in de artikelen 102 en volgende van het bodemdecreet nageleefd werden, met name dat :

- op 16 oktober 1995 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd werd door de vennootschap "ENVIROTOX" ;
- op 23 mei 2000 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd werd door de vennootschap "ENVIROTOX" ;
- op 26 september 2001 een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd werd door de vennootschap "ENVIROTOX" ;
- op 31 maart 2003 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd werd door de vennootschap "ENVIROTOX" ;
- op 23 september 2009 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd werd door de vennootschap "ENVIROTOX" ;
- op 26 maart 2025 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd werd door de vennootschap "ENVIROTOX".

De Inbrenger verklaart dat zij niet op de hoogte is dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek (id est, 26 maart 2025) de ruimtelijke omschrijving van het onroerend goed is gewijzigd, de bestemming van het onroerend goed is gewijzigd naar een bestemmingstype met een lagere norm en/of er zich een schadegeval heeft voorgedaan.

**4.3.** Op 18 april 2025 werd door de OPENBARE VLAAMSE AFVALSTOFFENMAATSCHAPPIJ een bodemattest afgegeven voor het goed.

De inhoud van het attest luidt als volgt :

*"Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.*

#### 2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

##### **2.2.1 Historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 26.09.2001 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

##### **2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.*

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 26.03.2025, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

#### 2.3 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE

*Er is een puinlaag aanwezig op het terrein die asbestverdacht is.*

#### 2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

##### **2.4.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 16.10.1995**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Terrein gelegen Langs de Kortrijkstraat 345 te 8560 Wevelgem.

AUTEUR: Envirotox NV

**DATUM: 23.05.2000**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Klippan Cabs NV, Kortrijkstraat 345 te 8560 Wevelgem + Aanvullend

*Oriënterend Bodemonderzoek Controle op Restverontreiniging Klippan Cabs N.V. Kortrijkstraat 345 te 8560*

Wevelgem Dd. 31.01.2001

AUTEUR: Envirotox NV

**DATUM: 26.09.2001**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek - Klippan Cabs NV - Kortrijkstraat 345 te 8560 Wevelgem -

Eb0012/014.

AUTEUR: Envirotox NV

**DATUM: 31.03.2003**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Klippan Cabs NV, Kortrijkstraat 345 te 8560 Wevelgem (Eb0302/012).

AUTEUR: Envirotox NV

**DATUM: 23.09.2009**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Metro Group Asset Management, Kortrijkstraat +345 te 8560

Wevelgem (Eb0909/019)

*AUTEUR: Envirosoil NV*

**DATUM: 26.03.2025**

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Sligro Wevelgem - Kortrijkstraat 345+, 8560 Wevelgem*

*AUTEUR: EFI Global Belgium BV*

**2.4.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

**DATUM: 26.03.2025**

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Sligro Wevelgem - Kortrijkstraat 345+, 8560 Wevelgem*

*AUTEUR: EFI Global Belgium BV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

De Vennootschap verklaart vóór het tekenen onderhavige proces-verbaal op de hoogte te zijn werd van de inhoud van het bodemattest.

**4.4.** De notaris bevestigt dat alle bepalingen van afdeling II van "HOOFDSTUK VIII : OVERDRACHTEN" van het bodemdecreet werden toegepast.

De notaris wijst de Vennootschap erop dat :

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem ;
- de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

#### **STEDENBOUW**

##### **1. Met betrekking tot het hierboven sub 1 beschreven recht.**

**1.1.** De Inbrenger en de Vennootschap erkennen dat de instrumenterende notaris hun aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

**1.2.** Uit de vastgoedinlichtingen, inbegrepen een stedenbouwkundig uittreksel, afgegeven door de stad Antwerpen, op 11 april 2025, blijkt dat :

- de stad beschikt over het plannen- en vergunningenregister waarnaar verwezen wordt in artikel 7.6.1 van voormelde codex ;
- het onroerend goed volgens het geldende gewestplan gelegen is in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut ;
- het onroerend goed begrepen is in een bijzonder plan van aanleg "BPA specifiek en duurzaam bedrijventerrein Groothandelsmarkt" ;
- het onroerend goed begrepen is in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "GRUP Afbakening Grootstedelijk gebied Antwerpen" ;
- voor het onroerend goed verschillende stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen werden afgegeven, zoals opgesomd in de vastgoedinlichtingen ;
- voor het onroerend goed verschillende milieuvergunningen werden afgegeven, zoals opgesomd in de vastgoedinlichtingen ;
- het onroerend goed volgens het zoneringsplan gelegen is in centraal gebied.

De Vennootschap erkent het door het stadsbestuur overeenkomstig artikel 5.2.7 van voormelde codex afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel ontvangen te hebben.

**1.3.** Uit de vastgoedinlichtingen, inbegrepen een stedenbouwkundig uittreksel, afgegeven door de stad Antwerpen, op 11 april 2025, en uit de publiek toegankelijke registers blijkt niet:

- dat voor het onroerend goed :
  - een voorkooprecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van voormelde codex ;
- dat het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel vermeld in titel VI, hoofdstukken III en IV van voormelde codex, en dat er een procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel ;
  - dat het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten en onderworpen is aan het voorkooprecht voorzien in artikel 34 van dit decreet;
  - dat het onroerend goed in watergevoelig openruimtegebied ligt;
  - dat het onroerend goed is opgenomen in de inventaris voor leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

**1.4.** De Inbrenger verklaart dat zij niet op de hoogte is dat er, met betrekking tot het onroerend goed, na de datum van aflevering van de vastgoedinlichtingen op 11 april 2025:

- een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt werd die toelaat één van de in artikel 4.2.1 van voormelde codex vermelde werken uit te voeren;
- een *as built* attest opgesteld werd;
- een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.

**2. Met betrekking tot het hierboven sub 2 beschreven goed.**

**2.1.** De Inbrenger en de Vennootschap erkennen dat de instrumenterende notaris hun aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

**2.2.** Uit de vastgoedinlichtingen, inbegrepen een stedenbouwkundig uittreksel, afgegeven door de gemeente Evergem, op 15 april 2025, blijkt dat :

- de gemeente beschikt over het plannen- en vergunningenregister waarnaar verwezen wordt in artikel 7.6.1 van voormelde codex ;
- het onroerend goed volgens het geldende gewestplan gelegen is in :
  - regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter ;
  - reservatie-gebieden ;
- het onroerend goed begrepen is in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Zeehaven Gent " ;
  - voor het onroerend goed verschillende stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen werden afgegeven, zoals opgesomd in de vastgoedinlichtingen ;
  - het onroerend goed volgens het zoneringsplan gelegen is in collectief geoptimaliseerd buitengebied.

De Vennootschap erkent het door het gemeentebestuur overeenkomstig artikel 5.2.7 van voormelde codex afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel ontvangen te hebben.

**2.3.** Uit de vastgoedinlichtingen, inbegrepen een stedenbouwkundig uittreksel, afgegeven door de gemeente Evergem, op 15 april 2025, en uit de publiek toegankelijke registers blijkt niet:

- dat voor het onroerend goed :
  - een voorkooprecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van voormelde codex ;
- dat het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel vermeld in titel VI, hoofdstukken III en IV van voormelde codex, en dat er een procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel ;
  - dat het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten en onderworpen is aan het voorkooprecht voorzien in artikel 34 van dit decreet;



- dat het onroerend goed in watergevoelig openruimtegebied ligt;
- dat het onroerend goed is opgenomen in de inventaris voor leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

**2.4.** De Inbrenger verklaart dat zij niet op de hoogte is dat er, met betrekking tot het onroerend goed, na de datum van aflevering van de vastgoedinlichtingen op 15 april 2025:

- een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt werd die toelaat één van de in artikel 4.2.1 van voormelde codex vermelde werken uit te voeren;
- een *as built* attest opgesteld werd;
- een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.

**3. Met betrekking tot het hierboven sub 4 beschreven recht.**

**3.1.** De Inbrenger en de Vennootschap erkennen dat de instrumenterende notaris hun aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

**3.2.** Uit de vastgoedinlichtingen, inbegrepen een stedenbouwkundig uittreksel, afgegeven door de gemeente Sint-Katelijne-Waver, op 16 april 2025, blijkt dat :

- de gemeente beschikt over het plannen- en vergunningenregister waarnaar verwezen wordt in artikel 7.6.1 van voormelde codex ;
- het onroerend goed volgens het geldende gewestplan gelegen is in :
  - bufferzones ;
  - milieubelastende industrieën ;
  - woongebieden ;
- het onroerend goed begrepen is in een bijzonder plan van aanleg "BPA Mechelsesteenweg " ;
- het onroerend goed begrepen is in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen" ;
- voor het onroerend goed verschillende stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen werden afgegeven, zoals opgesomd in de vastgoedinlichtingen ;
- voor het onroerend goed verschillende milieuvergunningen werden afgegeven, zoals opgesomd in de vastgoedinlichtingen ;
- het onroerend goed volgens het zoneringsplan gelegen is in centraal gebied.

De Vennootschap erkent het door het gemeentebestuur overeenkomstig artikel 5.2.7 van voormelde codex afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel ontvangen te hebben.

**3.3.** Uit de vastgoedinlichtingen, inbegrepen een stedenbouwkundig uittreksel, afgegeven door de gemeente Sint-Katelijne-Waver, op 16 april 2025, en uit de publiek toegankelijke registers blijkt niet:

- dat voor het onroerend goed :
  - een voorkeurecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van voormelde codex ;
- dat het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel vermeld in titel VI, hoofdstukken III en IV van voormelde codex, en dat er een procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel ;
- dat het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten en onderworpen is aan het voorkeurecht voorzien in artikel 34 van dit decreet;
- dat het onroerend goed in watergevoelig openruimtegebied ligt;
- dat het onroerend goed is opgenomen in de inventaris voor leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

**3.4.** De Inbrenger verklaart dat zij niet op de hoogte is dat er, met betrekking tot het onroerend goed, na de datum van aflevering van de vastgoedinlichtingen op 16 april 2025:

- een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt werd die toelaat één van de in artikel 4.2.1 van voormelde codex vermelde werken uit te voeren;
- een *as built* attest opgesteld werd;
- een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.

**4. Met betrekking tot het hierboven sub 5 beschreven goed.**

**4.1.** De Inbrenger en de Vennootschap erkennen dat de instrumenterende notaris hun aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

**4.2.** Uit de vastgoedinlichtingen, inbegrepen een stedenbouwkundig uittreksel, afgegeven door de gemeente Wevelgem, op 14 mei 2025, blijkt dat :

- de gemeente beschikt over het plannen- en vergunningenregister waarnaar verwezen wordt in artikel 7.6.1 van voormelde codex ;
- het onroerend goed volgens het geldende gewestplan gelegen is in een zone voor milieubelastende industrieën ;
- het onroerend goed begrepen is in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk" ;
- voor het onroerend goed verschillende stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen werden afgegeven, zoals opgesomd in de vastgoedinlichtingen ;
- voor het onroerend goed verschillende milieuvergunningen werden afgegeven, zoals opgesomd in de vastgoedinlichtingen ;
- het onroerend goed volgens het zoneringsplan gelegen is in collectief te optimaliseren buitengebied ;
- het onroerend goed gelegen is in het bedrijventerrein "Wevelgem-Noord" ;
- het onroerend goed bezwaard is met volgende wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut : bouwhoogtebeperking voor luchtvaart, waarbij vanaf een bepaalde hoogte advies dient gevraagd te worden aan het Directoraat-Generaal Luchtvaart van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer.

De Vennootschap erkent het door het gemeentebestuur overeenkomstig artikel 5.2.7 van voormelde codex afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel ontvangen te hebben.

**4.3.** Uit de vastgoedinlichtingen, inbegrepen een stedenbouwkundig uittreksel, afgegeven door de gemeente Wevelgem, op 14 mei 2025, en uit de publiek toegankelijke registers blijkt niet:

- dat voor het onroerend goed :
- een voorkooprecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van voormelde codex ;
- dat het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel vermeld in titel VI, hoofdstukken III en IV van voormelde codex, en dat er een procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel ;
- dat het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten en onderworpen is aan het voorkooprecht voorzien in artikel 34 van dit decreet;
- dat het onroerend goed in watergevoelig openruimtegebied ligt;
- dat het onroerend goed is opgenomen in de inventaris voor leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

**4.4.** De Inbrenger verklaart dat zij niet op de hoogte is dat er, met betrekking tot het onroerend goed, na de datum van aflevering van de vastgoedinlichtingen op 14 mei 2025:

- een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt werd die toelaat één van de in artikel 4.2.1 van voormelde codex vermelde werken uit te voeren;
- een *as built* attest opgesteld werd;
- een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.

#### **DECREET BETREFFENDE HET ONROEREND ERFGOED**

De Onroerende Goederen zijn niet opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris van archeologische zones, noch in de inventaris van bouwkundig erfgoed, noch in de inventaris van landschappelijk erfgoed.

#### **RISICOZONE OVERSTROMINGSGBIED – DE WATERPARAGRAAF**

Op basis van een opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de notaris, in toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat de Onroerende Goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, in toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid :

- dat het hierboven **sub 1** beschreven onroerend goed :
  - niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied ;
  - niet gelegen is in een signaalgebied ;
  - niet gelegen is in een afgebakende oeverzone ;
  - niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied ;
- met betrekking tot het hierboven **sub 1** beschreven onroerend goed :
  - de grond heeft P(erceel)-score A (geen overstroming gemodelleerd) ;
  - de aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score A (geen overstroming gemodelleerd) ;
- dat het hierboven **sub 2** beschreven onroerend goed :
  - niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied ;
  - niet gelegen is in een signaalgebied ;
  - niet gelegen is in een afgebakende oeverzone ;
  - niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied ;
- met betrekking tot het hierboven **sub 2** beschreven onroerend goed :
  - de grond heeft P(erceel)-score B (kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050) ;
  - de aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score A (geen overstroming gemodelleerd) ;
- dat het hierboven **sub 4** beschreven onroerend goed :
  - niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied ;
  - niet gelegen is in een signaalgebied ;
  - niet gelegen is in een afgebakende oeverzone ;
  - niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied ;
- met betrekking tot het hierboven **sub 4** beschreven onroerend goed :
  - de grond heeft P(erceel)-score B (kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050) ;
  - de aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score A (geen overstroming gemodelleerd) ;
- dat het hierboven **sub 5** beschreven onroerend goed :
  - niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied ;
  - niet gelegen is in een signaalgebied ;
  - niet gelegen is in een afgebakende oeverzone ;

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied ;
- met betrekking tot het hierboven **sub 5** beschreven onroerend goed :
- de grond heeft P(erceel)-score A (geen overstroming gemodelleerd) ;
- de aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score A (geen overstroming gemodelleerd).

#### **STOOKLIETANK**

In elk van de hierboven sub 1, 2, 4 en 5 beschreven onroerende goederen is een stookolietank aanwezig.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICATEN NIET-RESIDENTIËLE EENHEID**

Er werd voor het onroerend goed **sub 1** op 23 april 2025 een energieprestatiecertificaat opgesteld door de heer Sam VELGHE. Dit certificaat vermeldt als code 20250423-0018954465-NR-2, en score X (onbepaald).

Er werd voor het onroerend goed **sub 2** op 11 maart 2025 een energieprestatiecertificaat opgesteld door de heer Ben BAMMENS. Dit certificaat vermeldt als code 20250311-0016475018-NR-1, en score D.

Er werd voor het onroerend goed **sub 4** op 23 april 2025 een energieprestatiecertificaat opgesteld door de heer Sam VELGHE. Dit certificaat vermeldt als code 20250423-0019211721-NR-1, en score X (onbepaald).

Er werd voor het onroerend goed **sub 5** op 23 april 2025 een energieprestatiecertificaat opgesteld door de heer Sam VELGHE. Dit certificaat vermeldt als code 20250423-0012645984-NR-1, en score X (onbepaald).

De Vennootschap verklaart voormelde certificaten ontvangen te hebben.

#### **ASBESTINVENTARISATTESTEN**

Op het hierboven sub 5 beschreven onroerend goed bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

Er is een geldig asbestinventarisatetest beschikbaar voor het onder sub 5 vermelde onroerend goed, opgemaakt op 10 februari 2024 door Asbest Controles, vertegenwoordigd door Davy Defour, met de volgende unieke code UC: 20240208-000316.001.

De inhoud van het attest werd door de Inbrenger meegedeeld aan de Vennootschap.

De samenvattende conclusie van het attest luidt:

Eindconclusie volgens de wetgeving:		
<b>Asbestveilig</b>		
Tijdens de inspectie vastgesteld:		
<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Asbestmaterialen	Beperking	Uitsluiting

De Vennootschap bevestigt een exemplaar van het asbestinventarisatetest ontvangen te hebben.

Wat de onroerende goederen sub 1, 2 en 4 betreft, is het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter. De opmaak en overdracht van een asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

#### **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN VOOR HET HIERBOVEN SUB 3 BESCHREVEN GOED, GELEGEN TE WALLONIË** **BODEMBEHEER**

**1.** De Inbrenger en de Vennootschap verklaren dat hun aandacht werd gevestigd op de bepalingen van het Waalse Decreet van 1 maart 2018 betreffende bodembeheer en


bodemsanering (hierna het "Waalse bodemdecreet" genoemd), dat bepaalt dat eenieder die het bezit heeft van of de effectieve controle uitoefent over een verontreinigde grond of mogelijk verontreinigde grond (in de hoedanigheid van (vermoedelijke) veroorzaker van de vervuiling en/of uitbater, bezitter of eigenaar van het goed), gehouden kan zijn tot een aantal milieuverplichtingen, gaande van het beheer van de bodem tot de sanering ervan.


#### A. Beschikbare informatie

Het eensluidend verklaard uittreksel uit de grondendatabank van het Waalse Gewest van 11 oktober 2025 vermeldt wat volgt :

##### SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

 Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Non**

 Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

##### MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

##### MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

##### DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant

De Inbrenger verklaart de Vennootschap op de hoogte hebben gebracht van de inhoud van het eensluidend verklaarde uittreksel, hetgeen de Vennootschap erkent.

#### B. Verklaring betreffende het houderschap van de verplichtingen

Uit het eensluidend verklaarde uittreksel blijkt niet dat de Inbrenger een verplichtinghouder is in de zin van artikel 2, 39° van het Waalse bodemdecreet, dit wil zeggen verantwoordelijk voor één of meer verplichtingen opgesomd in artikel 19, eerste lid van voornoemd decreet en de Inbrenger beschikt niet over informatie dat dit onjuist zou zijn.

#### C. Beslissing betreffende de vrijwillige onderwerping

Noch de Inbrenger noch de Vennootschap wensen zich vrijwillig te onderwerpen aan de verplichtingen bedoeld in artikel 19 van het Waalse bodemdecreet. Zij erkennen formeel te zijn gewaarschuwd door de instrumenterende notaris voor het risico dat met hun beslissing gepaard gaat en het antifraudemechanisme voorzien in artikel 31, §6 *in fine* van het Waalse bodemdecreet en bevestigen dat er geen enkele aanwijzing is voor het bestaan van een dergelijke fraude.

#### D. Omstandige informatie

De Inbrenger verklaart, zonder dat de Vennootschap van haar voorafgaand onderzoek eist, dat zij over geen bijkomende inlichtingen beschikt die de inhoud van het eensluidend verklaarde uittreksel zouden kunnen wijzigen.

#### STOOKOLIETANK

In het hierboven sub 3 beschreven onroerend goed is een stookolietank aanwezig.

**WAALS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING**

**1.** Uit een brief van de stad Namen de dato 9 mei 2025, gericht aan de instrumenterende notaris, blijkt letterlijk hetgeen volgt :

1) Bien situé à RHISNES, Rue de l'Artisanat n°16, paraissant cadastré section F n°21S7 et appartenant à "WHOLESALE REAL ESTATE BELGIUM S.A." - Statut urbanistique du bien : grand magasin - Date de construction : 2014.

Le bien repris ci-dessus est situé:

1° - dans un périmètre: /

- en "Zone d'activité économique industrielle" au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation.

- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme:

Date	Objet du permis
14/11/2014	Construction d'un commerce de vente en gros pour la distribution de produits alimentaires pour l'horeca
16/04/2025	Certificat d'Urbanisme n° 1

- Le bien est situé en "Zone d'activité économique industrielle" du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal.

- Le bien est situé dans une zone inondable dont l'aléa est: Moyen.

- Le bien est repris en zone Réseaux SWDE - Protection de captage.

- Le bien est repris en Structure écologique principale.

Commentaire(s) du service technique:

- Zonage: Lidaxe.

Parc industriel du BEP - Périmètre de reconnaissance économique.

**2.** De aandacht van de Vennootschap wordt erop gevestigd :

- dat geen der werken of handelingen waarvan sprake in artikel D.IV.4 van het Wetboek van ruimtelijke ontwikkeling mag uitgevoerd worden zolang geen stedenbouwkundige vergunning werd verkregen ;

- dat er regels bestaan inzake het verval van stedenbouwkundige vergunningen ;

- dat het bestaan van een stedenbouwkundig attest niet vrijstelt van de aanvraag en het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

**RISICOZONE VOOR OVERSTROMING**

Het hierboven sub 3 beschreven onroerend goed is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen afgebakend door de federale regering.

**3.8. Vaststelling van de totstandkoming van de kapitaalverhoging.**

De raad van bestuur stelt vast en verzoekt mij, notaris, authentiek vast te stellen dat de voorgaande kapitaalverhoging effectief werd gerealiseerd ten belope van EUR 1.682.337,95 en dat het kapitaal dus effectief wordt verhoogd tot EUR 266.553.946,94, vertegenwoordigd door 232.653.901 aandelen, zonder vermelding van de nominale waarde.

**VIERDE BESLISSING: Wijziging van de statuten.**

De raad van bestuur besluit, teneinde de statuten in overeenstemming te brengen met de beslissing tot kapitaalverhoging die voorafgaat, artikel 7 van de statuten van de

Vennootschap als volgt aan te passen:

*"Het kapitaal van de vennootschap bedraagt tweehonderdzesenzestig miljoen vijfhonderddrieënvijftigduizend negenhonderdzesenveertig euro vierennegentig cent (€ 266.553.946,94), verdeeld in tweehonderdtweëëndertig miljoen zeshonderddrieënvijftigduizend negenhonderdeneen (232.653.901) aandelen, zonder nominale waarde, die elk 1/232.653.901<sup>ste</sup> deel van het kapitaal vertegenwoordigen."*

**VIJFDE BESLISSING: Machtigingen.**

5.1. De raad van bestuur verleent bijzondere machtiging aan:

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en alle persberichten en andere documenten in verband met de kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de Nieuwe Aandelen in te schrijven in het register van de aandelen op naam respectievelijk (in voorkomend geval) al het nuttige of noodzakelijke doen voor de dematerialisatie van de Nieuwe Aandelen.

5.2. Iedere bestuurder van de Vennootschap geeft machtiging aan elke bestuurder van de Vennootschap, alleen handelend, om de notulen van deze vergadering van de raad van bestuur, alsook het voormelde verslag van de raad van bestuur, te ondertekenen.

5.3. De raad van bestuur verleent machtiging aan iedere bestuurder, elk van hen alleen handelend en met recht van indeplaatsstelling, om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de uitvoering van de genomen besluiten.

5.4. De raad van bestuur verleent machtiging aan de instrumenterende notaris of een medewerker van de instrumenterende notaris:

- teneinde in één of meerdere verbeterende of bijkomende authentieke akten vergissingen of weglatingen met betrekking tot de in onderhavige akte voorkomende vastgoedbeschrijving te laten vaststellen en in dat verband alle verklaringen af te leggen, keuze van woonst te doen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving en alles te doen wat nuttig of noodzakelijk kan zijn, in het kader van de hypothecaire publiciteit;

- om de gecoördineerde tekst van de statuten van de Vennootschap op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake; en

- om alles te doen wat nodig of nuttig is met het oog op de neerlegging van deze notulen (in voorkomend geval bij uittreksel) en de verslagen opgemaakt in toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de registratie van de notariële akte(s) en de bekendmaking van de beslissingen in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

**STEMMING**

Al de beslissingen die voorafgaan werden genomen met eenparige stemmen.

De Inbrenger en de Vennootschap erkennen uitdrukkelijk dat de notariële akte geen verklaring van afstand inhoudt van de bepalingen en voorwaarden van de Inbrenghovereenkomst.

**KENNISNAME VAN DE GOEDKEURINGSPROCEDURE DOOR DE AUTORITEIT  
VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN (FSMA)**

De voorzitter maakt melding van de brief van de FSMA van 28 mei 2025, houdende onder meer kennisname en goedkeuring van de voorgenomen statutenwijzigingen van de Vennootschap. De vergadering ontslaat de ondergetekende notaris van aanhechting aan onderhavig proces-verbaal van voormelde brief.

**NOTARIELE SLOTBEPALINGEN**

**INFORMATIE – RAADGEVING**

De bestuurders, aanwezig of vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaren dat de notaris hen volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en dat hij hen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

**RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Het recht bedraagt honderd euro (EUR 100,00), betaald op aangifte van de instrumenterende notaris.

**VOORLEZING**

De comparanten erkennen tijdig een ontwerp van deze notulen ontvangen te hebben. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, en de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.

De gehele akte werd door de notaris toegelicht.

**IDENTITEIT**

De notaris bevestigt de identiteitsgegevens van de comparanten op zicht van hun identiteitskaart.

**SLUITING VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR**

De vergadering van de raad van bestuur wordt geheven.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL.**

Opgesteld op plaats en datum zoals hierboven vermeld.

Na gedeeltelijke voorlezing en toelichting, hebben de bestuurders, aanwezig of vertegenwoordigd zoals voormeld, en de Inbrenger, vertegenwoordigd zoals voormeld, met mij, notaris, ondertekend.

*Volgen de handtekeningen*

*Deze uitgifte werd opgemaakt voor registratie – art. 173, 1°bis/1°ter W.Reg.*

**32 ROLLEN**

**VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE**

