

Rep.Nr. : 2023/_____
Datum : 13/09/2023
Reg.R. : € 50,000 (VL)
Bijlagen : € 100,00
Kantoor RZ:
Retributie:

Basis ereloon:
Barema:
ROG: € 100,00

VERKAVELING

Het jaar tweeduizend drieëntwintig.

Op dertien september.

Voor mij, Meester **Johan BUSSCHAERT**, notaris te Overijse, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Verhaegen, Busschaert & Pierre - geassocieerde notarissen", met zetel te Overijse, J.B. Dekeyserstraat 40, 0842.333.746 RPR Brussel.

IS VERSCHENEN:

De heer **DI PIAZZA Giuseppe**, van Italiaanse nationaliteit, geboren te Palermo (Italië) op vier maart negentienhonderd tachtig, rijksregisternummer 80.03.04-423.91, en zijn echtgenote, mevrouw **MORINA Valbona**, geboren te Schaarbeek op dertien oktober negentienhonderd tachtig, rijksregisternummer 80.10.13-026.73, samen wonende te 3040 Huldenberg, Ondersmeysberg 1.

Gehuwd te Huldenberg op 14 november 2019 onder het stelsel van zuivere scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Tom VERHAEGEN te Overijse op 20 februari 2019, niet gewijzigd tot op heden zoals zij verklaren.

Hierna genoemd "de comparant".

Welke comparant mij, notaris, overeenkomstig artikel 4.2.16 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 15 mei 2009, verzocht heeft de verdelingsakte van de verkaveling op te stellen.

Wat gebeurd is als volgt:

1. VERKAVELINGSVERGUNNING

Bij een besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant ten zitting van 16 februari 2023 werd op 27 februari 2023 een verkavelingsvergunning verleend aan de comparant voor wat betreft de hierna beschreven goederen.

Deze verkavelingsvergunning omvat onder meer volgende tekst, van welke hier een deel letterlijk wordt overgenomen:

"Besluit

1. Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van John Toury, Jean Baptiste Nowélei 13, 1800 Vilvoorde namens Giuseppe Di Piazza, aanvrager tegen de weigering van het

college van burgemeester en schepenen van Overijse van 16 augustus 2022;

2. De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Giuseppe Di Piazza, Brusselsesteenweg 232, 3090 Overijse inzake het creëren van 4 loten voor halfopen bebouwing, gelegen Brusselsesteenweg 241, 3090 Overijse, kadastraal bekend: Overijse: afdeling 1, sectie B, 365r5 (capakey: 23062B0365/00R005) te vergunnen;

3. De aanvraag voor het verkavelen van gronden ingediend door Giuseppe Di Piazza, Brusselsesteenweg 232, 3090 Overijse inzake het creëren van 4 loten voor halfopen bebouwing, gelegen Brusselsesteenweg 241, 3090 Overijse, kadastraal bekend: Overijse: afdeling 1, sectie B, 362d, 365g5, 365m5, 365r5 (capakey: 23062B0362/00D000, 23062B0365/00G005, 23062B0365/00M005, 23062B0365/00R005) te vergunnen met volgende voorwaarden:

- alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar;
- het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer van 31 oktober 2022 dient gevolgd te worden;
- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;
- de achterliggende kavel kan niet als tuinzone gebruikt worden."

En aanstonds heeft de comparant in handen van ondergetekende notaris neergelegd, om aan deze akte toegevoegd te worden en om er samen mee ter registratie te worden aangeboden, na door partij en mij, notaris "ne varietur" te zijn getekend:

a) het door het **** goedgekeurde** verkavelingsplan, opgesteld door mevrouw Erika VAN ORSHOVEN, landmeter-expert, te Overijse;

b) de verkavelingsvergunning dragende nummer **RMT-VGN-2022-0772-BGP-DEP-01** (OMV_2022057380) als referentie voor de stedenbouw;

c) de lasten en voorwaarden door de verkavelingsvergunning opgelegd;

d) de stedenbouwkundige voorschriften door de verkavelingsvergunning opgelegd;

e) de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften door de verkavelingsvergunning opgelegd;

f) een attest afgegeven door het Schepencollege op ten zitting van 7 augustus 2023 (laatste handtekening: 9 augustus 2023) dat **de werken en lasten opgelegd door de verkavelingsvergunning volledig uitgevoerd zijn.**

Deze bijlagen zullen ne varietur ondertekend worden door de comparanten en de notaris.

2. BESCHRIJVING TE VERKAVELLEN GOEDEREN - OORSPRONG

Beschrijving in globo van de goederen waarop deze basisakte betrekking heeft:

GEMEENTE OVERIJSE- eerste afdeling

Een woonhuis op en met grond gelegen te Brusselsesteenweg 241, het geheel kadastraal bekend onder vorige titels sectie B, deel van nummer 365K en sectie B, deel van nummer 362B, voor een totale huidige kadastrale oppervlakte van één hectare zes are vier centiar (1a 6a 4ca), het geheel volgens laatste titel en recent kadastraal uittreksel bekend als:

- Een huis gekadastreerd onder sectie B nummer 0365R5P0000 voor een oppervlakte van acht are vijftig centiare (8a 50ca)
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend één euro (€ 1.0001,00)
- Een weiland, gelegen Brusselsesteenweg, gekadastreerd onder sectie B nummer 0365M5P0000, met een oppervlakte van vierenvierentig are twintig centiare (44a 20ca)
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijftien euro (€ 15,00)
- Een ruïne (kadastraal: gekend puin) gelegen Brusselsesteenweg 241+, gekadastreerd onder sectie B nummer 365G5P0000, voor een oppervlakte van vierenvierentig are (44a)
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: veertien euro (€ 14,00);
- Een weiland gelegen aan de lieu-dit "Omveld", gekadastreerd sectie B nummer 0362DP0000, voor een oppervlakte van negen are vierendertig centiare;
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: drie euro (€ 3,00)

BEWIJS VAN EIGENDOM

De comparant verklaart eigenaar te zijn van voorschreven goederen om het te hebben aangekocht van Mevrouw Anne Françoise Marie Louise DECOSTER, te Oudergem, de Heer Louis Jean Marie Hubert DECOSTER, te Schaarbeek, Mevrouw Martine Thérèse Marie Andrée DECOSTER, te Elsene, en Mevrouw Flore Yvonne SOQUET, te Brussel, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Johan BUSSCHAERT te Overijse met tussenkomst van notaris Louise DECOSTER, te Schaarbeek, op 18 januari 2022, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te Halle op 28 januari 2022 onder referentie 01039.

3. BIJZONDERE BEPALINGEN: GEBRUIK EN PACT

De comparant verklaart dat voorbeschreven goed niet verpacht is, noch bij iemand in gebruik, zodat het recht van voorkoop, ingesteld door de wet op de landpacht niet toepasselijk is.

4. ERFDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN DOOR VORIGE TITELS OPGELEGD

Voor het geval aanpalende eigenaars en/of andere derden aanspraak zouden kunnen maken op het voordeel van erfdienstbaarheden, zal de verkavelaar bij deze gehouden zijn de geschillen die hier gebeurlijk zouden kunnen uit voortvloeien te zijnen laste te nemen en aldus gehouden zijn de schadeloosstelling van de houders van die rechten te zijnen laste te nemen.

De comparant verplicht zich de eventuele schadeloosstelling daarvoor te dragen en te betalen, zonder verhaal tegenover de toekomstige kopers van kavels in de verkaveling, waarvan in deze akte sprake is.

De toekomstige kopers en eigenaars van kavels, begrepen in de verkaveling waarvan in deze akte sprake is, zullen in de plaats gesteld worden met betrekking tot alle rechten en verplichtingen van de comparant, spruitende uit de erfdienstbaarheden en verplichtingen opgelegd door vroegere titels, onder voorbehoud van wat hiervoor gezegd is en voor zover deze nog van toepassing zijn of niet gewijzigd zijn door beslissing van de bevoegde overheid.

5. SPLITSING - BESCHIJVING DER LOTEN

Hierop verklaart de comparant-verkavelaar, het voorbeschreven goed te willen verdelen, zoals hierna beschreven en zoals zij afgebeeld staan onder lot(en) 1, 2, 3 en 4 op het aan deze akte gehecht proces-verbaal van opmeting met plan van de verdeling, opgemaakt door mevrouw Erika VAN ORSHOVEN, landmeter-expert, te Overijse, op zeventien mei tweeduizend drieëntwintig, samen met de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot dit verkavelingsproject.

LOT 1: Een perceel bouwgrond gelegen aan de Brusselsesteenweg, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel deel van nummers 0365RP0000 en 0365M5P0000, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van vijf are achtenzeventig centiare (5a 78ca).

Gereserveerd perceelnummer: **365R6P0000**

LOT 2: Een perceel BOUWGROND gelegen aan de Brusselsesteenweg, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel deel van nummers 0365RP0000 en 0365M5P0000, met

een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van vijf are zesendertig centiare (5a 36ca).

Gereserveerd perceelnummer: **365S6P0000**.

LOT 3: Een perceel bouwgrond gelegen aan de Brusselsesteenweg, gekadaastreerd volgens recent kadastraal uittreksel deel van nummers 365RP0000, 365M5P0000 en 365G5P0000 met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van vijf are negenzeventig centiare (5a 79ca).

Gereserveerd perceelnummer: **365T6P0000**.

LOT 4: Een perceel bouwgrond gelegen aan de Brusselsesteenweg, gekadaastreerd volgens recentkadastraal uittreksel deel van nummers 365RP0000 en 365G5P0000 met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van vijf are zevenendertig centiare (5a 37ca).

Gereserveerd perceelnummer: **365V6P0000**.

LOT 5 (restlot): Een perceel grond, gekadaastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 0362DP0000 en deel van nummers 0365GP0000 en 0365M5P0000, met een oppervlakte van +/- vierentachtig are drieënnegentig are (84a 93ca).

Zo en gelijk deze goederen afgebeeld staan onder Lot 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4 en Lot 5 op een opmetingsplan, opgemaakt door mevrouw Erika VAN ORSHOVEN, landmeter-expert, op 17 mei 2023. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **24085/10366**; alle partijen verklaren dat dit plan niet meer gewijzigd werd.

Dit opmetingsplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

6. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld op het verkavelingsplan worden bij de verkoop van elk lot opgelegd, voor zover zij niet zijn gewijzigd en/of aangevuld door hogervermelde voorwaarden van de verkavelingsvergunning.

7. VOORWAARDEN

De kopers of hun rechtverkrijgenden uit welken hoofde ook zullen zich de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen die door de bevoegde overheden zullen worden gelegd, en dit ter ontlasting van de huidige eigenaars.

8. OPPERVLAKE DER LOTEN

Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte kavels zullen beslecht worden door de landmeter-schatter van onroerende goederen, opsteller van de plannen, handelend als scheidsrechter.

Zijn beslissingen zijn verbindend voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

9. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Geen enkel bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag opgericht worden op de gronden waarop deze akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

10. ALGEMEEN PLAN VAN DE VERKADELING

- Elke koper zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en zijn bepalingen en door de plannen die aan zijn verkoopakte zullen toegevoegd worden, voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd werden, moeten in acht nemen.

- De privaatieve aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water, elektriciteit en eventueel andere aansluitingen als televisiedistributie en telefoonnet.

11. OVERSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte.

12. AFSCHRIFT

Elke koper van een perceel zal evenwel voor het verlijden der akte aankoop in het bezit gesteld te worden van een kopie van onderhavige verdelingsakte.

13. BEVESTIGING IDENTITEIT EN BURGERLIJKE STAAT

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparant aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

b) Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparant op zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

14. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaart de comparant woonst te kiezen in hun hierboven vermelde woonplaats.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparant erkent dat hem door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparant erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Fiscale volmacht

De comparant geeft hierbij volmacht aan Meester Tom VERHAEGEN, Meester Johan BUSSCHAERT en Meester Barbara PIERRE, geassocieerde notarissen te Overijse, elk met macht om alleen te handelen, en recht van indeplaatsstelling, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Uitgifte van de akte

De comparant verzoekt de ondergetekende notaris om de uitgifte van huidige akte op te sturen via https://financien.belgium.be/nl/E-Services/My_Minfin.

IZIMI-kluis

De comparant erkent door de notaris te zijn geïnformeerd dat hij een digitale kopie van zijn akte op de website www.izimi.be vinden, in zijn digitale persoonlijke kluis.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 100,00).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Overijse, in het kantoor.

De comparant verklaart en erkent:

1. een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op vijf september tweeduizend drieëntwintig.
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.
3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparant.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heeft de comparant getekend samen met mij, notaris.