

PROTOCOLE 3.44.1.1

ACQUISITION DE LA BRASSERIE VANDENHEUVEL

PREAMBULE

Vu le fait que l'Accord de Coopération Beliris du 15 septembre 1993 et ses Avenants, conclu entre l'Etat fédéral belge et la Région de Bruxelles-Capitale, prévoit différentes initiatives destinées à promouvoir le rôle international et la fonction de capitale de Bruxelles.

Vu le fait que la Direction Infrastructure de Transport du SPF Mobilité et Transports (ci-après Beliris) est chargée de l'étude, de l'exécution et du contrôle de ces initiatives.

Vu le fait que l'Accord de Coopération Beliris dans son chapitre 3 « Culture, sports et patrimoine », prévoit l'initiative 3.44 « Acquisition de la Brasserie Vandenheuvel » ;

Vu l'approbation de l'acquisition de la brasserie Vandenheuvel par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en sa séance du 8 décembre 2022 ;

Vu le fait que le présent protocole fixe les modalités de coopération entre les différentes parties.

POUR CES MOTIFS

le **Service Public Fédéral Mobilité et Transports, plus particulièrement la Direction Infrastructure de Transport**, valablement représentée par Madame Karine Lalieux, Ministre des Pensions et de l'Intégration sociale, chargée des Personnes handicapées, de la Lutte contre la pauvreté et de Beliris, ci-après dénommée « Beliris » ;

et

la **Région de Bruxelles-Capitale**, valablement représentée par Monsieur R. Vervoort, Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ci-après dénommé « Région » ;

et

La **Commune de Molenbeek**, valablement représentée par **XXXXX Mme Catherine Moureaux**,

PROTOCOL 3.44.1.1

VERWERVING BROUWERIJ VANDENHEUVEL

PREAMBULE

Gelet op het feit dat het Samenwerkingsakkoord Beliris van 15 september 1993 en zijn Bijakten, afgesloten tussen de Federale Belgische Staat en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, verschillende initiatieven voorzien om de internationale rol en de hoofdstedelijke functie van Brussel te bevorderen.

Gelet op het feit dat de Directie Vervoerinfrastructuur van de FOD Mobilité en Vervoer (hierna Beliris) belast is met de studie, de uitvoering en de controle van deze initiatieven.

Gelet op het feit dat het Samenwerkingsakkoord Beliris in haar hoofdstuk 3 "Cultuur, sport en erfgoed" het initiatief 3.44 « Verwerving Brouwerij Vandenheuvel » voorziet;

Gelet op de goedkeuring van de aankoop van de Brouwerij Vandenheuvel door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest regering op 8 december 2022;

Gelet op het feit dat onderhavig protocol de samenwerkingsmodaliteiten vastlegt tussen de verschillende partijen.

OM DEZE REDENEN

de **Federale Overheidsdienst Mobilité en Vervoer, meer bepaald de Directie Vervoerinfrastructuur**, geldig vertegenwoordigd door mevrouw Karine Lalieux, Minister van Pensioenen en Maatschappelijke Integratie, belast met Personen met een handicap, Armoedebestrijding en Beliris, hierna « Beliris » genoemd;

en

het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**, geldig vertegenwoordigd door de heer R. Vervoort, Minister-Président van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna genoemd het "Gewest";

en

de **Gemeente Molenbeek**, geldig vertegenwoordigd door **XXXXX**, burgemeester

bourgmestre et ~~XXXX~~ [Mme Nathalie Vandeput](#),
secrétaire communale ~~f.f.~~, en exécution de la
décision du Conseil communal du ~~XXXX~~, ci-
après dénommée « la Commune » ;

en ~~XXXXX~~, [wnd](#)
[gemeentesecretaris](#)~~stadssecretaris~~, optredend
~~inter~~ uitvoering van de beslissing van de
gemeenteraad van ~~XXXX~~, hierna “De
Gemeente” genoemd:

ONT CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - OBJET

L'objet du protocole est le financement par Beliris de l'acquisition par et en faveur de la Commune du bien immobilier défini à l'article 2 du présent protocole à concurrence d'un montant maximum fixé conformément aux principes prévus à l'article 3 du présent protocole.

Cette acquisition doit permettre à la Commune de devenir propriétaire de la Brasserie Vandenheuvel.

ARTICLE 2 - BIEN IMMOBILIER A ACQUÉRIR

Le bien que la Commune a acquis au moyen de l'intervention de Beliris est situé au ~~Rue~~
[Vandenpeereboom 148-150](#)~~rue Edmond Bonehill~~
~~151~~, 1080 Molenbeek et cadastré 839 F8.

Le bien immeuble comprenant une parcelle de 4.530 m² selon cadastre et une superficie de bâtiment de ~~XXX~~ m² hors sol.

L'acquisition permet la réalisation du [projet à intitier B.10 du CRU n°3](#) qui a trait à la ~~reconversion~~
~~reconversion~~ de la basserie en ~~é~~
équipement culturel.

ARTICLE 3 - FINANCEMENT

3.1. Financement par

l'Accord de Coopération Beliris

Beliris finance l'achat du bien prévu à l'article 2 du présent protocole.

En cas d'acquisition à l'amiable, ~~la vente se fera dans le cadre d'une acquisition à l'amiable et le~~
financement de Beliris correspondra au prix d'achat payé par l'acquéreur au vendeur, jusqu'à un maximum de l'estimation du Comité d'acquisition d'immeuble régional (CAIR) ~~du~~
~~26/10/2023/du 25 août 2022 soit un montant de~~
~~2.265.000 euros. Soit un montant de 2.491.500~~
~~€.-~~

-

ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

ARTIKEL 1 - VOORWERP

Het voorwerp van het protocol is de financiering door Beliris van de aankoop door en ten gunste van de Gemeente van de in artikel 2 van onderhavig protocol omschreven onroerend goed tot een maximumbedrag dat is vastgesteld overeenkomstig de beginselen van artikel 3 van onderhavig protocol.

Deze aankoop moet de Gemeente in staat stellen eigenaar te worden van de Brouwerij Vandenheuvel.

ARTIKEL 2 - TE VERWERVEN EIGENDOM

Het onroerend goed dat de Gemeente door tussenkomst van Beliris heeft verworven, is gelegen in de [Vandenpeereboomstraat 148-150](#)~~Edmond Bonehillstraat 151~~, 1080 Molenbeek gekadastreerd als 839 F8.

Het onroerend goed bestaat uit een perceel van 4.530 m² volgens het kadaster en uit een bovengrondse bebouwde oppervlakte van ~~XXX~~ m².

Met de aankoop kan [het te initiëren project B.10 van het SVC CRU](#) nr. 3 worden uitgevoerd, ~~dat~~
betrekking heeft op de verbouwing van de Basserie tot een culturele voorziening.

ARTIKEL 3 - FINANCIERING

3.1. Financiering door

het Samenwerkingsakkoord Beliris

Beliris financiert de aankoop van het onroerend goed, voorzien in artikel 2 van onderhavig protocol.

In geval van een ~~minnelijke~~
~~verwerving in onderlinge overeenstemming~~, zal de ~~verkoop~~
~~gebeuren onder de vorm van een minnelijke~~
~~verwerving en de~~ financiering door Beliris zal overeenstemmen met de aankoopprijs betaald door de koper aan de verkoper, dit tot maximaal de raming van het comité voor de aankoop van onroerende goederen (GCAO) van ~~26/10/2023~~
~~5 augustus 2022~~, zijnde een bedrag van ~~2.491.500~~
~~265.000~~ euro. =

En cas d'expropriation, le financement de Beliris correspond au montant des coûts de l'expropriation, augmenté des frais de procédure mais à l'exclusion des frais d'avocats ou des éventuelles indemnités octroyées par le tribunal.

In geval van onteigening, dekt de financiële tussenkomst van Beliris de kostprijs van de onteigening vermeerderd met de procedurekosten maar exclusief de advocatenkosten of eventuele (schade)vergoedingen toegekend door de rechtbank.

Indépendamment de la procédure d'acquisition, l'ensemble des coûts pris en charge par Beliris est pour le surplus strictement plafonné à **€ 2.500.000,00** et ne couvre pas les frais liés à l'achat.

Ongeacht de overnameprocedure zijn de totale kosten ten laste van Beliris strikt beperkt tot een maximumbedrag van **€ 2.500.000,00** en dekt die niet de kosten in verband met de aankoop.

La Commune demandera à bénéficiaire de l'enregistrement gratuit de l'acte d'acquisition à l'amiable, conformément à l'art. 1.61 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

De Gemeente zal verzoeken om in aanmerking te komen voor de kosteloze registratie van de akte van aankoop in onderlinge overeenstemming, overeenkomstig art. 1.61 van het wetboek van registratie-, hypotheek- en gerechtskosten.

3.2. Financement par la Commune

3.2. Financiering door de Gemeente

Dans tous les cas, la Commune est responsable du financement du solde du prix de vente éventuel et de **tous** montants de l'accessoire, à savoir notamment l'indemnité de remploi et les frais de notaire.

In ieder geval, staat de Gemeente in voor de financiering van het eventuele saldo van de aankoopprijs en **alle** bijkomende bedragen, zijnde o.a. de wederbeleggingsvergoeding en de notariskosten.

L'indemnité de remploi a été fixée à **€ XXX** conformément à la circulaire relative à l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immeubles (2015/14).

De wederbeleggingsvergoeding werd krachtens de omzendbrief betreffende de verwerving of vervreemding van een eigendomsrecht of van zakelijke rechten op onroerende goederen (2015/14) vastgesteld op maximaal 16 %, ofwel een bedrag van maximaal 398.640XXX euro.

3.3. Modalités de paiement

3.3. Betalingsmodaliteiten

§ 1 Engagement des crédits nécessaires

§ 1 vastlegging van de vereiste kredieten

L'engagement des crédits nécessaires pour la totalité du montant de la vente est réalisé par Beliris au bénéfice l'acquéreur - la Commune -.

Beliris zal de nodige middelen vastleggen voor het volledige bedrag van de verkoop ten voordele van de koper - de Gemeente.

Cet engagement est réalisé simultanément à l'approbation du présent protocole et s'élève au **maximum à 2.500.000€.**

Deze vastlegging gebeurt op hetzelfde moment als de goedkeuring van dit protocol en bedraagt **maximaal 2.500.000 €.**

Le remboursement de l'acquisition de ces biens - préfinancés par la Commune - est conditionné par la réception, dans le chef de Beliris, des documents suivants :

De terugbetaling van de aankoopprijs van deze goederen - geprefinancierd door de gemeente - is afhankelijk van de ontvangst door Beliris van de volgende documenten:

- la preuve du paiement du montant de l'acquisition par la Commune ;
- la copie de l'acte authentique de vente.

- het betalingsbewijs van het aankoopbedrag door de gemeente;
- een kopie van de authentieke verkoopakte.

Dès réception de ces documents, Beliris s'engage à mettre tout en œuvre afin de verser,

Na ontvangst van deze documenten verbindt Beliris zich ertoe alles in het werk te stellen om het verschuldigde bedrag overeenkomstig

en fonction de l'article 3, le montant dû sur le compte de la commune : BE60 0910 0016 9070 (BIC : GKCCBEBB).

Une avance de 20%, pourra être sollicitée par l'acquéreur - la Commune - après approbation du présent protocole et dès réception de l'acceptation de la promesse de vente co-signée par les parties à la vente.

Si aucun acte authentique n'a été passé devant le notaire dans les 4 mois suivant la signature de la promesse de vente, Beliris est en droit de récupérer l'intégralité du montant décrit ci-avant.

Dès qu'elle constate l'impossibilité d'aboutir à une acquisition à l'amiable et décide donc d'opter pour une expropriation, la Commune en informe Beliris qui entame les procédures administratives nécessaires à la désignation d'un autre bénéficiaire pour l'engagement constitué en vertu du paragraphe premier du présent article. Cette information doit être communiquée au minimum 45 jours avant la date présumée du paiement.

§ 3 Paiement dans le cadre d'une expropriation

Après réception d'une décision judiciaire exécutable, la commune s'engagera dès lors à acquérir ce bien dans le respect des procédures d'expropriation.

L'engagement des crédits nécessaires est réalisé par Beliris au bénéfice de l'acheteur - la Commune - pour un montant à déterminer par le jugement définitif déclaratif d'expropriation.

La liquidation de cet engagement est contitionnée à la réception des documents suivants :

- la décision du Conseil communal approuvant l'expropriation et l'engagement des crédits nécessaires à l'expropriation et tous les frais notamment judiciaires qui en découlent,
- l'arrêté d'expropriation,
- le jugement définitif déclaratif d'expropriation ou l'extrait de la transcription sur le registre du conservateur des hypothèques dudit jugement,
- la preuve de paiement de l'expropriation et des frais y afférents,

artikel 3 op de rekening van de gemeente te storten: BE60 0910 0016 9070 (BIC : GKCCBEBB).

De koper - de gemeente - kan een voorschot van 20 % aanvragen na goedkeuring van dit protocol en na ontvangst van de aanvaarding van de verkoopbelofte, die medeondertekend is door de partijen bij de verkoop.

Als er geen authentieke akte is gesloten voor de notaris binnen 4 maanden na de ondertekening van de verkoopbelofte, heeft Beliris het recht om het volledige hierboven beschreven bedrag terug te vorderen.

Zodra de Gemeente vaststelt dat een verwerving in onderlinge overeenstemming minnelijke ~~verwerving~~ niet mogelijk is en derhalve besluit tot onteigening over te gaan, brengt het Beliris hiervan op de hoogte zodat zij de nodige administratieve procedures kan aanvatten om een andere begunstigde aan te wijzen voor de verbintenis die krachtens lid 1 van dit artikel is aangegaan. Deze informatie moet ten minste 45 dagen vóór de verwachte datum van betaling worden verstrekt.

§ 3 Betaling in geval van onteigening

Na ontvangst van een uitvoerbare rechterlijke beslissing ~~zal~~ de gemeente ~~zal~~ zich verbinden er dan ook toe verbinden dit onroerend goed te verwerven in overeenstemming met de onteigeningsprocedures.

Beliris zal de nodige middelen vastleggen ten voordele van de kopers - de gemeente - ~~voor~~ een voor een bedrag dat in het definitieve vef onteigenings s-vonnis wordt vastgesteld.

De afwikkeling van deze vastlegging is afhankelijk van de ontvangst van de volgende documenten:

- het besluit van de gemeenteraad tot goedkeuring van de onteigening en de vastlegging van de voor de onteigening nodige middelen en alle daaruit voortvloeiende juridische en andere kosten,
- het onteigeningsbesluit,
- het definitief vonnis dat de onteigening uitspreekt of het uittreksel van de afschrijving van dit vonnis in het register van de hypotheekbewaarder,
- het betalingsbewijs van de onteigeningprocedure en de aanverwante kosten,

Une avance de 20% pourra être sollicitée par le l'acquéreur- la commune- lorsque les décisions du Conseil communal et l'arrêté d'expropriation seront transmis à Beliris.

Cet engagement est valable pour une durée maximale de 3 ans, à l'issue de laquelle l'autorisation d'acquisition du bien grâce au financement de Beliris est annulée.

Dans le cas où les frais de l'acquisition du bien devait être consignés à la caisse des dépôts et consignations, ou si le destinataire de l'engagement devait être modifié, la commune s'engage à préfinancer l'engagement des crédits nécessaires.

Le remboursement de l'acquisition de ces biens - préfinancés par la Commune - est conditionné à la réception, dans le chef de Beliris, des documents suivants :

- le jugement déclaratif d'expropriation prévoyant la consignation des montant dûs pour l'expropriation ou en cas de changement de destinataire du paiement de l'acquisition, toute autre preuve formelle et définitive et,
- la preuve de paiement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS

Le paiement est effectué selon la procédure décrite à l'article 3.

Le bien acquis par le biais d'un financement de Beliris doit rester la propriété d'une personne morale de droit public pour une période d'au moins 30 ans à partir de l'acquisition. Cette propriété peut être une nue propriété ou un tréfonds, le cas échéant.

Par la signature du présent protocole, l'acquéreur - la Commune - déclare que les interventions financées par Beliris ne font pas l'objet d'un double financement et s'engage à ne pas demander, ni accepter d'autres subventions ayant le même objet.

En cas de double financement, Beliris se réserve le droit de récupérer les montants payés outre que l'intervention financière de Beliris expire.

De koper - de gemeente - kan een voorschot van 20 % aanvragen zodra de beslissingen van de gemeenteraad en het onteigeningsbesluit zijn overgemaakt aan Beliris.

Deze vastlegging is geldig gedurende een periode van hoogstens 3 jaar. Na afloop van die periode komt de machtiging tot aankoop van het goed met behulp van de financiering door Beliris te vervallen.

In het geval dat de onteigeningkosten bij de Deposito- en Consignatiekas moeten worden gestort of wanneer de bestemming van de vastlegging moet worden gewijzigd, verbindt de gemeente zich ertoe de vastlegging van de nodige middelen voor te financieren.

De terugbetaling van de aankoop van deze goederen - geprefinancierd door de gemeente - is afhankelijk van de ontvangst door Beliris van de volgende documenten:

- het vonnis dat de onteigening uitspreekt en dat voorziet in de consignatie van de voor de onteigening verschuldigde bedragen of in geval van wijziging van de ontvanger van de betaling van de aankoop, elk ander formeel en definitief bewijs, en
- Het betalingsbewijs.

ARTIKEL 4 - VOORWAARDEN

De betaling geschiedt volgens de in artikel 3 beschreven procedure.

Goederen die door middel van Beliris-financiering zijn verworven, moet gedurende een periode van ten minste 30 jaar na de datum van verwerving eigendom van een publiekrechtelijke rechtspersoon blijven. Het mag desgevallend gaan om een zuiver naakte eigendom of een eigendomsrecht bezwaard met een erfpacht.

Door dit protocol te ondertekenen, verklaart de koper - de Gemeente - dat de door Beliris gefinancierde interventies niet het voorwerp uitmaken van een dubbele financiering en verbindt zich ertoe geen andere middelen voor hetzelfde doel aan te vragen of te aanvaarden.

In geval van dubbele financiering behoudt Beliris zich het recht voor de betaalde bedragen terug te vorderen nadat de financiële steun van Beliris is afgelopen.

ARTICLE 5 - COMMUNICATION

En outre, les Parties s'engagent à associer Beliris à toute communication (médiatique), sous quelque forme que ce soit, à l'initiative d'une Partie ou à la demande de médias, d'une part, en l'informant préalablement à son intervention et, d'autre part, en citant Beliris en tant que fonds d'investissement et financeur du projet.

ARTIKEL 5 - COMMUNICATIE

De Partijen verbinden er zich toe om Beliris te betrekken bij alle (media)communicatie, in eender welke vorm, of het nu op initiatief van een Partij of op vraag van de media is, door hem in de eerste plaats vóór het mediaoptreden op de hoogte te brengen, en anderzijds door Beliris te vermelden als investeringsfonds en financierder van het project.

ARTICLE 6 - RESPONSABILITÉ

L'acquéreur est seul responsable et supporte tous les risques qui découlent des engagements qu'il contracte. Beliris s'engage uniquement à verser les montants selon les conditions convenues dans le présent protocole.

L'acquéreur garantit Beliris contre toutes les actions dont les fondements se situent en dehors de ce cadre.

ARTIKEL 6 - AANSPRAKELIJKHEID

De Koper is als enige verantwoordelijk voor en draagt alle risico's die voortvloeien uit de verbintenissen die hij aangaat. Beliris zal enkel gehouden zijn tot betaling van de in deze overeenkomst overeengekomen bedragen.

De Koper zal Beliris bovendien vrijwaren tegen alle vorderingen gebaseerd op aangelegenheden die buiten dit kader vallen.

ARTICLE 7 - ENTRÉE EN VIGUEUR DE CE PROTOCOLE

Beliris est responsable de l'organisation de l'approbation du présent protocole.

Ce protocole entre en vigueur dès que Beliris envoie à toutes les parties, par courrier recommandé, un exemplaire signé par toutes les parties.

Ainsi fait à Bruxelles, le2023 en 2 exemplaires.

ARTIKEL 7 - INWERKING TREDEN VAN HET PROTOCOL

Beliris is verantwoordelijk voor de organisatie van de goedkeuring van onderhavig protocol.

Dit protocol treedt in voege zodra Beliris per aangetekend schrijven naar alle partijen een door alle partijen ondertekend exemplaar heeft verstuurd.

Opgesteld te Brussel op2023 in 2 exemplaren.

**Pour le SPF Mobilité et Transport, Direction Infrastructure de Transport,
Beliris
Voor de FOD Mobiliteit en Vervoer, Directie Vervoerinfrastructuur,
Beliris**

Madame **Karine Lalieux**,
Ministre des Pensions et de l'Intégration sociale, chargée des Personnes
handicapées, de la Lutte contre la pauvreté et de Beliris
Mevrouw **Karine Lalieux**,
Minister van Pensioenen en Maatschappelijke Integratie, belast met Personen

met een handicap, Armoedebestrijding en Beliris

**Pour la Région de Bruxelles-Capitale
Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,**

Monsieur **R.
VERVOORT**,
Ministre-Président
De heer
R.VERVOORT,
Minister-President

**Pour la Commune de Moleenbeek
Voor de gemeente Molenbeek**

XXXXXXXX