

Rep. Nr.2019/274
Akte van 17 mei 2019
VERKOOPSVORWAARDEN
Dossier: 2015/07497

Reg (FOD Oostende): € 50,00 - Reg bijlage: /

ROG: € 50,00

~~Kantoor rechtszekerheid~~

Heden, zeventien mei tweeduizend en negentien, zal door Ons, Meester Philippe De Jonghe, notaris met standplaats te Oostende, minuuthouder,

TEN VERZOEKE VAN:

(...)

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

(...)

VERKOOPVOORWAARDEN

Na deze uiteenzetting, hebben Wij, ondergetekende notaris, overeenkomstig artikel 1209 van het Gerechtelijk Wetboek, als volgt de verkoopsvoorwaarden opgemaakt van de verkoop van de hierna beschreven onroerend goed:

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN.

BESCHRIJVING VAN HET GOED.

1) Gemeente Vorst - derde afdeling.

In een appartementsgebouw, genaamd "Marie Louise", gelegen Minervalaan 35/37 te 1190 Vorst, gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 20P57 voor een oppervlakte van vier are tien centiare (4a 10ca), en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 0020P057P0000 met een oppervlakte van vier are tien centiare (4a 10ca):

Het **appartement** genummerd **C6** gelegen op de zesde verdieping, met partitienummer 0020P057P0029 en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

het eigenlijke appartement bestaande uit een hall met vestiaire, een living met terras, twee slaapkamers en een keuken met gemeenschappelijk terras voor deze drie stukken, een badkamer, een toilet en de kelder C6 in de ondergrond.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:

honderdvijfenvijftig/tienduizendsten (155/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2) Gemeente Vorst - derde afdeling.

In een appartementsgebouw, genaamd "Domaine de la Magnanerie", gelegen Minervalaan 41A te 1190 Vorst, gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 20S57 voor een oppervlakte van tweeëntwintig are vierenvijftig centiare (22a54ca), en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 0020S057P0000 met een oppervlakte van tweeëntwintig are vierenvijftig centiare (22a54ca):

De **garage** genummerd **17**, met partitienummer 0020S057P0013 en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke garage met zijn poort.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:

een / drieënveertigsten (1 / 43sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

BASISAKTE.

Zoals deze privatieve en gemeenschappelijke delen beschreven staan in de basisakte met eraan gehecht plannen, verleden voor notaris Paul Vannoorbeeck, te Sint-Jans-Molenbeek, en notaris Jacques van der Meersch, te Sint-Joost-ten-Noode, op 31 december 1957, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brussel op 22 januari 1958, boek 4618, nummer 1.

Hierna genoemd "**het goed**".

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

(...)

PLAATS, DAG EN UUR VAN DE ZITTING.

De verkoop zal openbaar geschieden op 19 juni 2019 om 15.30 uur in het Notarishuis van Brussel (Bergstraat 34 te 1000 Brussel), in voorkomend geval, ten overstaan van de vrederechter van Vorst.

De verkoop van het onroerend goed geschiedt op de wijze die gebruikelijk is inzake gerechtelijke openbare verkoping van onroerende goederen.

BEZOEKEN.

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op maandag 20, 27 mei, 3 en 17 juni van 15 uur tot 17uur en op zaterdag 25 mei en 1-8-15 juni van 16.30 uur tot 18.30 uur, tot en met de datum waarop de toewijzing definitief zal geworden zijn, inclusief de periode voor een eventuele toewijzing na rouwkoop.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

PUBLICITEIT.

De publiciteit zal gebeuren door aanplakbrieven, overeenkomstig de gebruiken, en door aankondigingen die in de volgende dagbladen bekendgemaakt zullen worden:

- Het Notarisblad;
- De kranten van de Vumgroep;
- www.zimmo.be;
- www.immoweb.be.

EIGENDOM - GEBRUIK - GENOT.

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper kan geen schuldvergelijking invoeren tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN.

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

GRENZEN - OPPERVLAKTE.

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

GEMEENHEDEN.

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND.

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

VORDERINGEN TOT VRIJWARING.

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

MEDE-EIGENDOM.

Documenten en inlichtingen.

Overeenkomstig artikel 577-11, §2, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, bij schrijven van 14 november 2018, de syndicus verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen

tot kapitaalbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De toewijzeling zal voorafgaandelijk de verkoop op de hoogte worden gesteld dat de syndicus deze brief heeft beantwoord op 29 november 2018 en zal hiervan een afschrift ontvangen, evenals van de bijlagen.

Buitengewone lasten.

De toewijzeling is, overeenkomstig de wet, en niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4 van artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek.

De toewijzeling zal bovendien dragen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de definitieve toewijzing heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de definitieve toewijzing, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de definitieve toewijzing heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan voor de definitieve toewijzing, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Gewone lasten.

De gewone lasten worden vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen gedragen door de toewijzeling. De toewijzeling is gehouden aan de syndicus te vragen een afrekening te maken met betrekking tot het aandeel van de verkoper in het werkkapitaal op datum dat de toewijzing definitief wordt.

Reservekapitaal.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

Vorderingen ten gevolge van geschillen.

De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge van geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de toewijzeling gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

Kosten informatie door syndicus.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 577-11, §1-2, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

Bijzondere voorwaarden basisakte

1. Aan de toewijzing wordt voorafgaandelijk de verkoop kennis gegeven van de basisakte, opgesteld zoals hierboven vermeld.

De toewijzing is gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die bepaald zijn in gezegde basisakte en die verband houden met het heden toegewezen goed en in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien. Hij zal bovendien gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de door de algemene vergaderingen der mede-eigenaars regelmatig besliste wijzigingen, die in de boeken en processen-verbaal van deze vergaderingen bewaard worden.

De toewijzing zal de basisakte dienen te eerbiedigen en dienen op te leggen aan al zijn opvolgers en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar verbonden.

2. Alle akten van eigendoms- en genotsoverdracht of verklaring die het hierboven beschreven goed tot voorwerp hebben, hierin begrepen de huurovereenkomsten en de genotsconcessies, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten, dat de nieuwe betrokkenen volle kennis hebben van de basisakte, alsook van alle door de algemene vergadering der mede-eigenaars besliste wijzigingen en dat zij gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

RUIMTELIJKE ORDENING.

Overeenkomstig de artikelen 275 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), heeft de instrumenterende notaris de Gemeente Vorst gevraagd, op basis van het formulier en de bijlagen vereist door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 maart 2018 betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen, om haar de stedenbouwkundige inlichtingen af te leveren die van toepassing zijn op het goed.

Het antwoord de dato 8 februari 2019 van de Gemeente Vorst wordt bij deze letterlijk aangehaald:

"A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination

: Le bien se situe :

• Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise:

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**COBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité; Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant: Règlement sur les bâtisses et la voirie arrêté par le Conseil Communal du 23 janvier 1911 modifié le 1er août 1927 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant: Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales arrêté par le Conseil Communal du 03 mars 2009 et publié par extrait au moniteur belge le 18 septembre 2009

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement:

- Les voiries communales ont fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du 20/02/2018;

8°) Autres renseignements:

- Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000);
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet: www.bruxellesenvironnement.be;

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles;

- Le bien se situe / ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (**EDRLR**);

- Le bien se situe / ne se situe pas dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine**;

- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE);

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL;

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE:

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- **Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat:**

Urbanisme	N°	Objet	Décision	Date
de dossier				
PU 17155		Construction d'immeubles (aile gauche Magnanerie-garage)	Délivrer	20/09/1957
PU 17262		Mur de clôture	Délivrer	28/02/1958
PU 17728		Transformation de l'appartement E16	Délivrer	22/04/1960
PU 17879		Construction immeuble d'appartements aile droite Magnanerie	délivrer sous conditions	10/03/1961
PU 22045		modification affectation magasin en	Délivrer	19/12/1996

PU 23147	cabinet médical et kiné Aménager une ancienne poste en labo de prothèse dentaire	Délivrer	08/07/2003
PU 24540	Annexion/trans formation d'un commerce en surface bureaux	Délivrer	28/09/2009
PU25222	Modifier (mise en conformité) la destination d'un rez-de- chaussée commercial en bureau d'architecture (profession libérale)	délivrer sous conditions	14/06/2012
PU25338	Eriger une cabine haute tension	délivrer	22/11/2012

Environnement

Un permis d'environnement a été délivré le 12/07/2010 pour l'exploitation des chaudières et citernes à mazout ainsi que 74 emplacements de parking à l'air libre pour une durée de 15 ans. Un permis d'environnement a été délivré le 23/12/2010 pour l'exploitation de 2 chaudières au gaz. Un permis d'environnement a été délivré le 3/02/2011 pour l'exploitation de 2 chaudières au gaz et 44 emplacements de parking pour une durée de 15 ans. Un permis d'environnement a été délivré le 24/01/2012 pour l'exploitation de 145 boxes de garage à l'air libre pour une durée de 15 ans.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne l'utilisation urbanistique licite de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Immeuble à appartement s	Au rez-de- chaussée	Commerce	1	1 station- service et des commerces

Au rez-de-chaussée	Conciergeries	1	conciergeries
A l'entresol	Logement	18	
De 1er au 15ème étage	Logement	270	18/niveau
Au 16ème étage	Logement	9	
En cour extérieure	Parking	145	Boxes de garage
En cour extérieure	Parking	74	

"

De toewijzeling erkent van ondergetekende notaris Philippe De Jonghe, een kopie van voormeld schrijven ontvangen te hebben en er kennis van genomen te hebben, en ontslaat ondergetekende notaris ervan hem desbetreffend nadere uitleg te verschaffen.

De koper verbindt er zich toe, zowel voor zichzelf als voor zijn rechthebbende, zich ernaar te schikken en alle clausules en voorwaarden ervan te respecteren, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

1. Wij, Notaris, vermelden, in toepassing van artikel 99 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, dat het goed volgens de bestemmingsplannen is gelegen in een woongebied.

2. De verkoper verklaart dat voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn afgeleverd:

Urbanisme	N°	Objet	Décision	Date
de dossier				
PU 17155		Construction d'immeubles (aile gauche Magnanerie-garage)	Délivrer	20/09/1957
PU 17262		Mur de clôture	Délivrer	28/02/1958
PU 17728		Transformation de l'appartement E16	Délivrer	22/04/1960
PU 17879		Construction immeuble sous d'appartements aile droites Magnanerie	délivrer	10/03/1961
PU 22045		modification affectation magasin en cabinet médical et kiné	Délivrer	19/12/1996

PU 23147	Aménager une ancienne poste en labo de prothèse dentaire	Délivrer	08/07/2003
PU 24540	Annexion/transformation d'un commerce en surface bureaux	Délivrer	28/09/2009
PU25222	Modifier (mise en conformité) la destination d'un rez-de-chaussée commercial en bureau d'architecture (profession libérale)	délivrer sous condition	14/06/2012
PU25338	Eriger une cabine haute tension	délivrer	22/11/2012

Er kan geen enkele verzekering worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op dit goed werken en handelingen uit te voeren zoals bedoeld in artikel 98 § 1 en artikel 205/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening. De aandacht van de koper wordt er op gevestigd dat geen van deze werken mag uitgevoerd worden zolang geen stedenbouwkundige vergunning verkregen werd.

3. De verkoper verklaart:

- dat voor alle door hem uitgevoerde werken de vereiste vergunningen werden afgeleverd en dat de werken uitgevoerd werden conform deze vergunningen ;
- dat hij geen kennis heeft van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed, ook niet in hoofde van vorige eigenaars.

Wij, Notaris, vermelden dat er geen werken of handelingen, zoals bedoeld in artikel 98, §1 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening mogen worden uitgevoerd, op het goed zonder dat daartoe een stedenbouwkundige vergunning werd verkregen.

De verkoper verklaart dat volgens zijn weten het goed:

- niet is ingeschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- niet is ingeschreven op de bewaarlijst, en er evenmin een procedure tot inschrijving van het goed op de bewaarlijst lopende is;
- niet is beschermd en dat er evenmin een procedure tot bescherming van het goed lopende is.

Wij, Notaris, verklaren dat uit onze opzoekingen evenmin is gebleken dat het goed:

- is ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed;
- is ingeschreven op de bewaarlijst of dat er een procedure tot opname van het goed in de bewaarlijst lopende is;
- is beschermd of dat er een procedure tot bescherming van het goed lopende is.

4. De koper erkent dat zijn aandacht gevestigd werd op het belang en de noodzaak voor hem om vóór het afsluiten van de verkoop (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed, (ii) persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

5. De koper erkent dat de instrumenterende notaris er haar aandacht op gevestigd heeft dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen haar.

De koper verklaart en erkent door ondergetekende notaris te zijn ingelicht betreffende eventuele premies door hem te verkrijgen en ontslaat de notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart :

- dat het goed bij zijn weten niet bezwaard is met een voorkeurrecht, een recht van wederinkoop of een conventioneel voorkeurrecht;
- dat hij er geen kennis van heeft dat betreffende het verkochte goed beschermingsmaatregelen zouden getroffen of voorzien zijn overeenkomstig de wetgeving inzake het behoud van het onroerend erfgoed
- dat hem tot op heden geen onteigenings- of ruilverkavelingsberichten werden betekend;
- dat hij geen kennis heeft van geschillen met architecten, aannemers of burens;
- dat hij geen premie voor renovatie van het verkochte goed ontvangen heeft in uitvoering van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 oktober 2007 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu ;
- dat het verkochte goed niet is opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten, en dat de verkoper evenmin werd gewaarschuwd dat het goed op gezegde inventaris zal worden gezet ;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een proces-verbaal houdende vaststelling van leegstand ;
- dat het verkochte goed geen woning is die onbewoonbaar werd verklaard ;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een verbod tot verhuring ;
- dat noch de gemeente, noch het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, noch een autonome gemeentelijke regie, noch de Grondregie, noch de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, noch een openbare vastgoedmaatschappij, noch het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussel Hoofdstedelijk Gewest over een openbaar beheersrecht beschikt op het verkochte goed ;
- dat hij zelf geen huur toegestaan heeft voor het aanbrengen van een publiciteitspaneel op het goed, en dat ook zijn rechtsvoorgangers bij zijn weten geen dergelijke huur toegestaan hebben.

VOORKOOPRECHT.

Het verkochte goed is niet gelegen in een perimenter onderworpen aan het voorkooprecht zoals bedoeld in de artikelen 258 en volgende van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De verkoper verklaart dat het goed niet getroffen wordt door een voorkooprecht, voorkeurrecht, belofte of conventioneel recht van wederinkoop of optie.

De verkoper verklaart dat hij de verwerving niet gefinancierd heeft bij een Instelling voor Sociaal krediet die genieten van een voorkooprecht (zoals onder andere het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

De verkoper verklaart bij zijn weten dat het goed niet getroffen wordt door enig wettelijke of conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht.

ONTEIGENING - ROOILIJN.

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

OPEISING VAN VERLATEN GEBOUWEN.

De verkoper verklaart dat er hem geen betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

VERLATEN, ONGEBRUIKTE OF ONVOLTOOIDE WONINGEN.

De verkoper verklaart dat hij tot op heden geen betekening heeft ontvangen van een gemeentelijke administratie dat het goed deels of geheel verlaten, ongebruikt of onvoltooid is.

RUILVERKAVELING.

De verkoper verklaart dat het goed niet is gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet is onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper op de bepalingen van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse huisvestingscode, waarbij de verhuring van kleine of gemeubelde woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, voortaan onderworpen is aan het verkrijgen van een conformiteitsattest.

De verkoper verklaart dienaangaande dat het verkochte goed het voorwerp niet uitmaakt van een verhuurde kleine woning of een gemeubelde verhuring en dus thans niet onderworpen is aan voornoemde ordonnantie.

Partijen zijn geïnformeerd dat de bepalingen van de

Brusselse Huisvestingscode normen van veiligheid, reinheid en uitrusting oplegt voor verhuurde goederen.

De verkoper verklaart dat voor het goed:

-geen publieke beheersmaatregelen opgelegd werden; -niet getroffen werd met een verhuurverbod of een administratieve boete voor het niet-naleven van de opgelegde normen;

-een branddetectie toestel voorhanden is;

-geen conformiteitsattest afgeleverd is geworden door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie.

-geen voorwerp uitmaakt van een proces-verbaal van een onbruikbare woning.

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten in het bij deze verkochte goed, waarin het verkochte privaatief deel zich bevindt, geen inrichting is of was gevestigd, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals vastgesteld door de Brusselse Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems.

Ondervraagd hieraangaande door ondergetekende notaris heeft Leefmilieu Brussel op 19 februari 2018 het volgende geantwoord:

"Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand."

De verkoper verklaart dat hij over geen aanvullende informatie beschikt die de inhoud van het bodemattest zou kunnen wijzigen en stelt vast, na kennis te hebben genomen van de lijst van de risicoactiviteiten in de zin van de Ordonnantie, dat geen enkele van deze risicoactiviteiten werd of wordt uitgeoefend op het perceel waarop het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, waarin het verkochte privaatief deel zich bevindt, opgericht is, voorwerp van huidige overeenkomst. De koper erkent geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het bodemattest afgeleverd door Leefmilieu Brussel gedagtekend van 13 mei 2019 hetwelk de gedetailleerde informatiegegevens bevat van de inventaris van de bodemtoestand voor het perceel waarop het gebouw is opgericht waarin het verkochte

privatief deel zich bevindt. Dit bodemattest bepaalt letterlijk wat volgt:

"1. Identificatie van het perceel

Perceelsnr 21013_B_0020_S_057_00

Adres(sen) Geen adres bekend voor dit perceel

Kwetsbaarheidszone³

2. Categorie van de bodemtoestand en verplichtingen

CATEGORIE GEEN Het perceel is momenteel niet

opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand

VERPLICHTINGEN

Er zijn momenteel geen verplichtingen voor wat betreft dit perceel, noch in geval van vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) noch in geval van een overdracht van een milieuvergunning.

Opgepast : sommige feiten (andere dan verkoop of overdracht van vergunning) kunnen eveneens aanleiding geven tot het verplicht uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

3. Elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren

Geen informatie beschikbaar over de bodemtoestand van het betreffende perceel.

4. Geldigheid van het bodemattest

Geldigheid Dit attest is maximum één jaar geldig, vanaf de datum van aflevering.

Ongeacht de duur van de geldigheid, is een attest niet meer geldig indien één of meerdere gegevens die erop vermeld staan niet (meer) overeenkomen met de werkelijkheid (wijziging van exploitant, wijziging van begrenzing van het perceel, enz.). De houder van zakelijke rechten of eventuele huidige exploitant op het betrokken perceel dient Leefmilieu Brussel zo snel mogelijk op de hoogte te stellen mocht die een fout of onvolledigheid opmerken met betrekking tot de eventueel vermelde risicoactiviteiten op huidig attest.

Daarenboven is huidig attest slechts geldig voor één enkele verkoop en mag deze niet gedupliceerd worden voor meerdere vastgoedoverdrachten op hetzelfde perceel.

U vindt de exhaustieve lijst van feiten die de geldigheid van een attest tenietdoen op onze website."

"1. Identificatie van het perceel

Perceelsnr 21013_B_0020_P_057_00

Adres(sen) Minervalaan 35, 1190

Brussel Minervalaan 33, 1190 Brussel

Minervalaan 37, 1190 Brussel

Minervalaan 39, 1190 Brussel

Minervalaan 37B, 1190 Brussel

Kwetsbaarheidszone³ Woonzone

2. Categorie van de bodemtoestand en verplichtingen

CATEGORIE GEEN Het perceel is momenteel niet

opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand

VERPLICHTINGEN

Er zijn momenteel geen verplichtingen voor wat betreft dit perceel, noch in geval van vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) noch in geval van een overdracht van een milieuvergunning.

Opgepast : sommige feiten (andere dan verkoop of overdracht van vergunning) kunnen eveneens aanleiding geven tot het verplicht uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

3. Elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren

Geen informatie beschikbaar over de bodemtoestand van het betreffende perceel.

4. Geldigheid van het bodemattest

Geldigheid Dit attest is maximum één jaar geldig, vanaf de datum van aflevering.

Ongeacht de duur van de geldigheid, is een attest niet meer geldig indien één of meerdere gegevens die erop vermeld staan niet (meer) overeenkomen met de werkelijkheid (wijziging van exploitant, wijziging van begrenzing van het perceel, enz.). De houder van zakelijke rechten of eventuele huidige exploitant op het betrokken perceel dient Leefmilieu Brussel zo snel mogelijk op de hoogte te stellen mocht die een fout of onvolledigheid opmerken met betrekking tot de eventueel vermelde risicoactiviteiten op huidig attest.

Daarenboven is huidig attest slechts geldig voor één enkele verkoop en mag deze niet gedupliceerd worden voor meerdere vastgoedoverdrachten op hetzelfde perceel.

U vindt de exhaustieve lijst van feiten die de geldigheid van een attest tenietdoen op onze website."

De toewijzing zal een kopij van de bodemattesten ontvangen.

De verkoper verklaart dat hij over geen aanvullende informatie beschikt die de inhoud van het bodemattest zou kunnen wijzigen en stelt vast, na kennis te hebben genomen van de lijst van de risicoactiviteiten in de zin van de Ordonnantie, dat geen enkele van deze risicoactiviteiten werd of wordt uitgeoefend in de gemeenschappelijke delen of in het huidig verkochte privaatief deel.

**CERTIFICAAT ENERGIEPRESTATIE GEBOUWEN (EPB)
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST.**

De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte goed een geldig EPB-certificaat werd opgemaakt met nummer 20190121-0000542437-01-9 door Certinergie SPRL, erkend certificeerder, op datum van 21 januari 2019.

Dit certificaat vermeldt volgende informatie met betrekking tot het goed:

- energiecategorie: D+*
- jaarlijkse CO₂-uitstoot: 163 kg/(m².jaar)*

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekarakteristieken van het goed die van die aard zouden zijn de inhoud van het certificaat te wijzigen.

Het origineel certificaat zal aan de toewijzing overgemaakt worden.

BRANDVOORKOMING.

De verkoper verklaart dat overeenkomstig het besluit van de Brusselse regering de dato 15 april 2004 inzake brandvoorkoming in te huur gestelde woningen, rookmelders geplaatst werden in alle lokalen op het evacuatie-traject, en dat deze rookmelders voldoen aan de vereisten gesteld in voormeld besluit.

RISICOZONES VOOR OVERSTROMINGEN (WET BETREFFENDE DE VERZEKERINGEN) .

In toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014 verklaart de verkoper dat het goed niet gelegen is in een risicogebied voor overstromingen.

POSTINTERVENTIEDOSSIER.

Na door de instrumenterende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, hebben de verzoekers verklaard dat zij aan het voormeld toegewezen goed geen werken hebben uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

CONTROLE VAN DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE.

Het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, is een wooneenheid in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, aangezien het goed voorzien is van een elektrische installatie die niet het voorwerp van een wijziging sinds 1 oktober 1981, of het voorwerp heeft uitgemaakt van een wijziging of belangrijke uitbreiding sinds 1 oktober 1981 waarvan het deel daterend van voor 1 oktober 1981 niet onderworpen is geweest aan een volledig controleonderzoek.

Aan de toewijzing wordt het origineel exemplaar van het proces-verbaal van controleonderzoek opgemaakt door Certinergie, op datum van 17 januari 2019 bezorgd. Het proces-verbaal stelt vast dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.

Enkel de toewijzing, met uitsluiting van de eigenaar, zal de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich dienen te nemen en dit zonder verhaal tegen de eigenaar.

De toewijzing heeft volgende verplichtingen:

- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen binnen een termijn van 18

maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte te laten vaststellen door een erkend organisme;

- zijn identiteit en de datum van de huidige authentieke akte mede te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De toewijzing behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zal de toewijzing het organisme dat het vorige controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

De toewijzing wordt op de hoogte gebracht van:

- de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;
 - de gevolgen en de verantwoordelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

HYPOTHECAIRE TOESTAND.

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Overeenkomstig het hypothecair getuigschrift afgeleverd door de bewaarder van het tweede hypotheekkantoor te Brussel vastgesteld op 24 augustus 2017, en het aanvullend hypothecair getuigschrift, vastgesteld op 27 februari 2019, is het goed niet bezwaard met enige overschrijvingen van bevel en beslag of inschrijvingen.

OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT.

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde

ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

BELASTINGEN.

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN.

Toepassingsgebied.

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle fysieke openbare verkopen van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding.

Artikel 2. De openbare verkoop moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen.

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar bij opbod, aan de laatste en hoogste bidder die de verkoper aanvaardt. Zij geschiedt in één enkele fysieke zitting bij opbod, op de wijze bepaald door het plaatselijke gebruik.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij kan een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) massa's vormen, deze splitsen en vervolgens opnieuw samenvoegen of hersplitsen op de manier die hij geschikt acht;

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen.

Artikel 6. De biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan, wat in de publiciteit wordt meegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de bijzondere verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

Gevolgen van een bod.

Artikel 9. Elke bidder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortspuitende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop het proces-verbaal van toewijzing ondertekend wordt of het goed wordt ingehouden.

Het sluiten van de biedingen.

Artikel 10. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken. De toewijzing verloopt op de plaats, de dag en het tijdstip van de fysieke biedingen.

Weigering ondertekening PV van toewijzing. Artikel 11.

Tekortkoming koper.

Indien de koper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro), met als minimum het verschil tussen zijn weerhouden bod en het onmiddellijk daaropvolgende lager bod. Deze clausule ontnemt de verkoper niet het recht om van de

koper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Tekortkoming verkoper.

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen. Deze clause ontnemt de koper niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Instelprijs en premie.

Artikel 12. De notaris kan een instelprijs bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De bieder die bij de aanvang van de zitting als eerste bod een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn.

Wanneer de notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan de eerste bieder. Deze premie bedraagt één procent (1 %) van dit geboden bedrag, op voorwaarde dat het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Artikel 13. De bijzondere verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopvoorwaarden.

Samenvoeging.

Artikel 14. Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. Hij kan deze samengevoegde kavels tot aan de sluiting van de verkoopsverrichtingen opsplitsen of weer samenvoegen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij samenvoeging bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa; zonder dat dit hoger mag zijn dan de som van de laatste biedingen op elk van de kavels afzonderlijk, verhoogd met een maximum van tien procent.

Wettelijke indeplaatsstelling.

Artikel 15. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de instrumenterende notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving.

Artikel 16. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler.

Artikel 17. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking.

Artikel 18. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen

de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever.

Artikel 19. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg.

Artikel 20. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid.

Artikel 21. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 877 BW).

Prijs.

Artikel 22. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten.

Artikel 23. In afwijking van artikel 1593 van het Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen

van de openbare verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half procent (12,50 %). Zij bedraagt :

- vierendertig procent (34,00%) voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenendertig komma vijftig procent (31,50 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- achtentwintig procent (28,00%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- vierentwintig komma vijftig procent (24,50%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- drieëntwintig komma vijftig procent (23,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- drieëntwintig procent (23,00%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- tweeëntwintig procent (22,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- eenentwintig komma vijftig procent (21,50%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- eenentwintig procent (21,00%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma vijfenzeventig procent (20,75%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderd vijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- twintig procent (20%), voor prijzen boven honderd vijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- negentien komma vijfenzeventig procent (19,75%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- negentien komma vijftwintig procent (19,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€

175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- achttien komma vijftig procent (18,50%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- achttien procent (18,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- zeventien komma vijftentwintig procent (17,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- zestien komma vijfenzeventig procent (16,75%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- zestien procent (16,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- vijftien komma vijfenzeventig procent (15,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- vijftien komma vijftig procent (15,50%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- vijftien komma vijftentwintig procent (15,25%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00)

- vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- veertien komma vijfenzeventig procent (14,75%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).

Artikel 23bis.

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en

de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 23, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomstige verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Schuldvergelijking.

Artikel 24. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde kosten;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair

gewaARBorgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen.

Artikel 25. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties.

Artikel 26. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt van rechtswege plaats, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom,

intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten,

aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber.

Artikel 27. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de hypotheekbewaarder ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing.

Artikel 28. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES.

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoping verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en die hierdoor de nieuwe eigenaar wordt.

- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.

- De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoping leidt.

- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid der naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en woonplaats van de beslagene partij, op zicht van de door de wet vereiste stukken.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

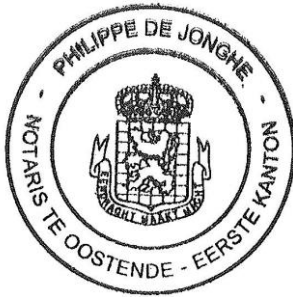
Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt en verleden, te Oostende, ten kantore, Op datum zoals hierboven vermeld.

Na integrale voorlezing en toelichting, hebben Wij, Notaris, getekend.

“Volgt de handtekening”



Registratierelaas

Akte van notaris Philippe De Jonghe te Oostende van 17-05-2019, repertorium 2019/274

Blad(en): 33 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID OOSTENDE op tweeëntwintig mei tweeduizend negentien (22-05-2019)

Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 11316

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

Referentie STIPAD:

De ontvanger