

**ALGEMEEN LASTENKOHIER
VOOR DE OPENBARE VERKOOP
VAN ONROERENDE GOEDEREN
EIGENDOM VAN HET OCMW VAN
BRUSSEL**

Deze algemene verkoopsvoorwaarden (lastenkohier) zijn van toepassing op alle openbare verkopen die ingericht worden door het Openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van Brussel. Bijkomende inlichtingen of afwijkingen kunnen aangebracht worden zowel in de bijzondere verkoopsvoorwaarden als in het proces-verbaal van toewijzing.

Algemene verkoopsvoorwaarden

Artikel 1 : Wijze van verkoping

De verkoop geschiedt in één enkele zitdag aan de hoogstbiedende en laatste opbieder die aangenomen wordt overeenkomstig de beslissing van het OCMW van Brussel, die zelfs zal kunnen beslissen om de toewijzing in te houden. De verkoop zal plaatsvinden zonder recht van hoger opbod.

De goederen worden verkocht na voorafgaandelijke inzet die beslist werd door de Raad voor maatschappelijk welzijn. Het bedrag van ieder opbod wordt vastgesteld door en behoort tot het OCMW van Brussel en de notaris.

De notaris heeft het recht de vergissingen te herstellen die begaan zouden kunnen worden gedurende de lezing van het lastenkohier, het aannemen van de opbiedingen, de toewijzing, of op welke manier ook, zonder dat er zich iemand kan tegen verzetten. De notaris zal ook het recht hebben het opbod te weigeren van elke persoon waarvan het betalingsvermogen hem niet bekend zou zijn.

Artikel 2 : Samenvoeging

Het OCMW behoudt zich het recht twee of meerdere loten te verenigen en ze in massa te verkopen.

Ingeval van massavorming wordt het totaal van de bekomen prijs voor de voorlopig toegewezen loten en de basisprijs van de niet-toegewezen loten verhoogd met 10%. Het bedrag van ieder opbod wordt vastgesteld door de verkoper. Indien zich geen liefhebber zou voorstellen om op deze massa op te bieden, zouden de laatste bidders van de loten respectievelijk voorgoed kopers blijven.

Artikel 3 : Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij van alle schulden, lasten, voorrechten, hypotheken, en ontbindende rechtsvorderingen van welke aard en onder de gewone waarborg van recht.

Artikel 4 : Oppervlakte – Staat – Erfdienstbaarheden – Gemeenheden

De verkoper waarborgt geenszins de juistheid van de aangeduide oppervlakte. Geen enkel verschil in maat, ook al overtreft dit één twintigste, heeft een prijsaanpassing tot gevolg.

De goederen worden verkocht in de staat waarin ze zich uitstrekken, zich voortzetten en zich voordoen.

De goederen worden verkocht zonder enige waarborg over de aard van de grond en de ondergrond, over de stevigheid van de gebouwen, over het bestaan van zichtbare en/of verborgen gebreken en met al hun erfdienstbaarheden, zelfs al zijn zij niet zichtbaar, zonder verhaal tegen de verkoper. De koper verklaart uitdrukkelijk de koper vrij te waren van elke waarborg voortvloeiende uit de beschikkingen van artikels 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek.

De goederen worden verkocht met de lijdende erfdienstbaarheden, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende, die ze kunnen bezwaren behoudens voor de kopers er zich tegen te verzetten en de voordelige te benutten, indien er bestaan, alles op eigen kosten en risico, zodat de verkoper uit dien hoofde niet kan verontrust worden en zonder dat de onderhavige opgave aan derden meer rechten zou verlenen dan gewettigd door authentieke en niet verjaarde titels.

Voor alle betwistingen over gemeenheden moet de koper rechtstreeks met de belanghebbende derden overeenkomen zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem. De koper dient met name alle gemeenheden, die nog niet vereffend zijn, te vergoeden of te innen, zonder medewerking van de verkoper noch verhaal tegen hem.

Artikel 5 : Eigendom – Genot – Gebruik

De koper wordt eigenaar van de toegewezen goederen op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke akte.

Het genot van de toegewezen goederen verkrijgt de koper op de wijze en binnen de termijn bepaald in de bijzondere verkoopvoorwaarden, nadat de koper de aankoopprijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten heeft betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper de goederen niet afbreken noch veranderen of wijzigen. De koper mag evenwel na het definitief worden van de toewijzing toegelaten worden bewarende maatregelen te nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de bijzondere verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand. Indien het goed verhuurd is, heeft de koper het genot ervan door het innen van de huur- of pachtprijs van zodra hij de prijs en de kosten heeft betaald, eventueel te verrekenen pro rata temporis.

Artikel 6 : Voorbehoud

De oude kunstvoorwerpen, medailles, geldstukken, schatten, fossielen en natuurhistorische voorwerpen die zouden gevonden worden inde onroerende goederen die het voorwerp van deze verkoop uitmaken, worden door het OCMW uitdrukkelijk voorbehouden als niet deelsluitmakend van de verkoop. Het zal het OCMW van Brussel toegelaten zijn een toezichter te gelasten met het toezicht op de opgravingen en de kopers zullen deze toezichter onder geen enkel voorwendsel kunnen verwijderen, op straf van volledige schadevergoeding.

Artikel 7 : Stedenbouwkundige voorschriften

Voor alles wat betreft stedenbouw en andere voorschriften opgelegd door de regionale wetgeving, de gemeente of andere bevoegde overheden (monumenten en landschappen, waterregie, lucht- en waterwegen enzovoort.) wordt verwezen naar de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op de goederen waarop de akte van verkoop betrekking heeft, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

De koper verbindt er zich toe zelf de bouwvergunning bij de bevoegde diensten aan te vragen zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

Artikel 8 : Belastingen en taksen

De koper zal alle eventuele taksen, belastingen en lasten die het verkochte goed kunnen bezwaren pro rata temporis betalen vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

De onroerende voorheffing komt ten laste van de koper vanaf de eerste januari volgend op de dag van de verkoop. De onroerende voorheffing van het lopende jaar is begrepen in het forfaitair bedrag waarvan sprake in artikel 12 hieronder.

Artikel 9 : Verzekeringen

Het risico gaat over op het ogenblik dat de toewijzing definitief is geworden. Vanaf dat ogenblik staat de koper in voor de verzekering tegen brand en alle andere risico's, ongeacht of het goed al dan niet verzekerd was door de verkoper.

Artikel 10 : Borgstelling

De koper kan gehouden worden, op het eerste verzoek van de verkoper of van de notaris, tot een deugdelijke en voldoende borgstelling, zonder verwijl en op zijn eigen kosten. Deze borgen zullen hoofdelijk met de hoofdschuldenaars verplicht zijn tot gehele vervulling van huidige voorwaarden.

Artikel 11 : Betaling van de prijs

De koper moet de hoofdprijs van de aankoop in euros betalen binnen de 30 dagen van de definitieve toewijzing, en tot dan zonder interesten. Deze betaling is bevrijdend. De koper mag geen enkele schuldvergelijking van welke aard ook inroepen.

Artikel 12 : Verkoopskosten

De verkoopskosten moeten betaald worden bij het kantoor van de notaris binnen het aantal dagen bepaald in het bijzonder lastenkohier vanaf de dag van de definitieve toewijzing. De publiciteitskosten en de eventuele kosten voor de verhuring van de zaal zullen rechtstreeks

aan de notaris betaald worden. De kosten van een eventuele kwijtingsakte vallen ten lasten van de koper.

Buiten de verkoopskosten zal bovendien een forfaitair bedrag in rekening gebracht worden dat alvorens de verkoop bekend gemaakt zal worden. Dit bedrag omvat de deelname van de koper in de opmetingskosten, de dossier- en expertisekosten en de onroerende voorheffing van het lopende jaar.

De gevolgen van de vaststelling door de fiscale administratie van een eventuele tekortschatting vallen uitsluitend ten laste van de desbetreffende koper.

Artikel 13 : Nalatigheidsintresten

Bij gebreke van betaling binnen de voorziene termijn, welke ook de reden van de vertraging is en zonder afbraak te doen aan de opeisbaarheid, moet de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlinterest betalen op de hoofdprijs en op de kosten verschuldigd aan het OCMW aan de wettelijke intrestvoet vermeerderd met 3% vanaf de dag van de toewijzing tot de dag van de volledige betaling.

Artikel 14 : Middelen van tenuitvoerlegging

Indien de koper nalaat zijn verbintenissen na te komen, zoals ondermeer het betalen van de prijs, intresten, kosten en andere lasten, heeft de verkoper het recht, voorzover hij de ontbinding van de verkoop niet vordert, hetzij te doen herveilen bij rouwkoop hetzij te laten uitvoeren bij beslag op onroerend goed, dit alles onverminderd elke schadevergoeding ten laste van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Indien de verkoper kiest voor de ontbinding van de verkoop, dan kan deze van rechtswege tot stand komen, zonder andere formaliteiten of ingebrekestelling, door een aan de koper betekend gerechtsdeurwaardersexploot, waarbij de verkoper verklaart de verkoop te willen ontbinden.

Indien de verkoper kiest voor herveiling bij rouwkoop, kan de gebrekige koper deze herveiling enkel tegenhouden door op het kantoor van de instrumenterende notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, interesten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de herveiling.

De herveiling gebeurt overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk wetboek, op de kosten en voor risico van de gebrekige koper, nadat een betalingsbevel bij gerechtsdeurwaardersexploot na acht dagen zonder resultaat is gebleven.

Deze herveiling 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 zowel in deze algemene voorwaarden als in de bijzondere voorwaarden van de verkoping.

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

De gebrekkige koper is eveneens gehouden tot betaling van de interesten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hemzelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op hervereiling definitief wordt, 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 ten honderd van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat de kosten betreft, kan de gebrekkige 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.

De verkoper kan eveneens, indien hij dit verkiest, de toewijzing als definitief beschouwen en het verkochte onroerend goed doen verkopen bij uitvoerend beslag.

Artikel 15 : Aanwijzing van lastgever (command)

De definitieve koper heeft het recht om op zijn kosten een lastgever aan te wijzen. De koper zal samen met zijn lastgever verplicht blijven tot het betalen van de prijs en tot de uitvoering van de alle verkoopvoorwaarden.

De aanwijzing van een lastgever zal slechts voor een geheel lot of voor de massa mogen geschieden. Geen enkele verdeling van loten of van massa zal mogen toegelaten worden tijdens de verkoopzitting.

Artikel 16 : Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Indien toegewezen wordt aan meerdere personen in onverdeeldheid, dan zijn zij allen hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de volledige uitvoering van de verkoopvoorwaarden, zoals de betaling van de prijs, de interesten, de kosten en bijkomende lasten. Hetzelfde geldt voor de sterkmaker, diegene die een lastgever aanwijst en de borgsteller.

Dit geldt ook voor hun erfgenamen en andere rechthebbenden, die alle kosten van betekening moeten dragen.

Artikel 17 : Onverenigbaarheid

De koper mag in geen enkel geval het voorwerp uitmaken van het verbod voorzien in artikel 37, 2° of artikel 50 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de OCMW.

Artikel 18 : Voogdij

De verkoop van de goederen behorende aan het OCMW van Brussel is definitief aangezien het goed slechts te koop gesteld wordt indien de beslissing om het goed te verkopen niet geschorst werd door de voogdijoverheid binnen de wettelijke termijn.

Artikel 19 : Woonstkeuze

De verkoper, elke bieder, de koper, al dan niet bij sterkmaking, bij volmacht of bij lastgeving, en de borgsteller moeten uitdrukkelijk keuze van woonplaats doen in België en dit in het proces-verbaal van toewijzing of in de akten van bekrachtiging, van aanwijzing van lastgever of van borgstelling.

Artikel 20 : Keuze van rechtbank

Voor elke betwisting tussen partijen betreffende een openbare verkoop, erkennen de kopers uitsluitend de bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel.