
Comité tot Aankoop van onroerende goederen te Brussel I
Antenne Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Dossier nr 21004/147/1
Repertorium nr /2011

KOHIER VAN LASTEN EN VOORWAARDEN

Waaronder **Michel DE TROGH**, Directeur, Eerste Aankoopcomité Brussel, Antenne Brussels Hoofdstedelijk Gewest, handelend op verzoek van **HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**, Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan de burelen gevestigd zijn te 1030 Brussel, Vooruitgangstraat 80, hier vertegenwoordigd door voornoemde ambtenaar, handelend op verzoek van de Heer Jean-Luc VANRAES, Minister van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tot wiens bevoegdheid Financiën behoort, krachtens artikel 84 van de bijzondere wet van twaalf januari negentienhonderd negenentachtig, betreffende de Brusselse Instellingen, ter uitvoering van de wet van éénendertig mei negentienhonderd drieëntwintig, gewijzigd bij de wet van zes juli negentienhonderd negenentachtig, en overeenkomstig de ordonnantie betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van twaalf november negentienhonderd tweeënnegentig.

WIJZE VAN VERKOPEN

Art. 1.- De toewijzing geschiedt bij opbod. Het bedrag der opbiedingen wordt door de instrumenterende ambtenaar bepaald. Alle biedingen worden uitgedrukt in Euro.

Van personen die blijkbaar dronken of openbaar bekend zijn als onvermogen, wordt geen bod aanvaard.

Art. 2.- De verkoping geschiedt in één zitting. Indien op deze zitdag het goed niet op zijn gewenste waarde gebracht wordt, behoudt de verkoper zich het recht voor, op ieder ogenblik, de verkoping geheel of gedeeltelijk in te houden of het goed uit de hand te verkopen. De instrumenterende ambtenaar heeft het recht daarna nog een bijkomende zitting in te richten.

Na iedere zitting blijft de laatste bidder, gedurende een termijn van dertig dagen, door zijn aanbod gehouden.

Art. 3.- Alle geschillen, die tijdens de toewijzing ontstaan, worden door de instrumenterende ambtenaar beslecht; eenieder moet zich aan zijn uitspraak onderwerpen. Hij kan zonder verplichting tot verantwoording een bod weigeren, als nietig of als niet bestaand verklaren, met behoud van de vorige biedingen, waarna kan worden toegewezen aan de vorige bidder, zonder mogelijk verzet. Iedere bidder blijft dus door zijn bod verbonden tot het einde van de verkoopverrichtingen.

EIGENDOM - GENOT - BELASTINGEN

Art. 4.- De koper heeft de eigendom van het goed zodra de toewijzing definitief is. Hij heeft er het genot van vanaf de volledige betaling van de koopprijs, de kosten en alle andere bijkomende lasten.

Hij moet de huurcontracten, die zouden bestaan, eerbiedigen. Hij treedt, tegenover de huurders, in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

De vooruit betaalde pachtsommen blijven de verkoper toebehoren.

Art. 5.- De koper moet de onroerende voorheffing en alle andere belastingen betreffende het verkochte goed betalen te rekenen van de eerste januari 2012.

WAARBORG - OPPERVLAKTE - ERFDIENSTBAARHEDEN

Art. 6.- De verkoping heeft plaats met de gewone vrijwaring als naar rechte.

De koper moet het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt zonder waarborg nopens de goede staat van de gebouwen, de zichtbare of verborgen gebreken, noch van de opgegeven oppervlakte, waarvan het verschil in min of meer, al overtrof het één/twintigste, ten bate of ten laste van de koper is.

Er mag geen vergoeding geëist worden wegens vergissing in benaming, beschrijving, ligging, aanduiding van de aangrenzende eigenaars, noch voor gebrek aan toegang.

Art. 7.- Ingeval van uitwinning of wanneer de inbezitstelling onmogelijk kan plaatshebben, zal de koper alleen recht hebben op de teruggave van de op de hoofdprijs afbetaalde sommen en van de bij artikel 14 bedongen verkoopskosten, alsook op de interest op die sommen berekend tegen de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken; dit alles, onder aftrek van de genoten vruchten.

Art. 8.- Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van elke hypothecaire inschrijving, zowel in hoofde van de verkoper als in hoofde van de vorige eigenaars.

Art. 9.- Geen ander bewijs van eigendom wordt verstrekt dan een uittreksel of een uitgifte van de verkoopakte en van het lastenkohier, tegen ontvangstbewijs kosteloos afgeleverd.

Art. 10.- De koper moet al de lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het goed mochten bezwaren, gedogen en hij heeft het genot van de heersende erfdienstbaarheden die mochten bestaan, dit alles op eigen risico en zonder dat deze bepaling aan wie ook meer rechten zou kunnen verlenen dan die gegrond op regelmatige titels of op de wet.

De verkoper verklaart hieromtrent dat hij zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd, noch toegestaan.

VERZEKERING - ABONNEMENT

Art. 11.- Het risico gaat op de koper over zodra de toewijzing definitief is. De koper moet alle brandverzekeringscontracten en alle abonnementen voor water, gas of elektriciteit die met betrekking tot het te verkopen goed mochten bestaan voortzetten, de overdracht op zijn naam op eigen kosten doen geschieden en de nog te vervallen premiën of vergoedingen betalen. Hij treedt aldus, wat deze verbintenissen aangaat, in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

Tot bij de volledige betaling van verkoopprijs en onkosten, moet de koper, zo hij hiertoe verzocht wordt, aan de instrumenterende ambtenaar de kwijtschriften tonen van de brandverzekeringspremies die vervallen zijn na de datum waarop de toewijzing definitief is geworden.

Art. 12.- Zijn uit de verkoping gesloten al de zich in het verkochte goed bevindende water-, gas- of elektriciteitsmeters of -leidingen, die door een openbaar of privaat bestuur in huur gegeven zijn. Zij blijven voorbehouden aan wie er recht op zou hebben.

Wat de leidingen betreft wordt bedongen dat deze verkocht worden in de staat waarin ze zich bevinden zonder waarborg nopens hun werking.

De verantwoordelijkheid van de verkoper mag niet worden ingeroepen, ingeval de leidingen niet meer aangekoppeld zijn aan het netwerk der maatschappijen of distributieverenigingen, noch ingeval ze niet meer zouden beantwoorden aan de reglementen terzake.

BETALING VAN KOOPPRIJS EN ONKOSTEN

Art. 13.- Binnen de twintig (20) dagen van de datum waarop de toewijzing definitief is, moet de hoofdprijs betaald worden door overschrijving op rekening nummer IBAN BE63-0912-3105-1908, met vermelding van referentie AL/08-0499, van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Vooruitgangstraat 80 bus 1, 1030 Brussel.

Art. 14.- Onverminderd de koopprijs, moet de koper op dezelfde wijze binnen de acht (8) dagen van de datum waarop de toewijzing definitief is, volgend percentage van de hoofdprijs betalen, vermeerderd met de eventueel bedongen lasten :

- Indien de hoofdprijs lager is dan 860.000,00 EUR : een percentage van 14,5 %
- Indien de hoofdprijs tussen 860.000,00 EUR en 1.000.000,00 EUR bedraagt : een percentage van 14%
- Indien de hoofdprijs hoger is dan of gelijk is aan 1.000.000,00 EUR : een percentage van 13,5 %.

Mits deze betaling zal de verkoper al de kosten van de verkoping afdragen, met uitzondering van die der kwijting.

Ingeval van toepassing van een wetsbepaling houdende vrijstelling of vermindering van fiscale rechten in voordeel van de koper, wordt het voor kosten te betalen percentage overeenkomstig die bepaling verminderd. De koper moet hiertoe de instrumenterende ambtenaar daarvan kennis geven en hem de nodige inlichtingen verschaffen op de zittingdag.

Art. 15.- In het geval dat op het goed een of meerdere hypothecaire inschrijvingen zou rusten, zal de bekomen prijs of een nader te bepalen deel van de bekomen prijs, aangewend worden om deze hypothecaire schuldeisers te voldoen.

Art. 16.- Komt de koper zijn verplichtingen niet tijdig na, dan wordt hij bij bevel vervolgd. Voldoet hij binnen de vijftien dagen niet aan dit bevel, dan kan hij beschouwd worden als van rechtswege vervallen van de koop, mits eenvoudige betekening door de verkoper bij exploit van een gerechtsdeurwaarder.

De verkoper behoudt zich echter het recht voor om, in plaats van de vernietiging van de verkoop te vervolgen, de voorkeur te geven aan een herverkoop ten laste van hem aan wie het toegewezen is, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, onverminderd de andere rechtsmiddelen.

Art. 17.- Gebeuren de betalingen niet op de vastgestelde vervalldag, dan zullen de verschuldigde sommen, van rechtswege en zonder ingebrekestelling vanaf de vervalldag, een interest opbrengen waarvan het bedrag gelijk is aan de wettelijke rentevoet. Deze rentevoet zal van rechtswege worden aangepast aan de wettelijke interest naargelang van de wijzigingen bepaald bij koninklijk besluit genomen ter uitvoering van de wet van dertig juni negentienhonderd zeventig.

De interest wordt per maand berekend; elke breuk van een maand wordt verwaarloosd. De grondslag van de interest wordt tot het hoger honderdtal afgerond. Het resultaat wordt, eventueel, tot de hogere of de lagere Euro afgerond, naargelang de fractie van een Euro al dan niet vijftig cent bereikt.

Art. 18.- In elk der onderstellingen voorzien bij artikel 17, verbeurt de in gebreke gebleven koper een boete gelijk aan een tiende van de hoofdprijs.

Dit tiende wordt, in voorkomend geval, afgetrokken van het deel der betaalde sommen, waarvan de in gebreke zijnde koper gerechtigd is de teruggave te eisen.

Het voor kosten bedongen percentage blijft in alle geval aan de verkoper verworven.

Art. 19.- De koper mag aan de gebouwen niets veranderen of afbreken zolang de ganse koopprijs niet betaald is, of alvorens, tot beloop van de nog verschuldigde koopprijs en kosten, een door de instrumenterende ambtenaar aangenomen borg te hebben gesteld; zoniet, heeft de verkoper het recht de ontbinding van de verkoop te eisen.

Art. 20.- Worden twee of meer personen gezamenlijk adjudicataris verklaard, dan zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de betaling van de hoofdprijs, interesten en kosten, alsmede tot het vervullen van al de verkoopsvoorwaarden en lasten.

AANWIJZING VAN LASTGEVER

Art. 21.- De koper heeft het vermogen een lastgever aan te wijzen indien hij daartoe, op het ogenblik van de toewijzing voorbehoud gemaakt heeft; aanwijzing van lastgever is alleen toegelaten ten voordele van één enkele persoon; zij moet de gehele aankoop tot voorwerp hebben.

De aanwijzing van lastgever moet gedaan worden bij authentieke akte te verlijden vóór de instrumenterende ambtenaar of vóór een notaris; vereist wordt dat de aanwijzing bij exploit van een gerechtsdeurwaarder aan de ontvanger der registratie betekend wordt of dat de voornoemde akte ter registratieformaliteit aangeboden wordt uiterlijk op de vijfde werkdag na de dag waarop de toewijzing definitief is.

In elk geval is degene, die de aanwijzing doet, samen met de lastgever tegenover de verkoper hoofdelijk gehouden tot de betaling van de hoofdprijs, interesten en kosten van de verkoping, alsook tot de stipte naleving van alle voorwaarden door dit lastenkohier opgelegd.

AANKOOP MET STERKMAKING

Art. 22.- De koper die verklaart zich sterk te hebben gemaakt voor een afwezige derde, is verplicht om de dag van de betekening waarvan sprake is onder artikel drieëntwintig, aan de instrumenterende ambtenaar de bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich heeft sterkgemaakt. Bij gebreke hieraan wordt hij geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

VERSCHEIDENE BEPALINGEN

Art. 23.- Voor de uitvoering van het contract en van al zijn gevolgen, kiest de verkoper woonst ten kantore van de instrumenterende ambtenaar.

De koper en, in voorkomend geval, de aangewezen lastgever, moet woonst kiezen binnen het gerechtelijk arrondissement waar het goed gelegen is; zoniet, worden alle betekeningen geldig gedaan op het gemeentehuis van de plaats waar gemeld kantoor gevestigd is.

Art. 24.- De toewijzing geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring door de heer Minister van Financiën of door zijn afgevaardigde. De goedkeuring wordt bij exploit van een gerechtsdeurwaarder betekend; de betekening mag ook vastgesteld worden onderaan het proces-verbaal van toewijzing, in een door de koper ondertekende en ten overstaan van de instrumenterende ambtenaar verleden akte.

Geschiedt de betekening bij exploit van een gerechtsdeurwaarder, dan zijn de kosten van het exploit ten laste van de koper.

Elke termijn vastgesteld te beginnen met de dag waarop de toewijzing definitief is, vangt aan op de datum van de betekening van de goedkeuring of op de datum van de akte die deze betekening vervangt.

Het volstaat dat de goedkeuring gegeven wordt binnen de dertig dagen bepaald bij artikel twee; het is echter niet vereist dat de betekening binnen dezelfde termijn geschiedt.

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD BRUSSEL (8^{ste} afdeling)

Een huis met tuin gelegen Wolstraat 12, gekadastreerd sectie H nummer 1847K, met een oppervlakte van twee are vijftientig centiare (02a 25ca)

EIGENDOMSTITEL

Het goed behoort toe aan de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tengevolge de opname van de onroerende goederen komende van het Agglomeratiebedrijf, na de overname van de balans van het in vereffening zijnde Agglomeratiebedrijf, in de balans van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, opgericht door de verordening van 08.09.1994 (art. 22).

Het Agglomeratiebedrijf voor Aanleg en Vernieuwing was eigenaar van het goed om het verkregen te hebben bij akte verleden op 9 mei 1980, voor Meester J. NEIRINCK, notaris, met standplaats te 1050 Brussel, overgeschreven op het 1ste hypotheekkantoor van Brussel op 2 juni 1980, boek 5835-16 (gebouw) en op 6 juni 1980, boek 5851-12 (tuin).

Het goed behoorde oorspronkelijk toe aan de stad Brussel om er gedurende meer dan dertig jaar het ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig bezit van te hebben gehad ten titel van eigenaar.

GEBRUIK

Het goed is vrij van gebruik.

BIJZONDERE CLAUSULES

Het is niet uitgesloten dat het hierboven vermeld goed door houtzwam of door andere parasieten aangetast is. De kopers verklaren dus dit risico uitdrukkelijk te aanvaarden en de verkoper tegen alle verhaal te waarborgen.

BRUSSELS WETBOEK VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

Overeenkomstig artikel 275 van het Brusselse wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO), werd aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gevraagd de stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken betreffende het verkochte goed.

Bij brief van 19 januari 2010, heeft het Gewest letterlijk wat volgt laten weten :

“Me référant aux documents que vous m’avez communiqués en exécution de l’article 275 du Code bruxellois de l’aménagement du territoire (COBAT), j’ai l’honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l’instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d’urbanisme, de permis d’urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Le bien sis

COMMUNE : Bruxelles

ADRESSE : Rue aux Laines 12 et 38, 40, 42

CADASTRE : division 8 section H n°s 1847 A3, 1847 V, 1846 R et 1846 N (immeubles) n°s 1847 B3, 1847 W, 1846 S et 1846 P (jardins)

est repris dans les limites :

- du plan régional de développement arrêté par arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002 ;
 - de la zone d'habitation, d'une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, en espace structurant et, contigu à une zone de parc, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
 - autres renseignements :
- Monuments et sites : Monuments classés par arrêté définitif du 29/06/1984, dénommé « Ensemble des façades et toitures ». (N.Réf. : 2043/MON90) et que les biens sont situés dans la zone de protection de :
- Rue aux Laines, 12 : zone de protection dénommée « Hôtels de Maître » (D2043/MON453 - A. R. du 19/07/2001).
 - Rue aux Laines, 38 - 40 - 42 : zone de protection dénommée « Ancien Hôtel Beaufort » (D2043/MON 533 - A.R. du 19/07/2001).
 - Rue aux Laines, 12 - 38 - 40 et 42 zones de protection dénommées respectivement « Palais d'Egmont », (D2043/MON269 - A.R. du 18/09/03), « Maison double », (D2043/MON300 - A.R. du 16/03/95) , « Hôtel de Mérode - Westerloo », (D2043/MON433 - A.R. du 17/04/1997) ainsi que « Hôtel de Lannoy », (D2043/MON516 - A.R. du 19/07/2001).

Attention

Le solde (1) des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles mis à jour, dont il a été tenu compte peut évoluer entre la date de la délivrance du certificat d'urbanisme et la date de l'introduction de la demande du permis d'urbanisme, et la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

(1) Solde à ce jour : 15 janvier 2010

Maille n° : BRU - 06

Zone d'habitat : -18.696

Zone de mixité : -61.435

Fait à Bruxelles, le 19.01.2010

Le Fonctionnaire Délégué,

Signé

Albert GOFFART,

Directeur

Observations :

1° Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT).

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduite ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

4° Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.”

De verkoper verklaart dat voor het goed, voorwerp van onderhavige akte, noch een stedenbouwkundige vergunning, noch een verkavelingsvergunning, behalve die waarvan hierboven sprake, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunningen zouden kunnen worden verkregen, werd verleend en dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed een van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98 van het Brusselse Wetboek van de Ruimtelijke Ordening, van te verrichten.

Geen van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98 van het Brusselse Wetboek van de Ruimtelijke Ordening mogen worden verricht op het goed waarop deze akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

**ORDONNANTIE VAN DE REGERING VAN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST VAN 5 MAART 2009
BETREFFENDE HET BEHEER VAN VERONTREINIGDE
BODEMS**

Bij schrijven van *, heeft het Brussels Instituut voor Milieubeheer medegedeeld dat het onroerend goed niet als verontreinigd wordt vermeld in de bodeminventaris.

VERKLARINGEN IN UITVOERING VAN ARTIKEL 276bis VAN HET ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper verklaart aan de koper een kopie overhandigd te hebben van het proces-verbaal van het controle van de elektrische installaties, opgesteld op 29 juni 2010 door de VZW Contrôle Industriel Belge en verklaart dat de elektrische installatie niet conform is aan de voorschriften. Een bijkomend bezoek door hetzelfde organisme moet worden uitgevoerd binnen de 18 maanden volgend op de ondertekening van de akte.

De koper zal het origineel van dit proces-verbaal ontvangen op de dag van de ondertekening van de betekeningsakte waarvan sprake hiervoor in het artikel 23

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT VAN GEBOUWEN

De partijen verklaren dat de koper ingelicht werd over het bestaan van een energieprestatiecertificaat voor individuele woningen met referentie *, opgesteld op *, door *, gekend onder het nummer *, als opsteller van een EPC voor residentiële gebouwen in de zin van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 februari 2011. Tevens verklaart deze kennis genomen te hebben van de inhoud van dit certificaat.

De koper bevestigt het energieprestatiecertificaat uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de instrumenterende ambtenaar of er voor het hoger beschreven goed, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de verkoper ontkennend geantwoord, en heeft hij bevestigd dat er aan dit goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor, overeenkomstig het voormelde Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Opgesteld te Brussel, op negentwintig juni tweeduizend en elf door de instrumenterende ambtenaar.