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

Dossier nr 21010/4/1
Repertorium nr /2011

KOHIER VAN LASTEN EN VOORWAARDEN

Waaronder **Marjan COPPIETERS**, Eerstaanwezend inspecteur a.i., Commissaris bij het Eerste aankoopcomité Brussel, Antenne Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Kruidtuinlaan 50 bus 390 te 1000 Brussel, handelend op verzoek van DE BELGISCHE STAAT, Federale Overheidsdienst Financiën, vertegenwoordigd door de instrumenterende ambtenaar, krachtens het Koninklijk Besluit van drie november negentienhonderd zestig betreffende de comités tot aankoop van onroerende goederen voor rekening van de Staat, van de Staatsinstellingen en van de instellingen waarin de Staat een overwegend belang heeft, zal overgaan tot de openbare verkoop van het hierna beschreven goed.

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 bieder, zonder mogelijk verzet. Iedere bieder 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 premieën 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 storting of overschrijving op rekening nummer 679-2004401-90 (IBAN BE34-6792-0044-0190 – BICC : PCHQBEBB) op naam van FOD Financiën, Klantenboekhouding, Koning Albert II laan 33, postbus 789, 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 minder bedraagt dan 259.999,99 EUR : een percentage van 19 %
- Indien de hoofdprijs tussen 260.000,00 EUR en 359.999,99 EUR bedraagt : een percentage van 18 %
- Indien de hoofdprijs meer bedraagt dan 360.000,00 EUR : een percentage van 16,5 %.

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 zitdag.

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 vervalddag, dan zullen de verschuldigde sommen, van rechtswege en zonder ingebrekestelling vanaf de vervalddag, 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 DE 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, intresten en kosten van de verkoping, alsook tot de strikte 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 TE VERKOPEN GOED

Gemeente Jette – 1^{ste} afdeling (voorheen Jette 1)

Een woning, gelegen in de 'Guillaume De Greeflaan 41', thans of vroeger gekadastreerd als huis, sectie B nummer 168 N 2 met een totale oppervlakte volgens kadaster van één are tweeëntachtig centiaren (01a 82ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Het perceel onbebouwde grond behoorde oorspronkelijk toe aan de heer en mevrouw LIBERT-MARCHOT om het aangekocht te hebben van de gemeente Jette, ingevolge een proces-verbaal van openbare verkoop verleden voor Notaris Maurice Hogenkamp te Jette op veertien maart negentienhonderd zesenvijftig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel, op vijf april negentienhonderd zesenvijftig, boek 1671, nummer 28. Het gebouw behoort hen toe door het op eigen kosten te hebben opgericht.

Bij akte van dertig juli negentienhonderd negentig verleden voor Notaris Jean-Marie Vanneste te Elsene en voor Notaris Robert Lagae te Jette, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel, op acht augustus negentienhonderd negentig, boek 10511, nummer 15, werd het goed verkocht aan de heer APOSTOLOPOULOS Georges.

Vervolgens werd het bedrijf "N.V. CORINTHIANS" eigenaar van dit goed doordat het door de heer APOSTOLOPOULOS Georges, bedrijfsleider en verblijvend te Maroussi in Griekenland, werd ingebracht ingevolge een proces-verbaal van een buitengewone algemene vergadering, verleden voor Notaris Paul BELLEMONT te Sint-Gillis op één juni negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel, op veertien juni negentienhonderd drieënnegentig, boek 11201, nummer 10.

De “N.V. CORINTHIANS” heeft het goed op zijn beurt verkocht aan de heer ECHEERI Abdessalam, echtgenoot van mevrouw JBILOU EL HADDAD Laila, krachtens akte verleden voor notaris Van Beneden Marc te Brussel op zeventwintig maart negentienhonderd zesennegentig.

Ingevolge het Besluit van het Hof van Beroep van Brussel van zeventwintig mei tweeduizend en negen **overgeschreven op het ***, verworpen door het Hof van Cassatie op vier november tweeduizend en negen, is het goed verbeurd verklaard, en eigendom geworden van de Belgische Staat.

GEBRUIK

Het te verkopen goed is vrij van gebruik.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

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 Brussels 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 elf augustus tweeduizend en tien, heeft het Gewest letterlijk wat volgt laten weten :

“Verwijzend naar de documenten die U mij hebt laten worden bij toepassing van artikel 275 van het Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening (BWRO), heb ik de eer U dit document over te maken, opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd in geval van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning werd ingediend betreffende het bedoelde goed.

Het goed gelegen :

GEMEENTE : Jette

ADRES : Guillaume De Greeflaan

KADASTER : divisie 1 sectie B n° 168N2

bevindt zich binnen de grenzen :

- van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 12 september 2002;
- de aanvraag situeert zich in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van 3 mei 2001;
- zijn de andere inlichtingen : mobiliteit : tramspoor : 94

Opgepast :

Het geactualiseerde saldo (°) van de toelaatbare oppervlakten voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, waarmee rekening werd gehouden, kan evolueren tussen de datum van afgifte van het stedenbouwkundig attest en de datum van indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, en de datum van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning.

(°)

Saldo op deze dag : 10 augustus 2010

Maasgrens nr : JET – 02

Woongebied : 8656

Gebied met gemengd karakter : 0

Opgemaakt te Brussel, op 11-08-2010

De Gemachtigde Ambtenaar

Getekend door

Albert GOFFART,

Directeur

Opmerkingen.

1° Dit document houdt geen vrijstelling in van de verplichting houder te zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), of van de verkavelingsvergunning vereist door artikel 103 van hetzelfde wetboek.

2° De handelingen en werken met betrekking tot een beschermd goed, of tot een goed dat het voorwerp uitmaakt van een beschermingsprocedure, of tot een goed ingeschreven op de bewaarlijst of waarvoor een procedure tot inschrijving op de bewaarlijst werd aangevat, of tot een goed ingeschreven op de inventaris van het onroerend erfgoed, zijn onderworpen aan de bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

3° Elkeen kan op het gemeentehuis kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van de afgegeven stedenbouwkundige attesten en vergunningen en een afschrift krijgen van de mededeelbare elementen krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende de mededeling van inlichtingen en documenten inzake planning en stedenbouw.

4° Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de vastgestelde of aangenomen plannen van de niet-ervallen verkavelingsvergunningen, van de rooiplannen en van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende de mededeling van inlichtingen en documenten inzake planning en stedenbouw."

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 5 MAART 2009 BETREFFENDE HET BEHEER EN DE SANERING VAN VERONTREINIGDE BODEMS (B.S. 10/3/2009)

Bij schrijven van 10 september 2010 heeft het Brussels Instituut voor milieubeheer medegedeeld dat het perceel momenteel niet is opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT VAN GEBOUWEN

De partijen verklaren dat de koper ingelicht werd over het bestaan van een energieprestatiecertificaat voor individuele woningen met referentie 20110504-0000000354-01-0, opgesteld op 4 mei 2011, door Mevrouw DI EGIDIO Céline, gekend onder het nummer 001018608, 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.

Opgesteld te * op *D* door de instrumenterende ambtenaar.

PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING

Het jaar tweeduizend en elf, vierentwintig juni om veertien uur stipt. In zaal 2 van het gebouw Finance Tower, Kruidtuinlaan 50 te 1000 Brussel.

Door het ambt van Marjan COPPIETERS, Eerstaanwezend inspecteur a.i., Commissaris bij het Eerste aankoopcomité Brussel, Antenne Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Kruidtuinlaan 50 bus 390 te 1000 Brussel, handelend op verzoek van DE BELGISCHE STAAT, Federale Overheidsdienst Financiën, vertegenwoordigd door de instrumenterende ambtenaar, krachtens het Koninklijk Besluit van drie november negentienhonderd zestig betreffende de comités tot aankoop van onroerende goederen voor rekening van de Staat, van de Staatsinstellingen en van de instellingen waarin de Staat een overwegend belang heeft.

Zal onder de clausules en voorwaarden vervat in het lastenkohier opgesteld op vierentwintig juni tweeduizend en elf, overgegaan worden tot de openbare verkoping van het erin beschreven goed.

Voormeld lastenkohier zal aan dit proces-verbaal gehecht blijven na door de kopers, voor “ne varietur” te zijn ondertekend.

De hierna vermelde koper verklaart zich het recht tot commandsverklaring zoals voorzien in artikel 21 van het aangehechte lastenkohier voor te behouden.

Na voorlezing van het lastenkohier en van wat voorafgaat, werd het goed te koop gesteld en na oproep toegewezen, onder voorbehoud van de goedkeuring waarvan sprake in artikel 24 van het lastenkohier, mits de prijs van

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