



vijfennegentig centiaren (95ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie D nummer 229G5P0000 voor de zelfde oppervlakte (gereserveerd perceel sectie D nummer 229 M 5 P0000) :

**1. De private entiteit genoemd LOT 3 op de tweede en derde verdieping (Perceelnummer D 229 M 5 P0003) zijnde een duplex-appartement**, en bevattende :

*a) in private en uitsluitende eigendom :*

- op de tweede verdieping : een keuken, een eetkamer, een badkamer, twee kamers, de trapberging vanaf de traphal op het eerste verdiep;

- het privaat en exclusief gebruik van het terras en van het platdak van de tweede verdieping;

- op de derde verdieping : drie mansardes, de trapberging.

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* 423/1.000sten in de gemeenschappelijke delen van het Gebouw.

**2. De private entiteit Lot 4 genoemd " Cave n° 2 " op de ondergrondse verdieping (Perceelnummer D 229 M 5 P0004)**, en bevattende :

*a) in private en uitsluitende eigendom:* de kelder met zijn deur;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* zes/duizendsten (6/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het Gebouw.

**2. De private entiteit Lot 5 genoemd " Cave n° 3 " op de ondergrondse verdieping (Perceelnummer D 229 M 5 P0005)**, en bevattende :

*a) in private en uitsluitende eigendom:* de kelder met zijn deur;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* zes/duizendsten (6/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het Gebouw.

### **Basisakte**

Zoals het goed beschreven is in de basisakte opgesteld door ondergetekende Notaris Bertrand NERINCX, op 9 april 2019, aangeboden ter overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 3.

De verkoper verklaart dat het kadastraal inkomen niet onderworpen is aan een herziening en dat er geen procedures hieromtrent lopende zijn.

Hierna genoemd « *het goed* ».

De koper erkent het goed op voorhand te hebben bezocht en ontslaat de verkoper om een verdere omschrijving van het goed op te nemen.

### **Oorsprong van eigendom**

De verkoper verklaart eigenaar te zijn van het goed om het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt te hebben aangekocht van de [REDACTED]

[REDACTED], ingevolge een aankoopakte verleden voor Notarissen Géraldine ROLIN JACQUYEMYNS, te Brussel, en Herman WYERS, voornoemd, op 15 maart 2018, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 3 op 22 maart daarna, onder referentie 50-T-22/03/2018-03544.

[REDACTED] was er eigenaar van om het te hebben aangekocht, in eigen naam, in wederbelegging van eigen fondsen, van d [REDACTED]

[REDACTED], ingevolge een aankoopakte verleden voor Notarissen André PHILIPS, te Koekelberg, en Luc VERHASSELT, te Wemmel, op 7 december 1999, overgeschreven op het derde Hypotheekkantoor te Brussel op 20 december daarna, boek 13042 nummer 14.

[REDACTED] waren er eigenaars van om het te hebben aangekocht van [REDACTED] ingevolge een aankoopakte verleden voor Notaris Luc VERHASSELT, voornoemd, op 29 november 1984, overgeschreven op het derde Hypotheekkantoor te Brussel op 11 december daarna, boek 9347 nummer 17.

### **ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP**

Deze verkoop is toegestaan en aanvaard mits de volgende bedingen, lasten en voorwaarden.

#### **1. Staat van het goed**

Het goed wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich op 28 maart 2019 bevond, goed gekend door de koper, die verklaart de nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot zijn ligging, staat en bestemming.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken die de koper zelf heeft kunnen vaststellen.

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had.

In zijn hoedanigheid van professioneel verkoper, moet de verkoper van het onroerend goed de kopers dekken in geval van ontdekking van verborgen gebreken aan het gebouw. Deze garantie is beperkt tot een periode van 6 maanden vanaf de overdracht van risico's. Na deze periode hebben kopers geen verhaal op de verkoper vanwege verborgen gebreken. Deze periode wordt opgeschort door een aangetekend en omstandig schrijven van de kopers waarin deze laatsten de verkoper op de hoogte brengen van de ontdekking van een verborgen gebrek. De verkoper en de kopers verklaren dat zij op de hoogte zijn van het huidig standpunt in de jurisprudentie dat een vermoeden van kennis van gebreken bij de professionele verkoper van een onroerend goed veronderstelt, behoudens ingeval van tegenbewijs door deze laatste van de niet-detecteerbare aard van het gebrek.

De koper verklaart dat hij door de verkoper volledig geïnformeerd werd dat, gezien de ouderdom van de constructies, het thans verkochte goed materialen kan bevatten die asbest bevatten, zoals isolatiemateriaal (isolatie van verwarmingsbuizen), dakpannen van het type "Eternit" of andere niet-bepaalde materialen. Hij verklaart volledig op de hoogte te zijn gebracht van het feit dat specifieke maatregelen moeten worden genomen bij de afbraak en de verwijdering van deze materialen, en hij verklaart hiertoe het nodige te zullen doen en er zijn eigen zaak van te maken, zonder enig verhaal tegen de verkoper.

Partijen verklaren ingelicht te zijn dat de hoedanigheid van vastgoedprofessioneel niet toelaat om zich te vrij te stellen van de verantwoordelijkheid omwille van verborgen gebreken, omwille van de wetgeving omtrent de bescherming van de consument (artikel VI.83,14° van het Codex Economisch Recht).

De verkoper verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken, met inbegrip van huiszwam en asbest, aanwezig zijn in het goed.

Deze verklaring maakt evenwel geen verhaal mogelijk van de koper ten overstaan van de verkoper mogelijk gezien de mogelijke ouderdom van het gebouw en het gebrek aan technische kennis van de verkoper.

De verkoper verklaart dat alle meubelen en huisraad, die zich in het goed bevinden en die geen deel uitmaken van de verkoop, werden weggehaald op zijn kosten, en dat het goed werd schoongemaakt.

## **2. Tienjarige aansprakelijkheid**

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze laatste zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). Evenwel zal de koper ertoe gehouden zijn, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf heden, en dit ter volledige ontlasting van de verkoper.

## **3. Erfdienstbaarheden en mandeligheid**

Het goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de koper zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de gemene muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het goed.

De verkoper verklaart dat er geen mandeligheid verschuldigd blijft.

#### **4. Bijzondere voorwaarden**

De koper wordt in de rechten en plichten gesteld van de verkoper die voortvloeien uit de eigendomstitel van de verkoper, zijnde voormelde akte verleden voor Notarissen Notarissen Géraldine ROLIN JACQUYEMYNS, te Brussel, en Herman WYERS, voornoemd, op 15 maart 2018.

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten, er geen enkele bijzondere voorwaarden of erfdiensbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft verleend, eventueel met uitzondering van deze die vermeld worden in de basisakte, waarvan sprake hierna.

De verkoper ontdoet zich van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdiensbaarheden die door vorige eigenaars zouden kunnen zijn toegestaan.

De verkoper verklaart dat erbij zijn weten, buiten de klassieke bedingen voortvloeiend uit het stelsel van de verplichte mede-eigendom, de basisakte geen bijzondere voorwaarden bevat die de waarde van het goed zouden kunnen verminderen of het genot ervan zouden kunnen beperken.

#### **5. Oppervlakte**

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van het goed is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één/twintigste is, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder enige wijziging van de prijs.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

#### **6. Belastingen - Taksen**

De koper zal alle belastingen en taksen dragen die het goed bezwaren, *pro rata temporis*, te rekenen vanaf zijn ingenottreding, met uitzondering van de belastingen op de tweede verblijven en deze die jaarlijks te betalen zijn.

De koper zal de onroerende voorheffing betalen die het goed bezwaart, *pro rata temporis*, vanaf zijn ingenottreding.

De verkoper verklaart reeds het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing van het lopende jaar ontvangen te hebben, zijnde **driehonderdtweeëntwintig euro tweeëntwintig cent (€ 322,22)**, waarvan kwijting.

De verkoper verklaart dat er geen enkele verhaalbelasting verschuldigd is voor het openen en verbreden van straten of voor de uitvoering van alle andere wegeniswerken die tot op heden zijn uitgevoerd. Indien er toch verhaalbelasting zou zijn, verbindt de verkoper er zich toe om deze op eerste verzoek te vereffenen.

De verkoper bevestigt dat er hem geen enkele notificatie werd toegestuurd door de gemeentelijke administratie omdat het goed gedeeltelijk geheel verlaten, onbewoond of onafgewerkt zou zijn.

#### **Pandregister**

Krachtens de wet van 11 juli 2013 heeft de instrumenterende notaris sinds 1 januari 2018 de verplichting om het pandenregister te consulteren bij elke vervreemding van een onroerend goed.

Voor zoveel als nodig verklaart de verkoper dat alle in het goed uitgevoerde werken (onroerend door bestemming en/of door incorporatie) volledig werden betaald en dat hij geen enkele schuld meer heeft bij een aannemer of vakman.

#### **7. Nutsvoorzieningen**

De koper zal alle abonnementen met de leveranciers van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot het goed moeten verder zetten en alle vergoedingen betalen vanaf de eerste vervalddag volgend op de datum van zijn ingenottreding.

De tellers, leidingen en andere installaties eigendom van distributiemaatschappijen of derden, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

De basisakte van het gebouw voorziet uitdrukkelijk dat de elektriciteitstellers van het gebouw, waarvan het thans verkochte goed deel uitmaakt, zich actueel bevinden op de derde verdieping van het gebouw. De verkoper heeft er zich in zelfde basisakte toe verbonden om deze tellers zo spoedig mogelijk te verplaatsen naar de kelder nummer 1 in de ondergrondse verdieping van het gebouw, en dit uitsluitend op zijn kosten, gebaseerd op een offerte opgemaakt door SIBELGA op 30 oktober 2018, waarvan elke toekomstige mede-eigenaar een kopie heeft ontvangen. Deze offerte bedraagt duizend honderd negenentwintig euro (1.129,00 €) alle taksen inbegrepen ; de helft van deze som wordt ingehouden van de verkoopprijs, en zal geconsigneerd blijven in de handen van de instrumenterende notaris in afwachting en ter waarborg van de uitvoering van het betrokken werk.

#### **8. Verzekeringen**

De verkoper verklaart dat het goed verzekerd is door een collectieve polis tegen brand en alle aanverwante risico's, zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag, overeenkomstig de basisakte. De koper zal in de plaats van de verkoper alle collectieve verzekeringscontracten tegen brand en alle aanverwante risico's, ondertekend door de mede-eigendom, voorzetten, en zal er de premies en kosten pro rata temporis van betalen, te rekenen vanaf zijn ingenottreding.

De verkoper verklaart reeds het aandeel van de koper in de brandverzekering van het lopende jaar ontvangen te hebben, zijnde **honderdachtentachtig euro negenveertig cent (€ 188,49)**, waarvan kwijting.

Het staat de koper vrij om vanaf heden, op zijn kosten, alle aanvullende verzekeringen af te sluiten.

#### **9. Gebruik – Eigendom - Genot**

De overdracht van eigendom tussen de partijen heeft plaats op datum van heden.

De koper zal het genot van het goed verkrijgen vanaf datum van heden door de werkelijke inbezitneming en door de overdracht door de verkoper van alle sleutels in zijn bezit.

De verkoper verklaart dat het goed vrij van gebruik is en volledig leeggemaakt werd.

### **MEDE-EIGENDOM**

#### **1. Basisakte**

Het gebouw waarvan het bij deze goed deel uitmaakt, wordt bestuurd volgens de bepalingen opgenomen in de basisakte, bevattende het reglement van mede-eigendom, verleden voor ondergetekende Notaris Bertrand NERINCX, voornoemd, op 9 april 2019, alsmede door het reglement van inwendige orde voor zover dit bestaat.

De basisakte, reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde evenals de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaandelijk aan heden kennis van te hebben genomen en indien dit niet het geval zou zijn, verzaakt de koper aan alle rechtsmiddelen ten overstaan van de verkoper wat betreft de verplichtingen die voortvloeien uit deze reglementen en beslissingen zonder afbreuk te doen aan wat hierna wordt voorzien met betrekking tot de bijdrage aan de buitengewone lasten.

De verkoper heeft voorafgaandelijk aan heden een exemplaar van de basisakte, het reglement van mede-eigendom, wat deze erkent.

#### **2. Gegevens overgemaakt door de syndicus**

De verkoper verklaart dat er voor het appartementsgebouw waarvan het bij deze goed deel uitmaakt nog geen syndicus is aangesteld. De instrumenterende notaris heeft bijgevolg de door artikel 577-11, §1 Burgelijke Wetboek voorgeschreven formaliteiten niet kunnen vervullen. Partijen ontslaan de notaris voor alle verantwoordelijkheid dienaangaande.

De notaris vestigt de aandacht van partijen op het feit dat iedere mede-eigenaar, overeenkomstig artikel 577-8, §1 Burgelijke Wetboek, de rechter om de aanstelling van een syndicus kan verzoeken.

#### **3. Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er zich in het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, geen gemeenschappelijke stookolietank bevindt en dat de verwarming individueel is.

## **STEDENBOUW – BEHEER VAN VERONTREINIGDE BODEMS - VOORKOOPRECHT**

### **1. Algemeenheden**

De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de mogelijkheid om, voorafgaand aan het sluiten van de verkoop, persoonlijk alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed en zijn omgeving.

Bovendien, wordt door de notarissen de aandacht van de koper in het bijzonder gevestigd, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de toepasselijke regionale wetgeving, alsook op het belang en de noodzaak 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 gelegen is, dienst waar de koper 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 aan het goed werd uitgevoerd in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

### **2. Brief van de gemeente**

Overeenkomstig de artikelen 275 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), heeft de instrumenterende notaris aan de Gemeente Jette gevraagd, op basis van het formulier en de bijlagen vereist door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 maart 2018 betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen, om hem de stedenbouwkundige inlichtingen af te leveren die van toepassing zijn op het goed.

Het antwoord van de Gemeente Jette, van 18 februari 2019, bepaalt letterlijk het volgende:

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **20/11/2018** concernant le bien sis **rue de l'Eglise Saint-Pierre 5**, cadastré **21463D0229/00G005**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent 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, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;*
- *Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS): nihil;*
- *Dans le périmètre du permis de lotir (PL): nihil;*

*Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS et des PL 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.*

##### **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 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.bruclis.be](http://www.bruclis.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 :**

/

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

- A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

**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 suivant : **la gare de Jette ainsi que celle de la Maison communale de Jette;**

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

/

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

/

**8) Autres renseignements :**

- Le bien **n'est pas** compris dans un **contrat de rénovation urbaine;**
- 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](http://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 (**EDRLR**);
- Le bien **ne se situe pas** 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 DURL ;

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.
- **Pour plus de renseignements au sujet d'éventuelles taxes qui restent dues, prière de prendre contact avec notre service Gestion Financière et Comptable (tél. : 02/423.13.13/14).**

**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**

- **Autorisation / permis d'urbanisme / permis d'environnement / certificat : Urbanisme**
- Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme **6279** délivré en date du **29/05/1931** pour "**des annexes et des modifications de la façade**".
- Le bien fait l'objet d'un courrier **AG 459-2011** pour "**des travaux sans autorisations**" (logement supplémentaire au 3<sup>e</sup> étage — le logement a été supprimé).
- Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.9320** délivré en date du **26/02/2013** pour "**le changement du rez-de-chaussée commercial en logement**".

Le propriétaire a reçu un courrier de notre part (dd. 07/03/2017) lui signalant le non-respect du permis d'urbanisme délivré. Il s'avère que la porte d'accès de l'ancien commerce à front de rue n'a toujours pas été remplacée selon les conditions du permis.

**Nous vous signalons également que nous sommes toujours en attente de l'attestation de conformité du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale) telle que requise dans les conditions du permis d'urbanisme délivré.**

- Le bien fait l'objet d'un courrier **AG 104-2016** pour "**la chute de matériaux sur le trottoir présentant des risques pour les passants**".

**Environnement**

- Il n'y a pas de permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Nous vous invitons à venir consulter nos archives (rue Léon Theodor 108, 3e étage, tous les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 14h00 et le jeudi de 13h00 à 16h00).
- Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec la cellule Environnement au 02/422.31.51/55.

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 licite de ce bien: **logement**
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : **maison de rapport avec 3 unités de logement répartis comme suit:**

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Maison de rapport	Rez-de-chaussée	Logement	1	
	1 <sup>er</sup> étage	Logement	1	
	2 <sup>e</sup> étage	Logement	1	
	3 <sup>e</sup> étage	combles		

**3) En ce qui concerne les constats d'infraction**

*L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.*

### **Observations complémentaires**

***Nous vous signalons que toute modification ultérieure des destinations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.***

***Lorsque l'affectation ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien a été modifiée avant que cette modification soit soumise par la réglementation à l'obtention d'un permis d'urbanisme et sans que la situation modifiée ait fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le renseignement est donné à titre indicatif. »***

De koper verklaart toelichting van deze inlichtingen te hebben gekregen, evenals een kopie van het antwoord van de Gemeente en de bondige beschrijving van het goed die bij deze aanvraag gevoegd werd en door voornoemd Besluit vastgesteld werd.

### **3. Onteigening - Monumenten/Landschappen - Rooilijn/Niet-uitgebate sites**

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

### **4. Bestaande toestand**

De verkoper, onder voorbehoud van de informatie vermeld in voornoemde stedenbouwkundige inlichtingen:

- verzekert de koper dat de handelingen en werken die persoonlijk door hem op het goed werden uitgevoerd overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn. Hij verklaart bovendien dat het goed naar zijn weten niet bezwaard is met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.
  - verklaart dat het goed thans gebruikt wordt voor woning en zolder (laatste verdieping).
  - verklaart dat deze bestemming, naar zijn weten, regelmatig is en onbetwist is.
  - neemt geen enkele verbintenis op zich met betrekking tot de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn persoonlijke zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.
  - verklaart dat voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een andere vergunning die in de mogelijkheid voorziet om een van de handelingen of werken, bedoeld in de toepasselijke regionale wetgevingen, te verrichten of in stand te houden en dat hij geen enkele verbintenis op zich neemt met betrekking tot de mogelijkheid om op het goed een van de handelingen of werken, bedoeld in voornoemde wetgevingen, te verrichten of in stand te houden.
- Geen van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, §1, en artikel 205/1 van voornoemd Wetboek, mogen op het goed waarop de akte betrekking heeft, verricht worden, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet is gedaan.

### **5. Verwaarloosd, leegstaand of onafgewerkt onroerend goed**

De verkoper verklaart dat hij tot op heden geen enkele kennisgeving heeft ontvangen van de gemeentelijke administratie waarin staat dat het onroerend goed geheel of gedeeltelijk verwaarloosd, leegstaand of onafgewerkt zou zijn.

### **6. 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 verkoper van een onroerend goed de verplichting opleggen een bodemattest geleverd door het BIM, vóór de verkoop, aan de koper te overhandigen, en indien dit attest laat blijken dat het betreffende perceel potentieel vervuild is over te gaan tot een verkennend bodemonderzoek en in voorkomend geval tot een behandeling van de bodemverontreiniging.

De koper erkent geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het bodemattest afgeleverd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer de dato 5 december 201 hetwelk de gedetailleerde informatiegegevens bevat van de inventaris van de bodemtoestand voor het perceel waarop het gebouw is opgericht waarin het verkochte privaatief deel zich bevindt.

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 geen enkele van deze risicoactiviteiten werd of wordt uitgeoefend op het perceel voorwerp van huidige overeenkomst.

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

### **7. Voorkooprecht**

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.

De verkoper bevestigt dat er hem geen enkele notificatie overeenkomstig het ordonnantie de dato 19 maart 2009 werd toegestuurd omdat het goed zich binnen een perimeter waarin het voorkooprecht geldt bevindt.

### **8. Overstromingsgebieden**

De koper verklaart in kennis te zijn gesteld van het resultaat van de raadpleging van de inkaartbrenging van Leefmilieu Brussel op datum van 4 december 2018 dat het goed van deze overeenkomst zich niet in een risicozone voor overstromingen bevindt;

De koper heeft voorafgaand een kopie ontvangen van de voorgenoemde kaart.

## **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

### **ELEKTRISCHE INSTALLATIES- HUISVESTINGSCODE - ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

#### **1. Postinterventiedossier**

De partijen verklaren kennis te hebben gekregen van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 dewelke met betrekking tot het goed het houden van postinterventiedossier opleggen, voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001.

Op vraag van de instrumenterende notarissen of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij dat er aan het goed, sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### **2. Elektrische installaties**

De verkoper verklaart dat het goed een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet aan een volledig controleonderzoek werd onderworpen voorafgaandelijk aan de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 31 januari 2014 werd door vzw BTV vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het reglement. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na 31 januari 2014 terug dient herkeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

#### **3. Brusselse Huisvestingscode**

De partijen verklaren te zijn ingelicht over de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode welke kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting) oplegt voor de terbeschikkingstelling van een woning.

Desaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed :

- niet het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheersrecht ;
- niet getroffen is door een verhuurverbod noch door een administratieve boete;
- niet werd uitgerust met een, door een erkend organisme gewaarborgde, branddetector in de evacuatiezones van de woning;

- geen conformiteitscontroleattest werd uitgereikt door de Gewestelijke Inspectiedienst.

#### **4. Energieprestatiecertificaat**

Een energieprestatiecertificaat gebouwen (EPB) met certificaatnummer 20171011-0000513821-01-5 (2<sup>de</sup> verdieping) en met betrekking tot het hierbij verkochte goed, werd opgesteld door de heer OZEN Murat op 11 oktober 2017 (duurtijd 10 jaar maximum). Dit certificaat vermeldt volgende informatie met betrekking tot het goed :

- energiescore : G;
- jaarlijkste uitstoot van CO2 : 99.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekenmerken van het goed die van die aard zouden zijn de inhoud van het certificaat te wijzigen.

De koper erkent het origineel van het certificaat van de koper te hebben ontvangen.

#### **PRIJS – KWIJTING**

De verkoop is aangegaan en aanvaard voor een bedrag van HONDERDVIJFENZESTIGDUIZEND EURO (€ 165.000,00).

De verkoper erkent deze som van de koper te hebben ontvangen als volgt :

- a) achtduizend tweehonderdvijftig euro (€ 8.250,00), voorafgaandelijk aan dezer;
- b) honderdzesenvijftigduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 156.750,00), zijnde het saldoprijs, op heden.

De koper verklaart uitdrukkelijk dat de fondsen gebruikt voor de financiering van de aankoop niet komen uit een beschikking of vonnis/arrest onderworpen aan het evenredig registratierecht.

#### **Vaststelling van betaling**

De instrumenterende notaris bevestigt dat

- het voorschot betaald werd door middel van een overschrijving op rekeningnummer van de instrumenterende notaris en voortkomende uit rekeningnummer [REDACTED].

- het saldo van de verkoopprijs en de aktekosten betaald werden door middel van een overschrijving op rekeningnummer van de instrumenterende notaris en voortkomende uit rekeningnummer [REDACTED] geopend op naam van [REDACTED], en uit rekeningnummer [REDACTED] geopend op naam van [REDACTED], en rekeningnummer BE

#### **Ontslag van ambtshalve inschrijving**

Nadat de instrumenterende notaris de aandacht van de verkoper heeft gevestigd op de gevolgen en de reikwijdte van dergelijk ontslag, en in het bijzonder op het tenietgaan van het voorrecht en de vordering strekkende tot ontbinding, ontslaat de verkoper de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie uitdrukkelijk om een ambtshalve inschrijving te nemen uit welken hoofde ook bij de overschrijving van onderhavige akte.

#### **FISCALE VERKLARINGEN**

##### **1. Prijsbewimpeling**

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris lezing heeft gegeven van het eerste lid van artikel 203 van het Wetboek der Registratierechten luidend als volgt: "*In geval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elke der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd.*"

##### **2. DE KOPER**

De koper verklaart volledig ingelicht te zijn geweest door de ondergetekende notaris(sen) over de voorwaarden om te kunnen genieten van het abattement ingevolge van artikel 46 bis van het Wetboek van Registratierechten.

De kopers verklaren van voornoemd abattement te kunnen genieten en verklaren bovendien:

- dat geen van hen, op de datum van de overeenkomst tot verkrijging, voor de geheelheid volle eigenaar was van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning bestemd is (indien meerdere eigenaars) en dat zij niet gezamenlijk voor de geheelheid volle eigenaar waren van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning bestemd is;
  - dat hij/zij zich ertoe verbindt/verbinden zijn/hun hoofdverblijfplaats te vestigen in het verkregen goed binnen de wettelijke termijn van twee jaar (in geval van een onroerend goed in opbouw of verkoop op plan: binnen de wettelijke termijn van drie jaar) na de datum van registratie van deze akte (in geval van laattijdige registratie: na de uiterste datum voor aanbieding ter registratie);
  - dat hij/zij zich er elk toe verbindt/verbinden zijn/hun hoofdverblijfplaats in het verkregen goed te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar vanaf het tijdstip waarop hij/zij zijn/hun hoofdverblijfplaats in het verkregen goed gevestigd heeft/hebben.
- Bovendien verklaren de partijen ons dat de belastbare grondslag (prijs vermeerderd met de persoonlijke lasten opgelegd aan de koper of verkoopwaarde indien deze hoger is) voor de heffing van de registratierechten niet hoger is dan 500.000 euro.

De kopers verklaren aan ons:

- dat hij/zij zeer goed op de hoogte werd/werden gebracht van het feit dat hij/zij slechts van het abatement kan/kunnen genieten indien hij/zij, voor het aanslagjaar dat overeenstemt met het jaar van de registratie van het verkregen goed, afstand doet/doen van de aanvraag tot gewestelijke belastingvermindering bedoeld in de artikelen 14537 tot en met 14546 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 voor de aankoop van een zakelijk recht op een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning bestemd is in een van de drie gewesten in België;
- dat hij(zij) zeer goed op de hoogte werd(en) gebracht van het feit dat de toepassing van het abatement gevraagd kan worden in combinatie met een andere gewestelijke belastingvermindering dan de belastingvermindering voor de aankoop van een zakelijk recht op een onroerend goed dat tot bewoning is bestemd of de belastingvermindering van artikel 14546ter tot 14546sexies van het Wetboek van de inkomstenbelasting 1992 zoals van toepassing in het Waals Gewest;
- dat voor de aanslagjaren voor of na het aanslagjaar dat overeenstemt met het jaar van de registratie, hij/zij die bedoelde gewestelijke belastingverminderingen wel zal/zullen kunnen aanvragen;
- dat indien een van de kopers van deze vermindering heeft genoten zonder er afstand van te doen, alle kopers hoofdelijk gehouden zullen zijn tot de betaling van de bijkomende rechten;
- dat de gewestelijke belastingverminderingen de belastingvermindering is met betrekking tot de aankoop van een zakelijk recht op een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd wordt, zoals bedoeld in de artikelen 14537 tot en met 14546 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992.

De kopers verklaren ons op eer:

- dat hij/zij de toepassing van de verminderingen bedoeld in de artikelen 145/37 tot en met 145/46 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 verbonden aan de aankoop van een zakelijk recht op een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd wordt, voor het aanslagjaar dat aanvangt in het jaar van de registratie, op geen enkel moment zal/zullen vragen, en
- dat hij/zij erover zal/zullen waken om zo snel mogelijk elk element dat hem/hen ter kennis wordt gebracht of zou worden gebracht en dat er aanleiding toe zou kunnen geven dat hem/hen dergelijke vermindering zou worden toegekend, recht te zetten.

### **3. DE VERKOPER**

#### **3.1. Teruggave van registratierechten**

De verkoper verklaart volledig ingelicht te zijn geweest door de ondergetekende notaris(sen) over de bepalingen van artikel 212 van het Wetboek van Registratierechten, die de teruggave ten belope van zesendertig procent van de op de aankoop betaalde registratierechten vooropstelt in geval van wederverkoop van het verkregen onroerend goed binnen de twee jaar van de datum van authentieke aankoopakte.

Hij verklaart dat hij deze voorwaarden om teruggave te vragen wel vervult.  
Hij verklaart dat het verzoek om teruggave van registratierechten door hem afzonderlijk zal worden ingediend.

### **3.3. Belasting op meerwaarden – inlichtingen**

De verkoper verklaart volledig ingelicht te zijn geweest door ondergetekende notaris(sen) over de mogelijkheid van een belasting op meerwaarden verkregen op de bebouwde of onbebouwde onroerend goederen in geval van de verkoop van een goed die het voorwerp is geweest van professionele aflossingen of in geval van de verkoop van een tweede verblijfplaats binnen de vijf jaar of van een grond binnen de acht jaar.

### **3.4. Onderworpenheid aan de B.T.W.**

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen lezing heeft gegeven van de bepalingen van de artikelen 62 paragraaf 2 en 73 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

De verkoper verklaart dat hij onderworpen is aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder het nummer BE460.230.356.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **1. Toestemming - globale en finale goedkeuring**

Partijen verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.

### **2. Woonstkeuze**

Voor de uitvoering van onderhavige akte, doen de partijen woonstkeuze in hun respectievelijke domicilie en maatschappelijke zetel.

### **3. Bevestiging van identiteit**

Om aan de bepalingen te voldoen van de hypotheekwet en artikel van de Ventôse Wet, bevestigen notarissen de namen, voornamen, geboorteplaats en het domicilie van partijen/natuurlijke personen bij wijze van:

- een uittreksel uit het nationaal register;
- de identiteitskaart ;
- van hun trouwboekje of huwelijksakte;

De instrumenterende notaris verklaart de benaming, de juridische vorm, de datum van de oprichtingsakte, de maatschappelijke of statutaire zetel, alsook het ondernemings- en/of BTW-nummer te zijn nagegaan van de morele rechtspersoon, verschijner in onderhavige akte.

De partijen van wie het nationaal nummer werd opgenomen in de verschijningsformule van onderhavige akte, verklaren hiermee uitdrukkelijk in te stemmen.

### **4. Diverse verklaringen**

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een hangende juridische procedure die het genot van het goed of de verkoop van deze laatste zou kunnen belemmeren.

Elke partij verklaart:

- bekwaam te zijn;
- niet onder voorlopig bewind te staan, of onder gerechtelijk raadsman te staan;
- in het algemeen, niet ontslaan te zijn van het beheer van zijn goederen;
- niet failliet verklaard te zijn op heden;
- geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld (in het kader van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen);
- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben en niet de intentie te hebben dit te doen;
- dat zijn/haar identiteit conform is aan wat hierboven vermeld is.

### **5. Wet op het notarisambt**

De partijen erkennen dat hun aandacht werd gevestigd op het recht van iedere partij om vrij een andere notaris te kiezen of om zich te laten bijstaan door een raadgever, in het bijzonder als er tegenstrijdige belangen of ongelijke verbintenissen werden vastgesteld.

**Recht op geschrift**

Het recht op geschrift bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

**WAARVAN AKTE**

Verleden en getekend op bovenstaande plaats en datum.

De partijen verklaren elk het ontwerp van deze akte te hebben ontvangen op 3 mei 2019, en dat deze termijn voor hen voldoende is geweest om het ontwerp goed te onderzoeken. En na voorlezing met toelichting van deze akte, integraal met betrekking tot de bij wet bedoelde vermeldingen, en gedeeltelijk voor wat de overige bepalingen betreft, hebben de partijen met ons, notarissen getekend, de minuut toekomende aan Notaris Bertrand NERINCX.

**VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.**

**VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT**