

**D. 19375: svdv: VERKOOP OPBRENGSTEIGENDOM  
BRUSSEL**

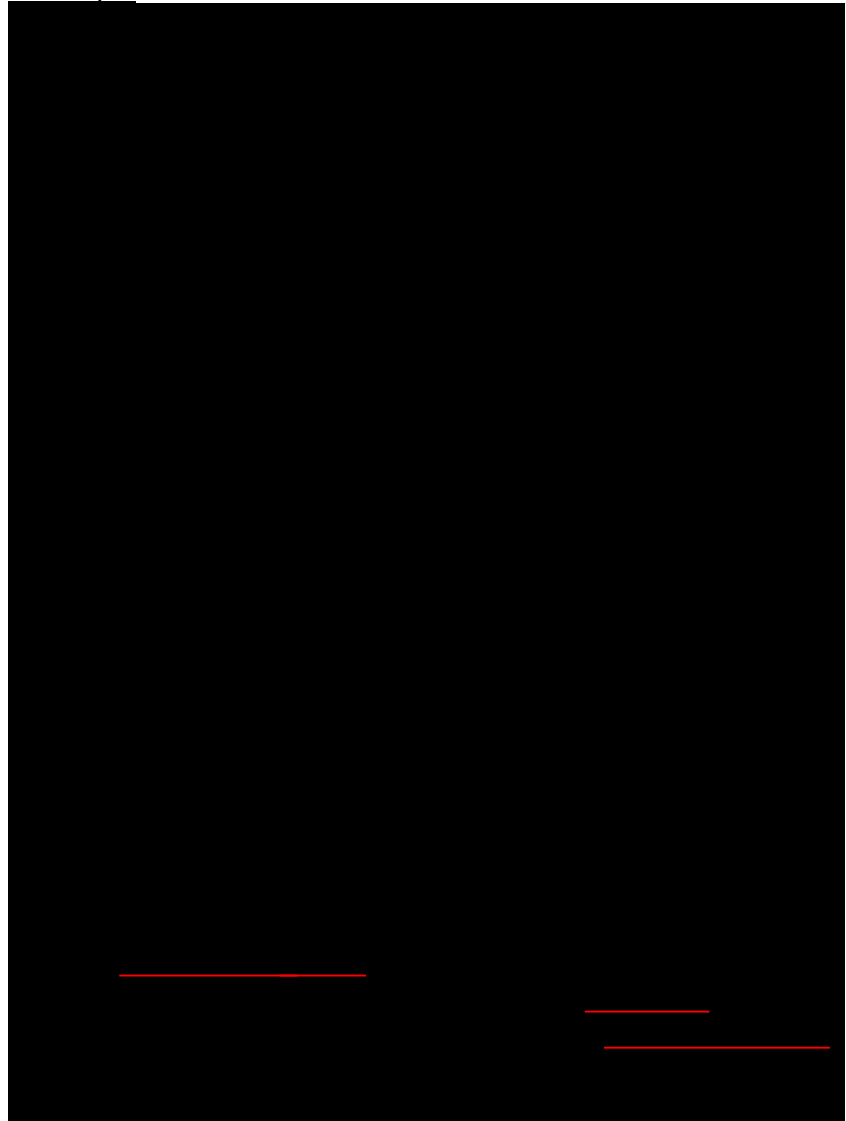
**IN HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFTIEN.**

Op dertig oktober

Voor mij, Frederic OPSOMER, Notaris met standplaats te Kortrijk.

ZIJN VERSCHENEN:

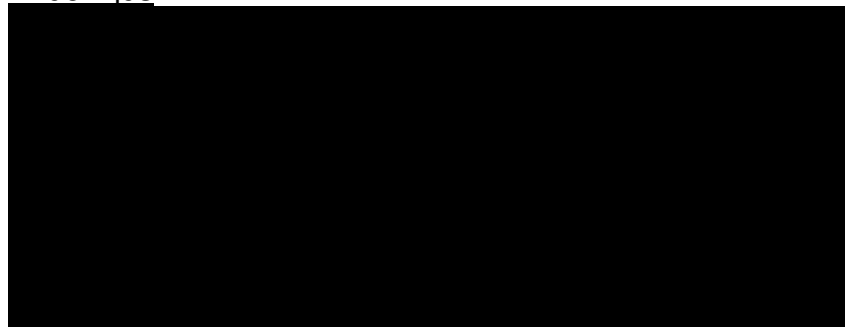
Enerzijds:

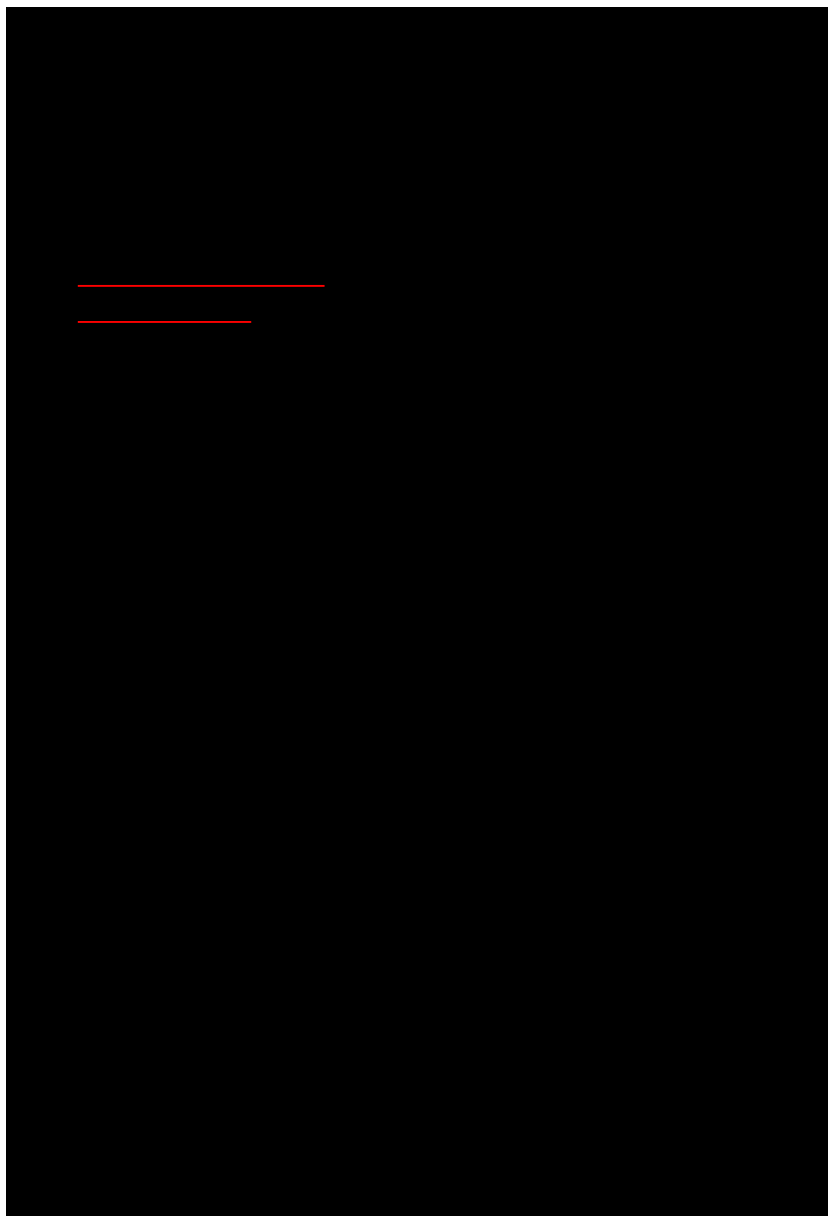


verleden voor ondergetekende notaris op heden.

Hierna conventioneel genoemd: "**DE VERKOPERS**"

Anderzijds:





Hierna conventioneel genoemd: "**DE KOPERS**".

**Dewelke de ondergetekende notaris verzocht hebben in authentieke vorm vast te leggen, de hierna volgende overeenkomst:**

De verschijnster ter ener zijde verklaart bij deze te verkopen onder de gewone waarborgen van feite en van rechte en voor vrij en onbelast van alle schulden en bevoorrechte of hypothecaire lasten, hoegenaamd dewelke, ten voordele van de verschijnster ter andere zijde die verklaart te aanvaarden en deze aankoop te doen voor eigen rekening en vermogen, het onroerend goed waarvan de aanduiding volgt:

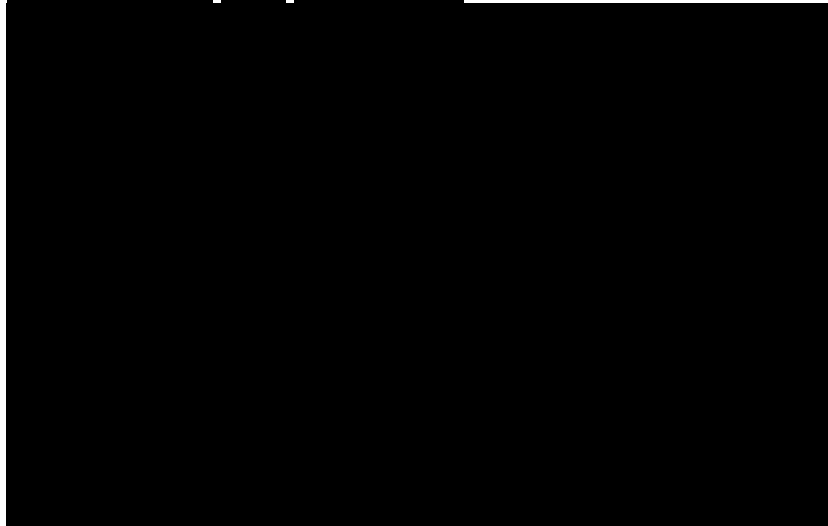
**BESCHRIJVING VAN HET GOED:**

**GEMEENTE ANDERLECHT (administratief nummer 21308):**

Een handelspand met drie verdiepingen op en met grond, voorheen op de hoek van de Chaussée de Mons 883, 883A, 883 B en de avenue Saïo (voorheen avenue de la

Pede), thans volgens kadaster **Bergensesteenweg 883A**, gekadastreerd Achtste Afdeling, Sectie H, in titel nummer 656/X/2 en volgens huidig kadaster nummer 0656X2P0000, met een oppervlakte van één are zevenentachtig centiaren (01a 87ca).

**OORSPRONG VAN EIGENDOM:**



09540.

De kopers hebben verklaard zich tevreden te stellen met het bewijs van eigendom dat voorafgaat en van de verkopers geen andere titel te eisen dan een uitgifte van onderhavige akte.

**INGENOTTREDING - GEBRUIK - BELASTINGEN:**

De koper bekommt de eigendom van het verkochte goed met ingang van heden.

De verkoper verklaart dat het goed thans verhuurd is.

De koper bekommt vanaf heden het genot door het innen van de huurgelden.

De koper verklaart volledig ingelicht te zijn over de voorwaarden waarop het bij deze verkochte goed verhuurd is, en daaromtrent van de verkoper alle gewenste inlichtingen te hebben verkregen.

Ten opzichte van de huurder(s) treedt de koper in alle rechten en plichten van de verkoper.

De huurwaarborg zal worden overgedragen op naam van de koper. Voor zoveel als nodig verklaart de verkoper hierbij volmacht te geven aan de koper om alle daartoe vereiste formaliteiten te vervullen bij de financiële instelling waar de huurwaarborg werd gedeponneerd.

De verkopers verklaren de onroerende voorheffing met betrekking tot het nog te lopen deel van het aanslagjaar, bedragende                      ontvangen te hebben van de kopers.

Indien verhaalbelastingen zouden verschuldigd zijn tengevolge van werken voor heden uitgevoerd, blijven deze volledig ten laste van de verkopers.

**JURIDISCHE TOESTAND – RECHTSBEKWAAMHEID**

Hierover ondervraagd door de ondergetekende notaris, hebben de verkopers verklaard dat er bij hun weten geen

juridische procedures hangende zijn of geweest zijn betreffende het overgedragen goed, dat er geen stedenbouwkundige inbreuken bestaan, dat er ook geen juridische procedures tegen hen hangende zijn en dat zij geen documenten getekend hebben zoals hypothecaire volmachten en dergelijke, waardoor een hypothecaire inschrijving of een overschrijving zou kunnen genomen worden op het huidig overgedragen onroerend goed.

De verschijners verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijke reorganisatie aangevraagd te hebben en niet te vallen onder toepassing van de collectieve schuldenregeling.

De verkopers verklaren verder voor alle door hen opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen.

#### **LASTEN EN VOORWAARDEN:**

Onderhavige verkoping wordt toegestaan en aanvaard onder de volgende lasten en voorwaarden, welke de kopers zich verbinden uit te voeren, te weten:

1. De kopers zullen het verkochte onroerend goed nemen in zijn huidige staat, zonder aanspraak te kunnen maken op een vergoeding of op een vermindering van de hierna vastgestelde prijs, hetzij voor de slechte staat der gebouwen, hetzij voor gebreken van de bouw, zichtbare of niet-zichtbare, door sleet of andere oorzaak, noch voor gebreken van de grond of van de ondergrond.

Een gekend gebrek dat doelbewust verzwegen of verborgen werd, is evenwel nooit gedekt.

Een misrekening in de hoger aangeduide omvang, al overtrof het verschil ook één/ twintigste in min of meer, zal in het voordeel of in het nadeel blijven van de kopers, zonder verhaal tegen de verkopers. De kadastrale gegevens worden gegeven ten titel van inlichting. Hun onnauwkeurigheid kan tot geen verhaal leiden.

2. De kopers zullen de passieve erfdienstbaarheden dragen, zichtbare of niet-zichtbare, voortdurende of niet-voortdurende, die gezegd onroerend goed kunnen bezwaren en voordeel trekken uit de actieve erfdienstbaarheden, indien er bestaan.

In dit opzicht verklaren de verkopers dat zij persoonlijk geen enkele erfdienstbaarheid hebben gevestigd op het alhier verkochte goed en dat er naar hun weten geen bestaan.

3. De kopers zullen de kosten, rechten en erelonen, welke onderhavige akte opvorderbaar maakt, betalen. De kosten die tot de leveringsplicht behoren, zijn, voor zoveel als van toepassing, te laste van de verkopers.

4. De kopers zullen vanaf heden hun eigen zaak maken van de verzekering tegen alle risico's en verklaren alle schikkingen dienaangaande te nemen.

5. De verkopers verklaren dat bij hun weten het verkochte onroerend goed het voorwerp is noch van een

beschermingsmaatregel, genomen krachtens de wetgeving op monumenten en landschappen, noch van een beslissing of kennisgeving van onteigening.

Zij verklaren bovendien dat het verkochte goed met geen enkel voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

Mocht het verkochte goed getroffen worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of -reglement, dan zullen de kopers zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder verhaal wegens verlies van grond, weigering van bouwvergunning of om welke andere reden ook.

6. De overdrager verklaart dat bij zijn weten het goed niet gelegen is in een overstromingszone zoals bepaald in de wet op de natuurrampenverzekering.

### **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

#### Algemeenheden

De koper erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan het tot stand komen van de verkoop, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

Bovendien, heeft de notaris specifiek de aandacht van de koper gevestigd op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Eveneens wordt de aandacht van de koper gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de koper de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

#### Inlichtingen van de gemeente

Overeenkomstig artikel 275 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening heeft de instrumenterende notaris aan de gemeente Anderlecht gevraagd de stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken betreffende het goed.

Er blijkt ondermeer uit het antwoord van de gemeente de dato 13 oktober 2015, hier letterlijk overgenomen:

*“\* en ce qui concerne la destination:*

*-est situé en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol;*

*\* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:*

*- ne fait pas l'objet d'un plan ou d'un projet de plan particulier d'affectation du sol;*

*\* en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:*

*- à ce jour l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris. "*

De koper erkent de nodige vertaling en toelichting van deze informatie te hebben gekregen, en een kopie van het antwoord te hebben ontvangen.

Onteigening – Klassering – Rooilijn - Inneming.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat het goed het voorwerp uitmaakt van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed niet is opgenomen in het de inventaris van niet-uitgebate bedrijfsruimten voorzien door artikel 251 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

Bestaande toestand.

De verkoper verzekert de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als woongelegenheden. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning of van een stedenbouwkundig attest, waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden niet kan verzekeren.

Geen van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, § 1 mogen worden verricht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen

Verlaten, onbewoond of onafgewerkt gebouw

De verkoper bevestigt dat hem geen enkele notificatie werd gestuurd door de gemeentelijke administratie meldend dat

het goed gedeeltelijk of geheel verlaten of onbewoond zou zijn of onafgewerkt.

#### Code Bruxellois du Logement

De verkoper verklaart dat het verkochte goed:

- niet het voorwerp uitmaakt van een gemeubelde verhuur, krachtens een huurovereenkomst of krachtens twee afzonderlijke huurovereenkomsten, in de zin van de Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;
- niet een “kleine woning” is in de zin van voormelde Ordonnantie;
- niet getroffen is door een verhuurverbod noch door een administratieve boete;
- niet het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheersrecht zoals gedefinieerd in de artikels 18 en verder van voormelde Ordonnantie;
- werd uitgerust met een, door een erkend organisme gewaarborgde, branddetector in de evacuatiezones van de woning.

De notaris heeft de partijen gewezen op de verplichting van het bekomen van een conformiteitsattest afgeleverd door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie CCN.

#### **Voorkooprechten**

De verkoper verklaart dat het goed met **geen** enkel **conventioneel** voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met **geen enkel wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht** bezwaard is.

#### **Milieu – Beheer van verontreinigde gronden**

##### Vergunning

De verkoper verklaart bij deze dat het goed, voorwerp van onderhavige verkoop, bij zijn weten, niet het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning en dat er in het verkochte goed geen activiteit wordt of werd uitgeoefend welke opgenomen is in de lijst van activiteiten welke zulke vergunning inhouden (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 4 maart 1999).

#### Ordonnantie betreffende het beheer van verontreinigde bodems van 5 maart 2009

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

De koper erkent geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het bodemattest afgeleverd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer gedagtekend van 30 oktober 2015 hetwelk de gedetailleerde informatiegegevens bevat van de inventaris van de bodemtoestand voor het hierboven

beschreven perceel waarop het gebouw, opgericht is.

Dit bodemattest bepaalt letterlijk wat volgt : ***“Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand.”***

De verkoper verklaart dat hij over geen aanvullende informatie beschikt die de inhoud van het bodemattest zou kunnen wijzigen en stelt vast, na kennis te hebben genomen van de lijst van de risicoactiviteiten in de zin van de Ordonnantie, dat, naar zijn weten, geen van deze risicoactiviteiten werd of wordt uitgeoefend op het perceel voorwerp van huidige overeenkomst.

De koper verklaart een kopie te hebben ontvangen van het bodemattest.

### **CONTROLE VAN DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De verkopers verklaren dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van tien maart negentienhonderd éénentachtig.

De verkopers overhandigen bij deze aan de kopers de exemplaren van proces-verbaal van controleonderzoek opgemaakt door Controle Industriel Belge asbl op één december tweeduizend en acht.

\* Met betrekking tot de eerste verdieping (appartement A, B en C), de tweede verdieping (appartement A, B en C) en de derde verdieping (appartement A, B, C) stelt het proces-verbaal vast dat de elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.

De kopers verklaren ingelicht te zijn dat, overeenkomstig artikel 271 van het algemeen Reglement, een nieuwe controle van de elektrische installatie zal moeten worden uitgevoerd door een erkend organisme, binnen de vijfentwintig (25) jaar te rekenen vanaf de datum van voormeld proces-verbaal.

\* Met betrekking tot het handelspand ‘Snack’ stelt het proces-verbaal vast dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.

Partijen komen overeen dat enkel de koper de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich zal nemen en dit zonder verhaal tegen de verkopers.

De kopers erkennen ingelicht te zijn van hun verplichtingen, namelijk:

- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen binnen een termijn van achttien maanden te rekenen vanaf het verlijden der authentieke akte, te laten vaststellen door een erkend organisme;
- hun identiteit en de datum van huidige akte mede te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De kopers hebben evenwel de mogelijkheid om het controleonderzoek van de



herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zullen de kopers het organisme dat het vorige controleonderzoek heeft uitgevoerd, hiervan op de hoogte moeten stellen.

De kopers erkennen nog in gelicht te zijn geweest door de notaris betreffende:

- de sancties voorzien in het algemeen Reglement.
- de gevolgen en de verantwoordelijkheid die zij lopen uit het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

#### **STOOKOLIETANK**

De verkopers verklaren dat er noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is in het alhier verkochte goed.

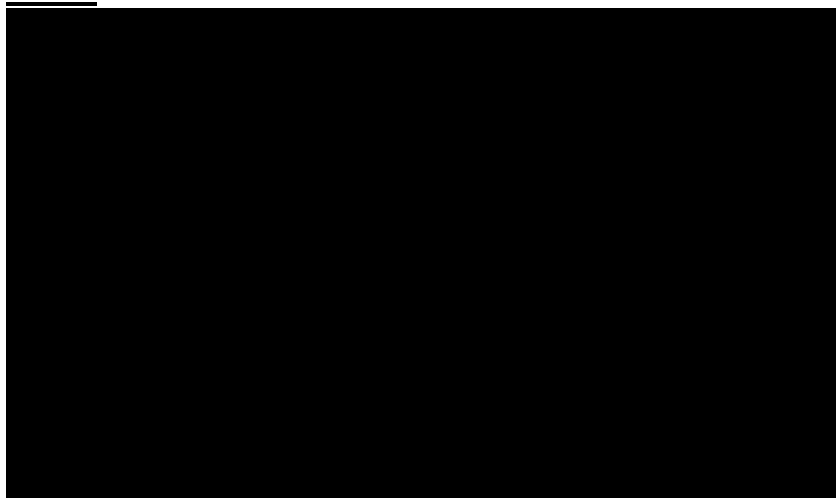
#### **ZONNEPANELEN – GROENESTROOMCERTIFICATEN**

De partijen verklaren dat het alhier verkochte goed niet voorzien is van zonnepanelen.

#### **POSTINTERVENTIEDOSSIER:**

De verkopers verklaren dat artikel 48 van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke en de mobiele bouwplaatsen niet toepasselijk is op huidige overdracht.

#### **PRIJS :**



waarvoor kwijting bij de incassering.

#### **VERKLARING PRO- FISCO:**

Na daarover door ondergetekende Notaris volledig ingelicht te zijn geweest, verklaren de kopers niet te kunnen genieten van enige vermindering op de registratierechten.

#### **ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING:**

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk vrijgesteld ambtshalve inschrijving te nemen om gelijk welke reden, bij de overschrijving van een uitgifte van onderhavige akte.

#### **ATTEST:**

1. "Ingeval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd."
2. De partijen erkennen dat de ondergetekende notaris hen

voorlezing heeft gegeven van artikel 62 § 2 en 73 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

3. Op de vraag aan de verkopers of zij voor de toepassing van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde als belastingplichtigen aan te merken zijn, hebben zij geantwoord BTW plichtig te zijn onder het nummer BTW BE 0889.585.812.

#### **MEERWAARDEBELASTING**

De verkoper erkent dat zijn aandacht gevestigd werd op de bepalingen inzake de gebeurlijke belasting op meerwaarde van onroerende goederen en verplichtingen die eruit voortvloeien.

#### **TEKORTSCHATTING**

De koper verbindt er zich toe, ingeval hij van de bevoegde ontvanger der registratierechten een bericht van "tekortschatting" ontvangt, de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, en de door de ontvanger gevraagde aanvullende rechten slechts te betalen, na overleg met de verkoper.

#### **BURGERLIJKE STAAT:**

a. De Notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, waarmerkt de Notaris op zicht van de stukken door de wet vereist dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en de woonplaatsen van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

#### **SLOTBEPALINGEN**

1. De comparanten erkennen dat hen 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.

Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven. Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

2. De partijen bevestigen voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waar in onderhavige akte naar verwezen wordt samen met onderhavige akte één geheel vormen, er een kopie van ontvangen te hebben en er toelichting van gekregen te hebben, om samen als authentieke akte te gelden.

#### **Recht op geschrift:**

Recht van vijftig euro (50,00EUR) betaald op aangifte door ondergetekende Notaris.

WAARVAN AKTE.