

SP/260409
Akte
vaststelling
beëindiging
opstalrecht

In het jaar tweeduizend zesentwintig.

Op **.

Voor mij, Meester **#Bénédicte BOES/Steven PRAET/Marie-Charlotte WARNIER**, notaris met standplaats te Grimbergen.

ZIJN VERSCHENEN

1. Het **"OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN GRIMBERGEN"**, gevestigd te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Verbeytstraat 30, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer BTW BE 0212.214.224.

Hier vertegenwoordigd door:

- de voorzitter van de raad voormaatschappelijk welzijn: de heer Daan Vertongen, wonende te 1852 Grimbergen (Beigem), Klein Meerken 23;

- de algemeen directeur: mevrouw Muriel Van Schel, wonende te 1800 Vilvoorde, Maria Theresialaan 41 bus 4.2, die evenwel, overeenkomstig artikel 283 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, haar handtekeningsbevoegdheid heeft gedelegeerd aan de expert Patrimonium, Ruimte-Beleid van de gemeente, zijnde de heer Dirk De Ville, wonende te 1800 Vilvoorde, Beethovenstraat 2, ingevolge besluit van 19 februari 2026;

die tot de ondertekening van deze akte gemachtigd zijn ingevolge beslissingen van de raad voor maatschappelijk welzijn genomen op ** waarvan een kopie in het dossier van ondergetekende notaris wordt bewaard.

Het OCMW Grimbergen bevestigt dat voormeld besluit binnen de wettelijke termijnen niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een beslissing tot vernietiging door de toezichthoudende overheid.

Hierna genoemd "HET BESTUUR".

2. De naamloze vennootschap **"BELFIUS BANK"** met zetel van de vennootschap te 1210 Brussel, Karel Rogierplein 11, ingeschreven in het Rechtspersonenregister, onder nummer 0403.201.185, ressorterend onder het rechtsgebied van de rechtbank van Brussel en onderworpen aan de BTW onder het nummer BE 403.201.185, <https://www.belfius.be> opgericht onder de benaming "Financieringsbank", krachtens een akte verleden door notaris Albert Raucq te Brussel op 23 oktober 1962, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 8 november daarna, onder nummer 29878, waarvan de statuten verschillende keren gewijzigd werden en in laatste instantie krachtens een akte verleden door notaris Peter Van Melkebeke, die zijn functie uitoefent in de vennootschap "Berquin Notarissen" met zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 11, op 19 maart 2025, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 7 april daarna, onder de nummers 0323985 en 0323986.

Hier vertegenwoordigd krachtens sterkmaking #door **, wonende te **, Relatiebeheerder van Belfius Bank/door mevrouw **, medewerkster van ondergetekende notaris,

woonplaats kiezende op de zetel van het notariskantoor te 1850 Grimbergen, Beiaardlaan 40.

Hierna genoemd "BELFIUS BANK".

Hierna samen genoemd "DE PARTIJEN".

De partijen verzoeken mij, ondergetekende notaris, authentieke akte te verlenen van hetgeen hierna volgt:

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

1. Beschrijving van het onroerend goed.

Het bestuur verklaart eigenaar, tot voor kort bezwaard met een recht van opstal, te zijn van de volgende onroerende goederen, die hierna worden vermeld als "het goed":

1. GEMEENTE GRIMBERGEN, derde afdeling

Een woonzorgcentrum (volgens kadaster rusthuis) op en met grond gelegen Chrysantenlaan nummer 50, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie F, nummer 0073R3P0000, met een oppervlakte van tweeënvijftig are vier centiare (52 a 4 ca).

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed bedraagt vierendertigduizend vierhonderdvijfennegentig euro (€ 34.495,00).

2. GEMEENTE GRIMBERGEN, derde afdeling

Een parking op en met grond gelegen te Chrysantenlaan, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie F, nummer 0068W9P0000, met een oppervlakte van twaalf are drieënzestig centiare (12 a 63 ca).

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed bedraagt duizend tweehonderdvijftig euro (€ 1.250,00).

3. GEMEENTE GRIMBERGEN, derde afdeling

Een perceel grond (volgens kadaster tuin) gelegen Ruwaal, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie F, nummer 0073N3P0000, met een oppervlakte van drie are zesenvestig centiare (3 a 46 ca).

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed bedraagt drie euro (€ 3,00).

4. GEMEENTE GRIMBERGEN, derde afdeling

Een perceel grond (volgens kadaster tuin) gelegen Chrysantenlaan, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie F, nummer 0073P3P0000, met een oppervlakte van elf are negenentachtig centiare (11 a 89 ca).

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed bedraagt elf euro (€ 11,00).

5. GEMEENTE GRIMBERGEN, derde afdeling

Een elektriciteitscabine gelegen Chrysantenlaan nummer 50+, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie F, nummer 0073M3P0000, met een oppervlakte van tien centiare (10 ca).

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed bedraagt honderdéén euro (€ 101,00).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Het "OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN GRIMBERGEN" is eigenaar van voormelde goederen om ze te

hebben aangekocht van (1) de naamloze vennootschap "IMEXO", (2) de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "BERDIT", (3) de naamloze vennootschap "JACQUES DONCKE & C°" en (4) de naamloze vennootschap "AMSTO", ingevolge akte verleden voor notaris Gabriel-Pierre De Myttenaere te Humbeek op 7 februari 1988, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op 22 maart 1988, boek 6701, nummer 7.

2. Vestiging recht van opstal.

Voor de realisatie van een woonzorgcentrum werd door Belfius Bank aan het bestuur een financiering met projectbeheer toegestaan.

De akte financiering met projectbeheer houdende onder meer de toekenning van het recht van opstal op het goed werd verleden voor de heer Jean Paul Olbrechts, burgemeester van de gemeente Grimbergen, op 9 februari 1995, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op 10 april 1995, boek 7973, nummer 11.

In deze akte werden de volgende artikelen opgenomen betreffende de duur van het opstalrecht en het lot van de gebouwen opgericht tijdens de duur van het opstalrecht:

"Artikel twee

Het recht van opstal is gegeven en aanvaard voor een periode die begint te lopen vanaf heden en eindigt de dag waarop de som van de werkelijk door het Centrum aan het Gemeentekrediet betaalde bedragen het mogelijk zal gemaakt hebben de schuld in kapitaal en interesten aangegaan door het Centrum bij het Gemeentekrediet ingevolge onderhavige overeenkomst te voldoen en alle overige kosten te dekken, eventueel ten laste van het Centrum ingevolge deze overeenkomst."

"Artikel acht

De gebouwen opgericht door het Gemeentekrediet op voormeld onroerend goed zullen zijn uitsluitende eigendom blijven en dit gedurende de ganse duur van het recht van opstal.

Krachtens artikel twee van onderhavige overeenkomst zal het recht van opstal automatisch vervallen de dag waarop het Centrum zijn schuld welke zij heeft t.o.v. het Gemeentekrediet uit hoofde van de huidige leasingverrichting volledig zal hebben terugbetaald. Deze terugbetaling zal geschieden overeenkomst de bepalingen van artikel acht, met dien verstande dat het Centrum zijn schuld, hetzij geheel hetzij gedeeltelijk, vervroegd zal kunnen aflossen.

Op dat ogenblik en ingevolge de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig, zal het eigendom van de gebouwen automatisch overgaan op het Centrum. In afwijking van artikel zes van deze wet zal zij hiervoor geen enkele som of vergoeding hoeven te betalen. Het zal eveneens zo zijn voor alle andere gebouwen welke het Gemeentekrediet in

de toekomst zou oprichten op het in opstal gegeven onroerend goed."

II. VASTSTELLING BEËINDIGING RECHT VAN OPSTAL.

1. Beëindiging recht van opstal.

BELFIUS BANK bevestigt hierbij dat de volledige schuld die het bestuur aan haar verschuldigd is ingevolge voormelde akte van financiering met projectbeheer houdende onder meer de toekenning van het recht van opstal verleden voor de heer Jean Paul Olbrechts, burgemeester van de gemeente Grimbergen, op 9 februari 1995, op datum van ** volledig werd terugbetaald.

Bijgevolg is sinds deze datum het opstalrecht geëindigd door het verstrijken van de contractuele tijdsduur waarvoor het recht is gevestigd en is de eigendom van de gebouwen van rechtswege door natrekking overgegaan naar het bestuur.

Overeenkomstig artikel 8 van de opstalovereenkomst is er geen vergoeding verschuldigd door het bestuur aan Belfius Bank naar aanleiding van de natrekking van de opstallen.

2. Bodemdecreet.

2.1. Algemeen.

Het beëindigen onder de levenden van een opstalrecht maakt een overdracht van grond uit volgens artikel 2, 18°, b) van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering (hierna genoemd "het Decreet").

In overeenstemming met artikel 101 verklaart het bestuur hierbij dat OVAM een bodemattest heeft afgeleverd voor elk betrokken kadastraal perceel en dat het vóór het sluiten van deze akte op de hoogte werd gebracht van de inhoud van deze bodemattesten.

Bij deze bevestigt het bestuur als gebruiker van de grond dat het - afgezien van wat staat vermeld in dit artikel - geen weet heeft van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan Belfius Bank of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperking of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Mocht een bodemonderzoek, bodemsaneringsproject en/of bodemsanering zich om welke reden ook opdringen, dan verbindt het bestuur zich ertoe de last hiervan op zich te nemen en Belfius Bank in dit verband volledig te vrijwaren.

Het bestuur verklaart dat bij haar weten op beschreven goed geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals gedefinieerd in artikel 2, 14° van het Decreet.

2.2. Inhoud bodemattest.

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij heeft op 20 juli 2026 een bodemattest per kadastraal perceel afgeleverd waarin een overzicht wordt gegeven van de meest actuele informatie die beschikbaar is in het grondeninformatieregister met betrekking tot het goed.

Deze attesten bepalen letterlijk wat volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

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 risicogrund is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

III. SLOTBEPALINGEN.

1. Verklaringen partijen.

Alle partijen verklaren:

- handelingsbekwaam te zijn;
- niet failliet verklaard te zijn noch een verzoek tot het openen van een procedure van gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld;
- dat hun identiteitsgegevens, evenals hun vertegenwoordigingsbevoegdheid, conform zijn aan wat hierboven vermeld is;
- te weten dat een afschrift van deze akte online wordt bewaard in de Notariële Aktebank (NABAN) en zij dit kunnen consulteren en downloaden via de website www.izimi.be of www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

2. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ervan ontslagen een ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

3. Kosten.

De belastingen, kosten en erelonen van deze akte, met inbegrip van de belasting over de toegevoegde waarde, zijn ten laste van het bestuur.

4. Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).

De akte is vrijgesteld van recht op geschriften conform artikel 21 1° van het Wetboek diverse rechten en taksen.

5. Woonstkeuze.

Tot uitvoering van deze akte doen partijen woonstkeuze in hun hiervoor vermelde zetel.

6. Waarmerking identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de partijen te hebben nagezien aan de hand van hun

identiteitskaarten en opzoeken in het rijksregister en waarmerkt voor de bij deze akte betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte, rijksregisternummer of identificatienummer in het bisregister en woonplaats;

- voor de rechtspersonen: de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte en zetel, alsook het ondernemingsnummer.

7. Informatieclausule notariaat.

De partijen erkennen dat de notaris hun aandacht heeft gevestigd op tegenstrijdige belangen en/of onevenwichtige bedingen en hen heeft meegedeeld dat er vrije keuze is van notaris en dat elke partij zich kan laten bijstaan door een raadsman. Zij bevestigen dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De partijen erkennen dat zij ieder een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen op voorhand, namelijk op **. Deze akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bedoeld in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet op het Notariaat, alsook de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Grimbergen, op het kantoor, op voormelde datum.

Na toelichting en gedeeltelijke voorlezing hebben de partijen met mij, notaris, getekend.