

VERKOOPVOORWAARDEN

IN HET JAAR TWEEDUIZEND TWINTIG

Op twaalf maart

Wij ondergetekenden, meester **Bertrand NERINCX**, notaris kantoorhoudend te Brussel (eerste kanton), zijn functie uitoefenend bij 'ACTALYS, Geassocieerde notarissen', afgekort 'ACTALYS', met maatschappelijke zetel te Waterloolaan 16 - 1000 Brussel en met tussenkomst en in aanwezigheid van meester **Paul DOICESCO**, notaris kantoorhoudend te Gedinnes, **gaan over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven goed, op verzoek en in aanwezigheid van:**

...

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende hoofdstukken:

- A. De bijzondere voorwaarden;
- B. De algemene voorwaarden die van toepassing zijn voor alle online verkopen;
- C. De definities waarin de gebruikte termen worden gespecificeerd;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Gegevens van het kantoor

ACTALYS – GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

Notaris belast met het dossier: Bertrand NERINCX

Medewerkster verantwoordelijk voor het dossier: Anne-Sophie Roobaert (asr@actalys.be)

Waterloolaan 16

1000 Brussel

02/325.19.18.

Beschrijving van de goederen - Oorsprong van eigendom

1° STAD BRUSSEL - Eerste afdeling

Een eigenschap bestaande uit:

- een woonhuis met twee verdiepingen met binnenplaats en een industriële vestiging met ingangsportaal, binnenplaats en gebouwen aan de achterzijde, gelegen langs de Lievevrouwbroerstraat, op de nummers **20 en 22**, met een gevel van dertien meter zeventig centimeter en een oppervlakte, volgens titel, van zeven are tweeëntachtig centiare, het geheel gekadastraerd, volgens titel, sectie acht, nummers 220b en 221d voor zeven are tweeëntwintig centiare (7a 22ca) en volgens uittreksel uit de kadastrale legger van 26/03/2018, sectie A, nummer 0220BP0000 en nummer 0221DP0000 voor een oppervlakte van zeven are tweeëntwintig centiare (7a 22ca).

Zoals dit goed is opgenomen in een plan dat gehecht gebleven is aan een bestek opgesteld door meester ECTORS, notaris kantoor gehad hebbend te Brussel, op elf juni achttienhonderdvierennegentig, waarvan een afschrift gehecht gebleven is aan de akte verleden voor notaris Daniel GERARD, te Brussel en notaris Alfred LEVIE, te Schaarbeek, op dertig maart negentienhonderdtweeëntwintig.

Kadastraal inkomen (totaal):

- Voor nummer 20: tweeduizend honderdnegenenzestig euro (€ 2.169,00);
- Voor nummer 22: drieduizend negenhonderdvierendertig euro (€ 3.934,00)

- een handelshuis met twee verdiepingen, gelegen langs de Lievevrouwbroerstraat, op het **nummer 24**, met een gevel van vijf meter twintig centimeter en een oppervlakte, volgens titel, van vierenzestig centiare, gekadastraerd sectie acht, nummer 222 voor vierenzestig centiare en volgens uittreksel uit de kadastrale legger van 26/03/2018, sectie A, nummer 0222P000 voor een oppervlakte van vierenzestig centiare (64ca).

Kadastraal inkomsten (globaal): negenhonderdnegenenveertig euro (€ 949,00)

Zoals blijkt uit een plan dat gehecht is gebleven aan een lastenboek opgesteld door Maître François WYDEMANS, kantoor gehad hebbend in Sint-Pieters-Woluwe, op eenentwintig november negentienhonderdnegenenveertig, waarvan een kopie gehecht is gebleven aan de akte

Volgens de referentiestaat opgesteld op 29/08/2016 door de heer Nicolas Gyömörey en bijlage 1 van het indelingsbesluit waarvan hierna sprake kunnen de twee componenten van de voorbeschreven kavel als volgt beschreven worden:

« Cet ancien hôtel de maître, à la façade assez large, occupe une place importante en intérieur d'îlot et s'organise autour d'une cour intérieure bordée de différentes ailes dont les plus anciennes remontent au XVII^e siècle.

Le bâtiment principal situé à front de rue possède une façade enduite s'organisant en six travées sur deux niveaux et demi : le rez-de-chaussée surélevé, un premier étage et un deuxième étage surbaissé ou attique. Une bâtière de tuiles (parallèle à la rue) termine l'élévation et repose sur une corniche renouvelée. Le noyau de cette aile est certainement plus ancien que l'aspect néoclassique qu'elle présente. En effet, des ancres en I ponctuent la façade principale et arrière. De même, la toiture présente sur sa face arrière un profil en coyau.

On note la présence de plusieurs entrées en façade avant. Dans la première travée (à l'extrémité gauche) s'ouvre une première porte, décentrée par rapport au reste de la travée. Une grande porte cochère, sous un larmier droit, donne accès à la cour dans la quatrième travée. Enfin, une troisième entrée se fait au n° 24.

Les fenêtres rectangulaires ont un appui saillant, remontant probablement aux transformations de la façade effectuées au XIX^e siècle. Le deuxième étage est assez bas. Les fenêtres sont équipées d'un garde-corps. Sous la corniche peu saillante court une frise de trous de boulin, fermés par de simples caches carrés. En 1892 (TP 46533), les deux dernières travées, celles de droite, plus étroites, ont été remaniées. Le rez-de-chaussée a été transformé en commerce et les fenêtres ont été enrichies d'un encadrement mouluré orné d'une clef et d'une guirlande.

La façade arrière donnant sur la cour intérieure est enduite et pratiquement aveugle : seul le passage couvert ouvre le rez-de-chaussée tandis qu'une annexe, sur un seul niveau, a été accolée plus tardivement à l'arrière comme le montrent les linteaux métalliques des baies (XIX^e ou XX^e siècle). Au niveau du premier étage, deux petites ouvertures rectangulaires éclairent le bâtiment. Sous la corniche et la toiture en bâtière à coyau, des trous de boulin régulièrement espacés sont fermés par de simples cache-boulins. Les tuiles recouvrant la toiture en bâtière semblent avoir été remplacées. Une lucarne passante et deux fenêtres de toitures éclairent les combles.

L'aile située au fond de la cour semble être ce qui constituait le corps principal de l'ancien hôtel de maître. Elle comporte un niveau de caves s'élevant en hors-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et des combles au-dessus de la corniche. Cette façade dérochée montre que les montants des grandes baies sont harpés de pierres blanches chanfreinées. Le soubassement présente des imperfections dans son homogénéité. Des cordons scandent les maçonneries. Des coutures dans la maçonnerie indiquent que ce corps de bâtiment a subi certaines transformations à des périodes différentes. Une frise de trous de boulin, régulièrement espacés, se situe sous la corniche.

La charpente de toiture de cette aile, assez ample au niveau de ses proportions et dont la vision est entière, témoigne de l'ancienneté du bâtiment. On remarque que toutes les fermes, numérotées et à double entrant, sont encore en place, les pannes également. La toiture se termine par une croupe. Des fenêtres de toiture éclairent les combles. Le mur-pignon (sous la croupe) gauche est ouvert d'une grande baie donnant sur la toiture de l'annexe citée ci-dessous.

Le bâtiment principal a été agrandi d'annexes, l'une arrière et l'autre latérale. Un très bel escalier Louis XVI permet d'accéder aux étages.

Une annexe prolongeant cette aile du côté gauche (annexe débordant du plan de masse de format rectangulaire) a été vraisemblablement construite dans la deuxième moitié du XIX^e siècle. En effet,

d'après l'analyse d'un ancien plan parcellaire (plan Popp de 1866), il y avait originellement une cour à cet endroit.

Cette annexe, plus basse que l'aile traditionnelle, est couverte d'une toiture à quatre pans qui est éclairée en sa partie sommitale par un lanterneau. La toiture est portée par une charpente métallique. Cet espace, au caractère industriel, se démarque par rapport aux ailes traditionnelles et devait probablement servir d'entrepôt ou d'atelier.

L'aile latérale située sur le côté gauche de la cour remonte probablement également à la fin du XVII^e siècle. Originellement enduite, la façade de huit travées dérochée montre une maçonnerie de briques, des piédroits des fenêtres harpés en pierre blanche chanfreinée, des ancras en I, des arcs de décharge au-dessus des linteaux (ces derniers ont été remplacés et, pour les baies du rez-de-chaussée, le niveau des linteaux a été rabaissé : l'ancien arc de décharge est toujours présent mais à un niveau trop élevé par rapport au linteau actuel), des trous de boulin en croisette (encadrement en pierre blanche). Les seuils des fenêtres du premier étage ont été surhaussés et remplacés par un appui saillant, en petit granit. Cette transformation date probablement du XIX^e siècle. La toiture en bâtière de cette aile est refaite et recouverte de tuiles en S.

Cette aile latérale constitue le retour du corps principal situé au fond de la cour. On y reconnaît le même style et les deux charpentes de toiture, d'une facture homogène, sont reliées entre elles (l'aile latérale est cependant plus étroite).

L'aile latérale de droite est beaucoup plus basse et malheureusement très peu intégrée à l'ensemble de l'immeuble. Elle a vraisemblablement été rajoutée dans les années '30. Le rez-de-chaussée est ouvert par des piliers et les ouvertures de l'étage sont en briques de verre.

Cette aile ne fait pas partie du classement. [...] »

De verkopers verklaren dat het onroerend goed sedert deze referentiestaat verbeteringswerken heeft ondergaan, die de huidige staat van dit goed in gunstige zin hebben beïnvloed.

- een handelshuis, gelegen langs de Lievevrouwbroerstraat, op het **nummer 26**, met een gevel van vier meter, drieënnegentig centimeter en een oppervlakte, volgens hierna vermelde meting, van achtenveertig centiare, gekadastrerd volgens titel sectie acht, nummer 223a en volgens uittreksel uit de kadastrale legger van 15/02/2017, sectie A, nummer 0223AP0000 voor een oppervlakte van zevenenveertig centiare (47ca).

Kadastraal inkomsten (totaal): duizend honderdtweeënnegentig (€ 1.192,00)

Zoals dit goed opgenomen in het blauw voorgesteld is in het proces-verbaal van opmeting met plan dat ervan is opgesteld door de heer Pierre CATTOIR, landmeter-expert, in Brussel, op zeven april negentienhonderdvierenzestig.

- een handelshuis, gelegen langs de Lievevrouwbroerstraat, op het **nummer 28**, met een gevel van vijf meter dertig centimeter en een oppervlakte, volgens hierna vermelde meting, van zesenvijftig centiare, gekadastrerd volgens titel, sectie acht, nummer 224 b en volgens uittreksel uit de

kadastrale legger van 15/02/2017, sectie A, nummer 0224BP0000 voor een oppervlakte van drieënvijftig centiare (53ca).

Kadastraal inkomsten (totaal): duizend vierhonderdveertig euro (€ 1.440,00)

Zoals dit goed opgenomen in het roze voorgesteld is in het proces-verbaal van opmeting met plan dat ervan is opgesteld door de heer Pierre CATTOIR, landmeter-expert, in Brussel, op zeven april negentienhonderdvierenzestig.

De beschrijving van het onroerend goed is te goeder trouw opgesteld, in het licht van de beschikbare eigendomstitels en kadastrale aanduidingen, die slechts ter informatie worden meegedeeld.

Onder voorbehoud van wat in de verkoopvoorwaarden is vermeld, worden alleen onroerende goederen verkocht, evenals alle goederen die door de wet als onroerend worden beschouwd door incorporatie, bestemming of blijvende verbondenheid met het erf.

Leidingen, meters, buizen en draden van bedrijven die water, gas, elektriciteit of vergelijkbare diensten leveren, zijn niet in de verkoop inbegrepen.

Oorsprong van eigendom

...

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **één miljoen zevenhonderdvijftigduizend (€ 1.750.000,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt tienduizend euro. Dit betekent dat er een minimumbod van tienduizend euro of een veelvoud van dit bedrag moet worden gedaan, en dat biedingen onder dit bedrag niet worden aanvaard.

Start en afsluiting van de biedingen

De dag en het tijdstip van de veiling is woensdag 21 oktober 2020 om 13.00 uur.

De dag en het tijdstip van de afsluiting van de biedingen is donderdag 29 oktober om 13 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen, in overeenstemming met artikel 9 van de algemene voorwaarden, wegens de zandloper en/of een algemene storing van het veilingplatform.

Dag en tijdstip van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing

Tenzij de notaris anders bepaalt en tenzij het goed wordt teruggetrokken uit de verkoop, zal het proces-verbaal van toewijzing ondertekend worden op vrijdag 30 oktober 2020, om 11.00 uur, op het kantoor van de notaris.

Bezoeken

Het goed kan door kandidaat-kopers worden bezocht zoals hierna vermeld.

De bezoeken zullen plaatsvinden:

...

De bezoeken zullen worden uitgevoerd op eigen risico en op verantwoordelijkheid van de gegadigden (zonder verhaal op de ondergetekende verkopers of notarissen).

De bezoeken zullen beginnen op

De notaris behoudt zich het recht voor om extra bezoeken te organiseren en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

Informatiesessie

De instrumenterende notaris behoudt zich de mogelijkheid voor om, voorafgaand aan de veiling, in zijn kantoor één of meer informatiesessies te houden voor de gegadigden. De datum en het tijdstip waarop deze sessies zullen worden gehouden, zal worden meegedeeld via het Biddit-platform.

Een eerste sessie zal evenwel in het kantoor van de instrumenterende notaris plaatsvinden op ...

Overdracht van eigendom

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

Genot - Gebruik

De koper krijgt het genot van het verkochte goed nadat hij de prijs, kosten en alle bijkomende lasten, in hoofdsom en eventuele intresten, heeft betaald.

Vóór deze betaling is het de koper verboden enige wijziging aan het verkochte goed aan te brengen of het goed geheel of gedeeltelijk af te breken. Hij kan echter op eigen kosten conservatoire maatregelen nemen.

De koper wordt in alle rechten en plichten van de verkoper gesteld die voortvloeien uit het in de verkoopvoorwaarden vermelde gebruik, onverminderd de rechten die hij op grond van de overeenkomst of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Wanneer het onroerend goed wordt verhuurd, krijgt de koper het genot ervan door de ontvangst van huur- of pachtgeld, berekend op dagbasis, zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten, in hoofdsom en eventuele interesten, heeft betaald. Wanneer na het vervallen van de termijn huur verschuldigd is, komt het deel van deze huur dat overeenkomt met de periode tussen de vorige vervaldag en de datum van ingenottreding van de koper toe aan de verkoper.

Onder voorbehoud van wat hieronder wordt vermeld, lijkt een deel van de goederen momenteel gebruikt te worden.

Gebouw nr. 22 lijkt te worden gebruikt door de huurders/gebruikers, waaronder:

- Een huurovereenkomst voor verblijfplaats, geschreven - onvindbaar - die vaste dagtekening heeft bekomen door het overlijden van de verhuurder, mevrouw Théodora Tzannis, waarvan sprake in de oorsprong van eigendom, toegekend aan de heer Mandelbaum (verblijfplaats en schildersatelier); de huur lijkt driehonderdvijftig (350) euro per maand te zijn, lasten inbegrepen;
- Op de bovenste verdieping van het appartement dat gebruikt wordt door de heer Mandelbaum, lijkt gehuurd te worden door mevrouw Carine Gavroy; de huur lijkt vijfenzeventig (75) euro per maand te zijn, inclusief kosten;
- De heer Sébastien Denys huurt, in medehuur met de heer Jérôme Delvax, een appartement; de huur lijkt honderdvijfentwintig (€ 125) euro te zijn, inclusief kosten.
- Gebruikt eveneens op precaire basis, zonder titel of recht, een schildersatelier op het gelijkvloers (glazen dak / bijgebouw), zijnde mevrouw Amina Rezky.

Onroerend goed nr. 20 lijkt vrij te zijn van gebruik en alle rechten.

De andere onroerende goederen zijn eveneens vrij van gebruik en alle rechten.

Er zijn geen specifieke meters voor elke gebruikte kavel.

Noch de verkopers, noch de notarissen beschikken over aanvullende informatie over het gebruik waarvoor de koper persoonlijk zal instaan, zonder verhaal op de verkopers of op de ondergetekende notarissen.

De koper kan geen enkele compensatie doen gelden tussen de toewijzingsprijs en de zekerheden die door de huurders zouden zijn betaald.

De hierboven genoemde referentiestaat bepaalt het volgende met betrekking tot de gezondheids- en de gebruikstoestand van de goederen 20-22-24:

« Maison n°20

Le bâtiment est occupé sur les deux premiers niveaux. Hormis l'étage non visité, on constate que le bâtiment est dans un état sanitaire satisfaisant, probablement grâce à la rénovation de la couverture et de ses chéneaux. Il reste toutefois quelques zones à entretenir dans la charpente, comme une tuile déchaussée et un problème au solin de cheminée qui endommagent encore la charpente. L'annexe occupée en partie par l'atelier du rez-de-chaussée est également en bon état général et sain.

Maison n°22

Les deux bâtiments constituant les corps nord et ouest sont entièrement habités. Leur couverture a également été rénovée. Toutefois, les chéneaux présentent quelques faiblesses, ceux-ci ayant été renouvelés par ajout d'une couche d'étanchéisation sur une structure existante ponctuellement fragilisée. De même les façades démunies de leur enduit risquent de rapidement se dégrader. Les appartements sont dans un état sanitaire correct, bien que l'état des surfaces et de certaines structures nécessite une restauration et des finitions appropriées à la fonction et l'amélioration du confort. Toutefois on n'y constate pas de dégradation alarmante.

L'annexe nord est occupée par un atelier à l'étage et abrite un espace d'entreposage au rez-de-chaussée. Également préservée des infiltrations, cette zone n'est toutefois chauffée que ponctuellement et inhabitable en raison de l'importance des déperditions.

L'annexe ouest est occupée à l'étage par le prolongement de l'atelier de l'annexe nord et au rez-de-chaussée en espace de répétition théâtral. Seul l'étage présente de légères infiltrations provenant des toitures.

L'aile est fortement dégradée et inexploitable ; elle menace ruine en ce qui concerne ses structures horizontales.

Maison n°24

Le bâtiment est inhabité et fortement délabré. La couverture de la maison à rue est encore satisfaisante et ne provoque pas de grave infiltration. Par contre la toiture de l'aile de liaison et de l'achterhuis sont en mauvais état et provoquent des pénétrations d'eau détériorant les structures internes du bâtiment. La cour couverte constitue la voie d'infiltration la plus problématique. Plusieurs structures internes sont déstabilisées et effondrées ou dangereuses.

Cour

De manière générale on pourrait espérer un projet de restauration et de revalorisation complet de cette cour. En effet les façades dénudées ne peuvent rester en l'état, celles de l'annexe du début du XX^e siècle devraient être mieux valorisées et un projet cohérent devrait concerner l'aile est. On pourrait également envisager le traitement du sol de la cour et une meilleure relation avec la façade arrière des appartements du n°20.

On note toutefois, de manière générale, que le contrôle et l'entretien en bon père de famille de l'ensemble du bien est assuré par un de ses locataires ».

De partijen verklaren dat de activiteiten in de theaterrepetitieruimte beëindigd zijn.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Voor zover zij tegenstelbaar kent de notaris, in voorkomend geval, onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het (de) voorkooprecht(en) of voorkeursrecht(en) toe van eenieder aan wie dit recht of deze rechten krachtens de wet of bij overeenkomst zou/zouden worden toegekend.

De uitoefening van dit recht of deze rechten vindt plaats onder de voorwaarden en op de wijze die in de wet of in de overeenkomst zijn bepaald en die in deze verkoopvoorwaarden zijn gespecificeerd.

De goederen zijn opgenomen in de verkoopperimeter die is vastgesteld bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 april 2015 betreffende de oprichting van een preventieve perimeter "Manneken Pis" op het grondgebied van de Stad Brussel, dat in werking is getreden op 6 augustus 2015.

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op de dag van de toewijzing, ook al voldoet het niet aan de wettelijke vereisten, zonder enige garantie voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal of recht om van de verkoop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van de goederen en de vermelding van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Grenzen - Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de te koop gestelde goederen 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, zal in het voordeel of in het nadeel van de koper zijn, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het zouden kunnen bevoordelen of bezwaren.

De verkoper is verplicht de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden aan te geven onder de voorwaarden van de verkoop, met uitzondering van die welke zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal wegens de andere erfdienstbaarheden die hij zal moeten dragen, zelfs als hij deze niet kende.

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden:

De akte verleden op 30 maart 1962, met betrekking tot het goed gelegen in de Lievevrouwbroerstraat, nummer 20 en 22, bepaalt letterlijk het volgende:

« L'acte de vente susvanté de Maître Damiens, notaire à Bruxelles, le vingt-quatre mai mil neuf cent quarante-six, stipule ce qui suit :

Monsieur Leemans fait observer ici que l'écoulement des eaux. de la corniche du devant de la propriété voisine portant le numéro 18 se fait actuellement dans celle de la propriété cotée numéro 20 présentement vendue, mais cela simplement à titre de simple tolérance.

Les acquéreurs sont subrogés quant à ce qui précède dans tous les droits et obligations de la venderesse du dit immeuble, sans l'intervention de celle-ci ni recours contre elle.

Le même acte se réfère à des conditions spéciales reprises d'un cahier des charges dresse par Maître Ector notaire ayant résidé à Bruxelles, le onze juin mil huit cent nonante-quatre.

Par suite de la réunion des deux lots de cette vente publique en un seul bien, les conditions spéciales reprises au dit cahier des charges ne sont plus d'application et les acquéreurs, qui déclarent avoir eu connaissance de ces conditions, dispensent les notaires soussignés de les reproduire aux présentes ».

L'acte reçu le 11 septembre 1964 concernant les biens sis Rue des Grands Carmes, numéros 26 et 28 stipule textuellement ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES

A. Vue directe.

Il est fait observer qu'il existe au profit de l'immeuble sis rue des Grands carmes, 28, au premier et au second étages, dans les chambres arrières, une fenêtre ouvrante, à verre clair, percée dans le mur

séparatif vers la propriété appartenant à Madame Fry. Ces châssis ont respectivement environ soixante centimètres sur quatre-vingts centimètres, au premier étage, et septante centimètres sur cent centimètres, au second étage. Tous deux se trouvent à environ un mètre trente-trois centimètres au-dessus du plancher.

Les acquéreurs seront subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant pour la Dame venderesse de la situation dont il s'agit mais sans que la présente déclaration puisse conférer à la propriétaire de l'immeuble voisin plus de droits qu'elle n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou en vertu de la loi ».

De koper wordt in de rechten en plichten van de verkoper gesteld, die in de bovengenoemde bepalingen zijn opgenomen, voor zover deze rechten en plichten nog steeds van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten aan derden kan toekennen dan die welke voortvloeien uit regelmatige en niet-voorgeschreven titels of uit de wet.

Schade met betrekking tot de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen laten 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 verkoper afstand doet van eventuele schadevergoedingen of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen heeft, zal de koper de goederen moeten nemen in de staat waarin ze zich bevinden, 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 laten 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.

Administratieve bepalingen

Stedenbouwkundige voorschriften

De verplichtingen richtlijnen die voor de verkoper of de koper voortvloeien uit enige voorschriften of administratieve richtlijnen inzake stedenbouw, milieu, huisvesting, bodemverontreiniging, overhandiging van het postinterventiedossier, nazicht van de elektrische installatie, alsook alle bijhorende wettelijke, decretale of regelgevende bepalingen worden, overeenkomstig de wet, decreten of reglementen, gepreciseerd in het onderhavige overzicht van bepalingen, lasten en voorwaarden en/of in het proces-verbaal of de processen-verbaal van toewijzing.

WET INZAKE STEDENBOUW

1. In overeenstemming met artikel 99 en artikel 275 van het Brusselse Wetboek van Ruimtelijke Ordening heeft de Notaris op 25 februari 2017 aan de stad Brussel gevraagd de stedenbouwkundige inlichtingen af te leveren over de reglementaire, gewestelijke of gemeentelijke bepalingen die op het goed van toepassing zijn.

De stad Brussel heeft bij brieven van 26 februari 2020 aan de ondergetekende notaris deze inlichtingen afgeleverd in een document, opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek waartoe zou worden overgegaan indien een verzoek om een stedenbouwkundig certificaat, een stedenbouwkundig attest of een verkavelingsvergunning ingediend zou worden met betrekking tot het goed in kwestie.

De stedenbouwkundige inlichtingen luiden als volgt:

1/ Met betrekking tot de goederen gelegen in de Lievevrouwbroerstraat 20-22:

« *En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques (article 275 et suivants du COBAT) complétée en date du 19/02/2020, concernant le bien sis rue des Grands Carmes (n° cad: 221 D), nous avons l'honneur de vous délivrer ci-joint le 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.*

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 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :*
 - ***En zone d'habitation** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)*
 - ***En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement***
 - ***En bordure d'un espace structurant***

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) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;

· Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;

· Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998;

· Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;

• Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles;

• Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;

Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007)

• Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;

• Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012) ;

• L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme <http://urbantsme.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.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

On omet.

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

• A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption «Manneken Pis »** fixé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/04/2015, entré en vigueur le 06/08/2015;

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

• Le bien est classé par arrêté du **11/09/2003**;

· Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde;

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

• On omet.

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

À ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements:

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 en zone **d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation** ;

· 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 :

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés: Nihil
- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

Réf. : TP 11917 Datant de 1822- 1850
Objet : modifier la façade

Réf. : TP 46532 Délivré le 18/07/1882
Objet : modifications

Réf. : TP 46533 Délivré le 04/09/1894
Objet : transformations

– Réf. : TP 46533 Délivré le 20/08/1903
Objet : transformations

Réf. : TP 46533 Délivré le 18/02/1904
Objet : transformations

Réf. : TP 49068 Délivré le 10/12/1938
Objet : transformer l'entrée

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Selon la documentation en notre possession le bien est affecté au logement, sans pouvoir en déterminer le nombre exact.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

· Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (BR/036/16, n° de notice du parquet et n° NOVA), dressé par ISA le 14/03/2016, ayant pour objet :

« Sur les lieux, nous avons constaté :

-au niveau de la façade avant (long. 20m, hauteur sous corniche : 10,80m) du bâtiment principal, à front de la rue des Grands Carmes :

°décollement de la peinture

°fissuration et détachement de l'enduit en plaques (avec risque de chute d'éléments sur la voie publique), laissant apparaître, par endroit, la maçonnerie, parfois les linteaux

°application de peinture non respirante au niveau du rez-de-chaussée ;

°fissuration et accumulation de mousse au niveau des soubassements en pierre bleue ;

°dégradation des châssis en bois (4) avec vitrage inexistant par endroit ;

°dégradation importante de la devanture commerciale du n°24, avec risque de chute d'éléments sur la voie publique.

- au niveau du plafond de l'entrée cochère (6,70X2,70) :

°fissuration des plafonds et des moulures au-dessus de l'entrée cochère

-au niveau de la façade arrière du bâtiment principal, donnant sur la cour:

°début du décollement de la peinture

- au niveau de la façade avant (13,00 m X10,00m) de l'aile située au fond de la cour,

°corniches non étanches entraînant des infiltrations d'eau dans les maçonneries,

°dégradation et fissuration structurelle par endroit, des maçonneries due à l'absence d'un enduit protecteur ;

°dégradation importante des menuiseries, parfois irréversible

-au niveau du premier étage, dans l'annexe (13,60mX4,25m) de l'aile située au fond de la cour:

°infiltration d'eau au niveau du lanterneau 'dégradation et poudrage des maçonneries

-au niveau de la façade avant (18,50mX10,00m) de l'aile située à gauche de la cour intérieure,

°corniches non étanches entraînant des infiltrations d'eau dans les maçonneries,

°dégradation et fissurations structurelle par endroit, des maçonneries due à l'absence d'un enduit protecteur,

°dégradation importante des menuiseries, parfois irréversible.

-au niveau du premier étage, dans l'annexe (10,00mX6,75m) de l'aile latérale gauche, °infiltration d'eau au niveau du lanterneau

- pour le bien sis au n°24, il n'a pas été possible de visiter les étages, étant donné l'instabilité des escaliers.

Nous avons également constaté, sans qu'un permis unique préalable n'ait été octroyé, l'aménagement d'une salle de répétition musique/théâtre (6,70 mX15,60m , HSP 4,25) au rez-de-chaussée.

En outre, nous avons relevé la présence d'appareils de chauffage dangereux (poêles à charbon, brasero, ...) déposés à même les planchers en bois et présentant des risques d'incendie. Ce dernier point ne constitue pas une infraction urbanistique mais présente un risque pour la conservation du bien classé en totalité. »

2/ Concernant le bien sis Rue des Grands Carmes, 24 :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques (article 275 et suivants du COBAT) complétée en date du **19/02/2020**, concernant le bien sis **rue des Grands Carmes (n° cad: 222)**, nous avons l'honneur de vous délivrer ci- joint le 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.

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 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :

- **En zone d'habitation** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)

- **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement En bordure d'un espace structurant 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) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant:
 - Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles;
 - Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;

Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007)

- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

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](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

On omet.

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption « Manneken Pis »** fixé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/04/2015, entré en vigueur le 06/08/2015;

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde;

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

· on omet.

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

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal;

8°) Autres renseignements:

- 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 en zone **d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation** ;
- Le bien se situe 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 DIRL ;
- 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 :

· Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

Nihil

· Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

- Réf. : TP 55507 Délivré le 31/08/1943

Objet : transformation du rez-de-chaussée de la façade

- Réf. : TP 87208 Datant de 1981

Objet : démolir quelques murs situés dans la cour interne

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Selon la documentation en notre possession et ce permis le bien est affecté au commerce au rez-de-chaussée mais nous n'avons pas d'indication quant à l'affectation des étages.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

• Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (BR/036/16, n° de notice du parquet et n° NOVA), dressé par ISA le 14/03/2016, ayant pour objet :

« Sur les lieux, nous avons constaté :

-au niveau de la façade avant (long. 20m, hauteur sous corniche : 10,80m) du bâtiment principal, à front de la rue des Grands Carmes:

°décollement de la peinture

°fissuration et détachement de l'enduit en plaques (avec risque de chute d'éléments sur la voiepublique), laissant apparaître, par endroit, la maçonnerie, parfois les linteaux

°application de peinture non respirante au niveau du rez-de-chaussée ;

°fissuration et accumulation de mousse au niveau des soubassements en pierre bleue;

°dégradation des châssis en bois (4) avec vitrage inexistant par endroit ;

°dégradation importante de la devanture commerciale du n°24, avec risque de chute d'éléments sur la voie publique.

– au niveau du plafond de l'entrée cochère (6,70X2,70) :
°fissuration des plafonds et des moulures au-dessus de l'entrée cochère

– -au niveau de la façade arrière du bâtiment principal, donnant sur la cour:
°début du décollement de la peinture

- au niveau de la façade avant (13,00 m X10,00m) de l'aile située au fond de la cour,

°corniches non étanches entraînant des infiltrations d'eau dans les maçonneries,

°dégradation et fissuration structurelle par endroit, des maçonneries due à l'absence d'un enduit protecteur ;

°dégradation importante des menuiseries, parfois irréversible

-au niveau du premier étage, dans l'annexe (13,60mX4,25m) de l'aile située au fond de la cour:

°infiltration d'eau au niveau du lanterneau

°dégradation et poudrage des maçonneries

– au niveau de la façade avant (18,50mX10,00m) de l'aile située à gauche de la cour intérieure,

°corniches non étanches entraînant des infiltrations d'eau dans les maçonneries,

°dégradation et fissurations structurelle par endroit, des maçonneries due à l'absence d'un enduit protecteur,

°dégradation importante des menuiseries, parfois irréversible.

– au niveau du premier étage, dans l'annexe (10,00mX6,75m) de l'aile latérale gauche,

– °infiltration d'eau au niveau du lanterneau

Nous avons également constaté, sans qu'un permis unique préalable n'ait été octroyé, l'aménagement d'une salle de répétition musique/théâtre (6,70 mX15,60m , HSP 4,25) au rez-de-chaussée.

En outre, nous avons relevé la présence d'appareils de chauffage dangereux (poêles à charbon, brasero, ...) déposés à même les planchers en bois et présentant des risques d'incendie. Ce dernier point ne constitue pas une infraction urbanistique mais présente un risque pour la conservation du bien classé en totalité. »

3/ Concernant le bien sis Rue des Grands Carmes, 26 :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques (article 275 et suivants du COBAT) complétée en date du 19/02/2020, concernant le bien sis rue des Grands Carmes (n° cad: 223 A), nous avons l'honneur de vous délivrer ci-joint le 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.

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 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013:
 - **En zone d'habitation** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
 - **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement En bordure d'un espace structurant**

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) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012) ; L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

On omet.

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption « Manneken Pis »** fixé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/04/2015, entré en vigueur le 06/08/2015;

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde;

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

On omet.

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

A ce jour, l'administration communale a connaissance que:

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal;

8°) Autres renseignements:

- 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^o 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 en zone d'Espace de développement renforcé dû logement et de la rénovation ;
- 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 DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru;
- L'immeuble fait l'objet d'un Arrêté d'insalubrité - interdiction d'habitation et d'occupation - pris par le Bourgmestre 07/07/2010.
- Au cas où entre-temps il a été remédié à la situation qui a fait, en son temps, l'objet de l'Arrêté précité, les intéressés sont priés de solliciter un Arrêté levant ce dernier. Pour tous renseignements complémentaires, veuillez-vous adresser à la CELLULE [CONTROLE.urb.uai@brucity.be](mailto:urb.uai@brucity.be)

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 :

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :
Nihil
- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :
– Réf. : TP 1396 Délivré le 08/01/1907
Objet : transformations au rez-de-chaussée de la façade et à l'intérieur

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 la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Selon la documentation en notre possession et ce permis le bien comprend un commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages, sans pouvoir en déterminer le nombre exact.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

On omet. »

4/ Concernant le bien sis rue des Grands Carmes, 28 :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques (article 275 et suivants du COBAT) complétée en date du 19/02/2020, concernant le bien sis rue des Grands Carmes (n° cad: 224 B), nous avons l'honneur de vous délivrer ci-joint le 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.

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 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :
 - En zone d'habitation (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
 - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement En bordure d'un espace structurant

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) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
 - Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
 - Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles;

- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

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.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

On omet.

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption « **Manneken Pis** » fixé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/04/2015, entré en vigueur le 06/08/2015;

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde;

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

On omet.

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

À ce jour, l'administration communale a connaissance que:

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements:

- 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 en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

• 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 DIRL ;

• 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 :

· Les permis d'environnement suivants ont été délivrés : Nihil

· Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

Réf. : TP 1396 Délivré le 08/01/1907

Objet : transformations au rez-de-chaussée de la façade et à l'intérieur

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 la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Selon la documentation en notre possession et ce permis le bien comprend un commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages, sans pouvoir en déterminer le nombre exact.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

On omet. »

Er werd een verzoek om geactualiseerde stedenbouwkundige inlichtingen naar de stad Brussel gestuurd. De genoemde geactualiseerde stedenbouwkundige inlichtingen zullen ter beschikking worden gesteld van de gegadigden in het kader van het verkoop van het goed.

2. Aangezien de goederen, voorwerp van deze verkoop, niet het voorwerp hebben uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning met uitzondering van die in de brieven van de Stad die hierboven werden gereproduceerd, of van een stedenbouwkundig attest dat erop duidt dat dergelijke vergunning verkregen zou kunnen worden, wordt geen enkele verbintenis aangegaan met

betrekking tot de mogelijkheid om op deze goederen één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en geldt geen enkele verbintenis met betrekking tot de mogelijkheid om op de goederen één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

3. De ondergetekende notaris merkt in overeenstemming met de bepalingen van ditzelfde Wetboek op dat geen van de handelingen en werken bedoeld in artikel 98 paragraaf 1 van het voormelde Wetboek uitgevoerd mogen worden op het goed van deze akte, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet verkregen is.

Milieu - Beheer van verontreinigde bodems

De partijen verklaren te zijn ingelicht over de bepalingen opgelegd door de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems welke onder andere aan de verkopers van een onroerend goed de verplichting opleggen een bodemattest geleverd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer (hierna het 'instituut'), vóór de vervreemding van een zakelijk recht, aan de koper te overhandigen.

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op de sancties vastgesteld in de artikelen 75 tot 78 van de Ordonnantie voor de gevallen waarin de in de Ordonnantie opgenomen verplichtingen niet worden nagekomen.

De koper erkent geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van de bodemattesten afgegeven door het Instituut die de gedetailleerde informatiegegevens bevatten van de inventaris van de bodemtoestand betreffende het perceel waarop het onroerend goed waarvan de verkochte privatieve kavels deel uitmaken, is opgetrokken.

Deze bodemattesten bepalen letterlijk wat volgt:

Voor de goederen gelegen in de Lievevroubroerstraat 20, 24, 26 en 28 (attesten respectievelijk afgegeven op 24/02/2017, 16/04/2018, 06/04/2018, 18 maart 2019 en 10 december 2019): *"Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand"*.

De verkopers verklaren dat ze geen aanvullende informatie bezitten die de inhoud van dit bodemattest kan veranderen en geven nauwkeurig aan, na kennis te hebben genomen van de lijst met risicoactiviteiten in de zin van de Ordonnantie, dat bij hun weten geen enkele van deze activiteiten wordt of werd uitgevoerd op de gemeenschappelijke delen of de privatieve kavel, die het voorwerp is van deze akte.

Voor het goed gelegen in de Lievevroubroerstraat, 22:

Dit attest (afgegeven op 13/04/2018) vermeldt letterlijk het volgende: "Categorie O: Perceel met een vermoeden van verontreiniging niet geverifieerd".

Bijgevolg werd aan de onderneming **Universoil**, naar aanleiding van de ontvangst van dit attest, de opdracht gegeven een gedetailleerde studie en een risicostudie uit te voeren.

Op 17 januari 2019 heeft de onderneming Universoil haar verslag afgegeven. De conclusies waren als volgt:

"De onderhavige RS werd uitgevoerd op het perceel gelegen in de Lievevroubroerstraat 22 te 1000 Brussel in het kader van de toekomstige verkoop van het perceel. Het perceel omvat een kadastraal perceel met als referentie 21004_A_0221_D_000_00 en is als woongebied opgenomen in het GBP.

Op de site worden momenteel geen risicoactiviteiten in de zin van het Besluit van 16/07/2015 uitgevoerd.

De verontreiniging van de bodem met trichloormethaan houdt verband met de vroegere installatie voor het wassen en bleken van sponzen die tussen 1962 en 1973 geëxploiteerd werd door de BVBA N.M. Klimis & Cie. Het gaat derhalve om een weesverontreiniging vóór 20/01/2005.

De verontreiniging van de bodem met trichloormethaan strekt zich uit over oppervlakte van ongeveer 13 m² en een diepte van 0,15 tot 1,25 m-n, wat neerkomt op een verontreinigingsvolume van ongeveer 14,5 m³.

Er werd geen verontreiniging van het grondwater met trichloormethaan aan het licht gebracht op het bestudeerde perceel (concentraties < NA).

Samenvatting van de verontreinigingen op het perceel 221D

VERONTREINIGENDE STOFFEN

BODEM

	Opper vlakte (m²)	Diepte (m)	Volume (m³)	Aard	TS
Lood	640	3,5	2.240	Wees < 20/01/2005	Reeds uitgevoerde VRB - geen risico
Trichloormethaan	13	Tussen 0,15 en 1,25	14,5	Wees < 20/01/2005	Aanvaardbare menselijke en verspreidingsrisico's

Het menselijk risico is, rekening houdend met de standaardbestemming van de site, niet aanvaardbaar wat betreft de bodemverontreiniging met trichloormethaan.

Het menselijke risico in het kader van het huidige concrete gebruik van de site is echter aanvaardbaar.

In de vereenvoudigde risicostudie die in het kader van het VBO werd uitgevoerd, werd geconcludeerd dat er geen menselijk risico bestaat wat betreft de bodemverontreiniging met lood.

Het menselijk risico, rekening houdend met het concrete beoogde gebruik van de site, werd niet beoordeeld, aangezien de plannen voor herinrichting van het gebouw na de verkoop ervan niet bekend zijn.

Het risico van verspreiding is aanvaardbaar wat betreft de bodemverontreiniging met trichloormethaan.

In de vereenvoudigde risicobeoordeling die in het kader van het VBO werd uitgevoerd, werd ook geconcludeerd dat er geen verspreidingsrisico is wat betreft de bodemverontreiniging met lood.

Ten slotte ligt de site in een stedelijke omgeving zonder ecologische waarde. Het risico op aantasting van ecosystemen wordt derhalve als nihil beschouwd en niet beoordeeld.

Er hoeft geen risicobeheer te worden uitgevoerd en er hoeven geen veiligheidsmaatregelen te worden getroffen.

De volgende gebruiksbependingen zijn van toepassing op de onderzochte site (lood en trichloormethaan):

- Verbod op het afgraven van verontreinigde grond zonder voorafgaande toestemming van BE;
- Verbod om een moestuin te exploiteren;
- Verplichting om een vloerbedekking te behouden in de verontreinigde zones".

Het genoemde verslag werd ingediend bij Leefmilieu Brussel.

Op 19 december 2019 werd door Leefmilieu Brussel een nieuw bodemattest afgegeven.

Dit attest vermeldt letterlijk het volgende: "

1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21004_A_0221_D_000_00
Adresse(s)	Rue des Grands Carmes 22, 1000 Bruxelles
Classe de sensibilité ³	Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	3	Parcelle polluée sans risque
OBLIGATIONS		
Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement.		
Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.		
Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.		
Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		
<i>Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.</i>		

3. Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
Klimis & CO	145 - Préparation, traitement chimique des textiles, teinture, blanchiment, etc.	1962	1973	NOVA-PROV7332

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le [formulaire](#) qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Études et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00410/2018)	22/10/2018	13/11/2018	Pollution détectée, délimitée et risques tolérables
Etude détaillée (SOL/00410/2018)	21/01/2019	13/02/2019	Pollution délimitée
Etude de risque (SOL/00410/2018)	21/01/2019	13/02/2019	Risques : Risques tolérables
Restrictions d'usage (SOL/00410/2018)	01/2019		Interdiction de potager Dalle de béton obligatoire Excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée

STOOKOLIETANK

Volgens de informatie die aan de ondergetekende notarissen ter beschikking werd gesteld en zonder garantie op de juistheid en volledigheid van deze informatie, is er op geen enkele van de verkochte kavels een stookolietank aanwezig.

TIJDELIJKE EN MOBIELE BOUWPLAATSEN

De instrumenterende notaris wijst op het bestaan van de bepalingen van het koninklijk besluit van vijftiengint januari tweeduizend en één, die van toepassing zijn op tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en die elke verkoper verplichten een postinterventiedossier te verstrekken voor werken uitgevoerd na één mei tweeduizend en één en die elke eigenaar die werken in zijn goed uitvoert of laat uitvoeren, verplichten een beroep te doen op een veiligheidscoördinator.

Volgens de informatie die aan de ondergetekende notaris ter beschikking werd gesteld, bestaat er geen postinterventiedossier voor het desbetreffende goed.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkopers verklaren dat zij geen controlebezoek hebben laten uitvoeren in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, aangezien de elektrische installatie volledig moet worden gerenoveerd.

De koper verklaart volledig op de hoogte te zijn gesteld van zijn verplichting om de volledige renovatie van de elektrische installatie schriftelijk mee te delen aan de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur.

Hij verklaart voorts te weten dat de nieuwe elektrische installatie pas in bedrijf mag worden gesteld nadat door een erkende instantie een positief controleverslag is opgesteld.

Energieprestatiecertificaat

1. De notaris verklaart dat, voor zover hem bekend, tot op heden geen energieprestatiecertificaat werd opgesteld voor het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze verkoop.
2. Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ongeacht de inhoud van de energieprestatiecertificaten.

De originelen van de energieprestatiecertificaten die na deze akte opgesteld zouden kunnen worden, zullen, na betaling van de prijs in hoofdsom en andere bijkomende lasten, aan de koper verstrekt worden.

Indien het in de tussentijd niet mogelijk is geweest om dergelijke certificaten op te stellen, zal de instrumenterende notaris, binnen 15 dagen na de definitieve toewijzing, het BIM in kennis stellen van het ontbreken van PEB-certificaten

BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de gegadigden op de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode van zeventien juli tweeduizend en drie die de verhuur van alle woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest afhankelijk stellen van de voorwaarden inzake veiligheid, gezondheid en basisuitrusting zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van negentien september tweeduizend en drie (www.moniteur.be) onder de referentie 20033031-454 en de verhuur van gemeubileerde woningen en kleine woningen met een oppervlakte gelijk aan of kleiner dan 28 vierkante meter (28 m²), op voorwaarde dat vooraf een door de Gewestelijke Inspectiedienst (Vooruitgangstraat 80, 1030 Brussel) afgegeven conformiteitsattest werd verkregen dat garandeert dat de desbetreffende woning voldoen aan de voorwaarden op het gebied van veiligheid, gezondheid en basisuitrusting.

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.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

De risico's die inherent zijn aan het verkochte goed gaan over op de koper zodra de toewijzing definitief wordt. Vanaf dat moment moet de koper, indien hij verzekerd wil zijn, zelf zorgen voor een verzekering tegen brand en aanverwante gevaren.

Indien het onroerend goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom, dient de koper zich te houden aan de bepalingen van de statuten betreffende de verzekering.

De verkoper is verplicht het onroerend goed te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's tot de achtste dag vanaf het moment dat de toewijzing definitief wordt, behalve voor gerechtelijke openbare verkopen waar geen garantie kan worden gegeven.

Water-, gas- en elektriciteitsabonnements

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnements inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij zal er, in voorkomend geval, vanaf zijn ingentreding de bijdragen voor betalen, zodat de verkoper hieromtrent niet meer kan verontrust noch aangesproken worden.

Belastingen

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

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle vrijwillige, gerechtelijke en minnelijke in gerechtelijke vorm verrichte online verkopen op biddit.be waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene voorwaarden en de bijzondere voorwaarden, hebben de bijzondere voorwaarden voorrang.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be kan gezien worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkoop

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar tijdens één online veilingssessie.

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimum bod vaststellen. Hij kan op elk moment en zonder zich te hoeven verantwoorden, onder andere:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meer goederen uit de verkoop te verwijderen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bieders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) in geval van overlijden van de door de notaris in aanmerking genomen bidder vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel diens bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot een of meer personen die door de erfgerechtigden van de overleden bidder zijn aangewezen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borgsom 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) in de bijzondere verkoopvoorwaarden bepalen dat de toewijzing plaats kan vinden onder de opschortende voorwaarde dat de koper financiering kan verkrijgen, mits deze laatste daarom verzoekt. Indien de bijzondere verkoopvoorwaarden niet in deze mogelijkheid voorzien, kan de koper zich er derhalve niet op beroepen.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden uitsluitend online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat vermeld zal worden in de publiciteit.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Elke persoon die een bod wenst te doen, kan dit tijdens de periode die is vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en is meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De veilingperiode wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden vermelden de dag en het tijdstip van de start en de dag en het tijdstip van de afsluiting van de biedingen. Het is mogelijk om tijdens deze periode biedingen te doen, onder voorbehoud van de zandloper.

Als er één of meer biedingen worden gedaan tijdens de periode van 5 minuten voorafgaand aan de afsluitingstijd van de biedingen, wordt het zandlopermechanisme automatisch geactiveerd. Dit betekent in dit geval dat de duur voor het doen van biedingen met vijf minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging mag alleen wie vóór het initiële afsluitingsuur een bod heeft gedaan, een hoger bod uitbrengen. Als deze bieders tijdens deze verlenging één of meer biedingen hebben gedaan, wordt de zandloper van vijf minuten opnieuw geactiveerd vanaf het einde van de vorige 5 minuten. De veiling wordt in ieder geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopvoorwaarden, zodat de 'zandloper' in ieder geval stopt om middernacht van de dag van de afsluiting van de biedingen.

In geval van een algemene storing van het veilingplatform wordt de periode voor het uitbrengen van biedingen verlengd zoals bepaald door de website.

Biedsysteem

Artikel 10.

Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van 'manuele biedingen'), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van 'automatische biedingen').

De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
 - instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
 - zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
 - instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

-de bieder die overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden door de notaris werd weerhouden en wiens bod door de verkoper werd aanvaard, voor de notaris zal verschijnen om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen.

Afsluiting van de biedingen

Artikel 13.

Vóór de toewijzing voert de notaris de gebruikelijke controles uit (onbekwaamheid, insolventie, enz.) van de hoogste en laatste bieder uit en wendt hij zich, in voorkomend geval, tot de vorige bieders, overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

De notaris stelt de verkopers vervolgens op de hoogte van het bedrag van het in aanmerking genomen bod zonder de identiteit van de bieder bekend te maken. Als de verkopers dit bedrag aanvaarden, worden de goederen toegewezen. Indien de verkopers echter niet unaniem akkoord kunnen gaan met dit bedrag, worden de goederen uit de verkoop verwijderd.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

Indien een bieder wiens bod aanvaard werd nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

De door de notaris weerhouden bieder wiens bod door de verkoper werd aanvaard, kan van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak maken op een forfaitaire schadevergoeding van € 2.500 (tweeduizend vijfhonderd euro), indien de verkoper het proces-verbaal van toewijzing niet ondertekent op het door de notaris vastgestelde ogenblik.

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris moet een instelprijs vaststellen. Daartoe kan hij het advies inwinnen van een door hem aangewezen deskundige. Deze prijs wordt vastgelegd in de verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

De instelprijs vormt geen aanbod tot verkoop.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris door afmijning een eerste bod uitlokken, overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Ger. Wb., waarna de verkoop wordt voortgezet bij bod. In dit geval zal geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal derhalve de instelprijs op bidit.be ("Verlaagde startprijs") verlagen.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 16. 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 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 17. 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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding 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 blijvende bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 18. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder schuldvergelijking te kunnen inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 19. 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 vast te stellen 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 20. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 21. 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 22. 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 23. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief is. Gedurende deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van de toewijzing verklaren vanaf 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 24. De kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoping vallen ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage 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 te betalen op de wijze bepaald in artikel 24 voor het betalen van de prijs, binnen vijf dagen vanaf de definitieve toewijzing. Deze deelname is gebaseerd op een registratierecht van twaalf komma vijftig procent (12,50 procent). Zij bedraagt:

- dertien procent (13,00%) voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80 %) voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75 procent) voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma zeventig procent (12,70 procent), voor prijzen boven vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van de elementen van het dossier.

Artikel 25. Bepalingen gemeenschappelijk voor alle gewesten op het vlak van kosten.

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 btw 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 24, 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 moeten worden betaald binnen de termijn vastgesteld voor de betaling van de kosten.

De verkoper draagt het saldo van de verkoopkosten, daarin begrepen de B.T.W. 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 toekomende 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 tekortschatting door de fiscale administratie zullen ten laste blijven van de koper.

Schuldvergelijking

Artikel 25. De koper mag 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.

Op deze regel bestaan twee uitzonderingen:

- indien de koper aanspraak kan maken op een premie voor het bieden van een instelprijs, dan mag hij die premie in mindering brengen op de verschuldigde prijs;
- 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 zal worden gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 26. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk 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 bedraagt zeven (7 %) procent.

Sancties

Artikel 27. 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 lastens 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.

Dit alles onverminderd elke schadevergoeding ten laste 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 - Herveriling 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 instrumenterende 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.

Deze nieuwe verkoop gebeurt door het ambt van dezelfde notaris, of bij zijn ontstentenis, door het ambt van een door de rechter aangewezen notaris en 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 vervaldag 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 hervereiling 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, zal deze geschieden 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 gemachtigde

Artikel 29. 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:

- de kooldagen bijwonen, de lasten en voorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen laten toewijzen tegen de prijs die de gevolmachtigde geraadzaam 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 rechtsoverdracht en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzetaantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie 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 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, zijn enkel onder hun verantwoordelijkheid gegeven.

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

C. Definities

- De verkoopsvoorwaarden : alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die zal of zullen te koop aangeboden worden, tenzij de verkoop wordt ingetrokken;
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod/de online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- 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 verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. Volmacht

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

1. Meester Vincent Wyart, advocaat bij de Balie van Brussel, Italiëlaan 43/28, 1050 Elsene.
2. Meester Lucas Vogel, advocaat bij de Balie van Brussel, Louizalaan, 65, 1050 Brussel.
3. Mevrouw Anne-Sophie Roobaert, woonplaats kiezen op het kantoor, Waterloolaan, 16.

Hierna aangeduid als "de gemachtigde"

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 3, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

De lasthebber sub 2, meester Vogel, is hier ook aanwezig en aanvaardt.

Lasthebber die op onherroepelijke wijze gelast wordt om:

- Voor en in naam van de lastgever het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;
- Alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen;
- De lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;
- Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- De goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratisgrondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden;
- De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;
- Van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

- Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten;
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten;
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

Bevestiging identiteit

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften

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

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 5 maart 2020

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Waterloolaan 16 - 1000 Brussel, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen hebben de verkopers samen met de lasthebbers en mij, notaris, de minuut ondertekend die bij notaris Nerincx blijft.