

PROCOLE 2.11.1.19.

ACHATS DE TERRAINS ET D'IMMEUBLES DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES – ACQUISITION RUE DE COURTRAI 47 A 51, RUE D'OSTENDE 74 A MOLENBEEK-SAINTE-JEAN

PROTOCOL 2.11.1.19

AANKOOP VAN TERREINEN EN GEBOUWEN IN PRIORITAIRE BUURTEN – VERWERVING KORTRIJKSTRAAT 47 TOT EN MET 51, OOSTENDESTRAAT 74 TE SINT-JAN-MOLENBEEK

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 Mobiliteit et Transports (ci-après Beliris) est chargée de l'étude, de l'exécution et du contrôle de ces initiatives.

Vu le fait que l'avenant 15 à l'Accord de Coopération Beliris dans son chapitre 2 'revitalisation et développement urbain' prévoit l'initiative 2.11.2 « achat de terrains et d'immeubles ».

Vu que le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en sa séance du 14 septembre 2022 à chargé ses administrations de préparer l'acquisition des terrains situés rue de Courtrai et rue d'Ostende.

Considérant que l'acquisition par la Région de ces immeubles s'inscrit dans le cadre de la dynamique d'aménagement du CRU 6 Autour de Simonis et du CQD Etangs Noirs.

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

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 Mobiliteit en Vervoer (hierna Beliris) belast is met de studie, de uitvoering en de controle van deze initiatieven.

Gelet op het feit dat bijkate 15 bij het Samenwerkingsakkoord Beliris in haar hoofdstuk 2 'aankoop van gebouwen en bouwgronden' voorziet in initiatief 2.11.2 "Aankoop van bouwgronden en gebouwen".

Gezien de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in zijn zitting van 14 september 2022 zijn besturen belast heeft de verwerving van terreinen te kortrijkstraat en Oostendestraat.

Gelet op het feit dat de verwerving van deze gebouwen door het Gewest plaatsvindt in het kader van de inrichting van SVC 6 rond Simonis en de DWC Zwaarte vijvers.

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

POUR CES MOTIFS

le **Service Public Fédéral Mobiliteit 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 »;

OM DEZE REDENEN

de **Federale Overheidsdienst Mobiliteit 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;

La **Commune de Molenbeek-Saint-Jean**, valablement représentée par Madame Catherine Moureaux, bourgmestre, et par Madame Nathalie Vandeput, secrétaire faisant fonction, ci-après dénommé, la « Commune » ;

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

De **gemeente Sint-Jans-Molenbeek**, geldig vertegenwoordigd door Mevrouw Catherine Moureaux, burgemeester, en Mevrouw Nathalie Vandeput, waarnemend secretaris, hierna "de gemeente" genoemd;

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";

ONT CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 - OBJET

Beliris finance l'acquisition par et en faveur de la Commune, des biens 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 des terrains situés rue de Courtrai 47 à 51 et rue d'Ostende 74 à Molenbeek-Saint-Jean. Les terrains sont la propriété de :

- M. Boumédiene Azaoum résidant rue de Courtrai 49 - 1080 Molenbeek-Saint-Jean
 - Mme Farida Azaoum résidant rue de Courtrai 49 - 1080 Molenbeek-Saint-Jean,
 - M. Yazid Azaoum résidant rue de Courtrai 47 - 1080 Molenbeek-Saint-Jean,
 - Mme Najat Azaoum résidant rue Mommaerts 44 - 1080 Molenbeek-Saint-Jean,
 - Mme Amale Azaoum résidant rue de Courtrai 49 - 1080 Molenbeek-Saint-Jean
- pour les biens situés rue de Courtrai 47-49,**
- Monsieur Hadi Nowesri Ahmed, résidant à Winterboeidr 4 – 3561 HX Utrecht (Pays-bas) **pour les biens situés rue d'Ostende 74**
 - La société MEDHAR SA **pour les biens sis rue de Courtrai 51.**

ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

ARTIKEL 1 - VOORWERP

Beliris financiert de verwerving, door en ten gunste van de gemeente, van de in artikel 2 van onderhavig protocol omschreven onroerende goederen tot een maximum bedrag dat wordt vastgesteld overeenkomstig artikel 3 van onderhavig protocol.

Deze aankoop moet de gemeente in staat stellen eigenaar te worden van de terreinen in Kortrijkstraat 47 tot en met 51 en Oostendestraat 74 te Sint-Jans-Molenbeek. De terreinen zijn eigendom van :

- Dhr. Boumédiene Azaoum wonende in de Kortrijkstraat 49 - 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Mevr. Farida Azaoum wonende in de Kortrijkstraat 49 - 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Dhr. Yazid Azaoum wonende in de Kortrijkstraat 47 – 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Mevr. Najat Azaoum wonende in de Momaertsstraat 44 - 1080 Sint-Jans-Molenbeek en Mevr. Amale Azaoum wonende in de Kortrijkstraat 49 - 1080 Sint-Jans-Molenbeek, **voor de eigendommen gelegen in de Kortrijkstraat 47-49,**
- de heer Hadi Nowesri Ahmed, wonende te Winterboeidr 4 - 3561 HX Utrecht (Nederland) **voor de eigendommen gelegen te Oostendestraat 74,**
- de vennootschap MEDHAR nv **voor de onroerende goederen gelegen te Kortrijkstraat 51.**

ARTICLE 2 – PROPRIETE A ACQUERIR ET MODALITES**D'ACQUISITION**

Les biens qui seront acquis au moyen de l'intervention de Beliris sont situés dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Il s'agit des biens suivants :

- un atelier et une maison situés rue d'Ostende 74 comprenant au total une superficie de 1.659m² et cadastrés 3ème Division, section B, n°752D4 et n°752v,
- un atelier et des appartements situé rue de Courtrai 47-49 comprenant une superficie de 2126m², et cadastré 3ème Division, section B, n°764D3,
- une maison et un entrepôt situés rue de Courtrai 51 comprenant une superficie totale de 560m² et cadastré 3ème Division, section B, n° 765N et 765R3

Ensemble dénomé ci-après le « Bien ».

ARTIKEL 2 - TE VERWERVEN EIGENDOM EN**AANKOOPMODALITEITEN**

De door tussenkomst van Beliris te verwerven onroerende goederen zijn gelegen in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek.

Het betreft de volgende eigendommen:

- een atelier en een huis gelegen te Oostendestraat 74, met een totale oppervlakte van 1.659 m² en gekadastraerd in de 3e afdeling, sectie B, nr. 752D4 en nr. 752v,
- een atelier en appartementen gelegen te Kortrijkstraat 47-49, met een oppervlakte van 2.126 m², en gekadastraerd in de 3e afdeling, sectie B, nr. 764D3,
- een huis en een opslagplaats gelegen te Kortrijkstraat 51 met een totale oppervlakte van 560 m² en gekadastraerd in de 3e afdeling, sectie B, nrs. 765N en 765R3

Hierna gezamenlijk het "onroerend goed" genoemd.

ARTICLE 3 – FINANCEMENT**3.1. Financement par****l'Accord de Coopération Beliris**

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

Le financement de Beliris est plafonné par l'estimation du comité d'acquisition et s'élève en toutes hypothèses à maximum **€3.000.000,00** répartis à ce jour comme suit :

- 930.000€ pour le bien situé rue d'Ostende 74, (Estimation CAIR du 15/02/2021)
- 1.865.550€ pour le bien situé rue de Courtrai 47-49, (Estimation CAIR du 19/07/2022)
- le solde, 204.450€, pour le bien situé rue de Courtrai 51 (Estimé à 658.000€ par le CAIR le 13/01/2023),

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.

ARTIKEL 3 – FINANCIERING**3.1. Financiering door****het Samenwerkingsakkoord Beliris**

Beliris financiert de aankoop van de onroerende goederen, voorzien in artikel 2 van onderhavig protocol.

De financiering van Beliris is begrensd door de raming van het aankoopcomité en bedraagt in elk geval maximaal **€3.000.000,00** momenteel opgesplitst als volgt:

- 930.000€ voor het onroerend goed in de Oostendestraat 74, (raming van GAC dd 15/02/2021)
- 1.865.550€ voor het onroerend goed in de Kortrijkstraat 47-49, (raming van GAC dd. 19/07/2022)
- het saldo, 204.450€ voor het onroerend goed in de Kortrijkstraat 51 (Geraamd op 658.000€ door het GAC d.d. 13/01/2023),

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.

PROTOCOLE - PROTOCOL**2.11.2.11 Acquisition – Verwerving – Site 'Courtrai - Ostende'/'Kortrijk-Oostende'**

Indépendamment de la procédure d'acquisition, l'ensemble des coûts pris en charge par Beliris est pour le surplus strictement plafonné à € **3.000.000,00** tous frais compris.

La commune demandera à bénéficier de l'enregistrement gratuit de l'acte d'acquisition à l'amiable, conformément à l'art. 161 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

3.2. Financement par la Commune

La commune préfinance l'intégralité du prix d'acquisition des biens à acquérir visés à l'article 2 du présent protocole.

Les modalités de remboursement de ces acquisitions, plafonnée au maximum à 3.000.000€ sont décrites à l'article 3.3. du présent protocole.

De plus, 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 emploi et les frais de notaire,....

3.3. Modalités de paiement

§ 1 pour les biens à acquérir à l'amiable

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

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 :

- la preuve du paiement du montant de l'acquisition par la commune,
- la copie de l'acte authentique de vente,

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

Ongeacht de overnameprocedure zijn de totale kosten ten laste van Beliris strikt beperkt tot een maximumbedrag van € **3.000.000,00** alle kosten inbegrepen.

De gemeente zal verzoeken om in aanmerking te komen voor de kosteloze registratie van de akte van aankoop in onderlinge overeenstemming, overeenkomstig art. 161 van het wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten.

3.2. Financiering door de Gemeente

De gemeente prefinanciert de volledige aankoopprijs van de aan te kopen goederen vermeld in artikel 2 van dit protocol.

De voorwaarden voor de terugbetaling van deze aankopen, met een maximum van € 3.000.000, staan beschreven in artikel 3.3 van dit protocol.

Bovendien is de gemeente in ieder geval verantwoordelijk voor de financiering van het eventuele saldo van de aankoopprijs en alle bijbedragen, zijnde o.a. de wederbeleggingsvergoeding en de notariskosten,....

3.3. Betalingsmodaliteiten

§ 1 voor de in onderlinge overeenstemming aan te kopen eigendommen

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

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

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

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

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.

§ 2 Pour les biens acquis via une procédure 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 conditionnée 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,

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

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.

§ 2 de onroerende goederen verworven via een onteigeningsprocedure

Beliris zal de nodige middelen vastleggen ten voordele van de koper - de gemeente - voor een voor een bedrag dat in het definitief onteigeningsvonnis 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 onteigeningsprocedure en de aanverwante kosten,

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 onteigeningskosten 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

destinataire du paiement de l'acquisition, toute autre preuve formelle et définitive et,
- la preuve de paiement.

van de aankoop, elk ander formeel en definitief bewijs, en het betalingsbewijs.

ARTICLE 4 – CONDITIONS

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

Les biens acquis par le biais d'un financement de Beliris doivent 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.

ARTIKEL 4 - VOORWAARDEN

De betaling geschiedt volgens de in artikel 3 beschreven procedure.

Goederen die door middel van Beliris-financiering zijn verworven, moeten 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 subsidies 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 bovenop de stopzetting van de financiële steun.

ARTICLE 5 – COMMUNICATION

En outre, les Parties s'engagent à associer Beliris à tout 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.

ARTIKEL 5 – COMMUNICATIE

De Partijen verbinden er zich toe om Beliris te betrekken bij alle mediacommunicatie, 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.

ARTICLE 6 – RESPONSABILITE

La commune est seule responsable de tous les engagements qu'elle contracte et supporte tous les risques qui en découlent. Beliris s'engage uniquement à verser les montants selon les conditions convenues dans le présent protocole.

La commune garantit Beliris contre toutes les actions dont les fondements se situent en dehors de ce cadre.

ARTIKEL 6 – AANSPRAKELIJKHEID

De gemeente is als enige verantwoordelijk voor alle verbintenissen die hij aangaat en draagt alle risico's die hieruit voortvloeien. Beliris zal enkel gehouden zijn tot betaling van de in dit protocol overeengekomen bedragen.

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

ARTICLE 7 – ENTREE 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.

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.

Ainsi fait à Bruxelles, le Opgesteld te Brussel op
 en 3 in 3
 exemplaires. 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 MOLENBEEK-SAINT-JEAN,
VOOR DE GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK,**

Madame **C. MOUREAUX**,
Bourgmestre,
Mevrouw **C. MOUREAUX**,
Burgemeester,

Madame **N. VANDEPUT**,
Secrétaire faisant fonction,
Mevrouw **N. VANDEPUT**,
Waarnemend secretaris,

Annexes :

1. rapport d'estimation du comité d'acquisition régional rue d'Oostende 74
2. rapport d'estimation du comité d'acquisition régional rue de Courtrai 47-49,
3. rapport d'estimation du comité d'acquisition régional rue de Courtrai 51,

Bijlagen:

1. verslag van de gewestelijke aankoopcommissie Oostendestraat 74
2. verslag van de gewestelijke aankoopcommissie Kortrijkstraat 47-49,
3. verslag van de gewestelijke aankoopcommissie Kortrijkstraat 51,