

Dossier 21.733 CD
Bijlagen: /
Registratie: Leuven 1 [REDACTED]
Hypotheekkantoor: Leuven 1
Recht op geschriften: € 50

4 november 2021

VERKOOP

2021/02376

Het jaar tweeduizend éénentwintig.

Op vier november.

Voor mij, Meester **Alexandra JADOUL**, notaris met standplaats te Tervuren, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "Jadoul, Kestelyn & Genicot, notarisassociatie bv", met zetel te 3080 Tervuren, Duisburgsesteenweg 18, met tussenkomst via videoconferentie van Meester **Guy JANSEN**, notaris met standplaats te Leuven, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Jansen, Wallays & De Meutter bv", met zetel te Vaartstraat 59/1, 3000 Leuven.

ZIJN VERSCHENEN:

[REDACTED]

ENERZIJDS, hierna genoemd "de verkoper".

En:

[REDACTED]

ANDERZIJDS, hierna samen genoemd "de koper", die zich persoonlijk en hoofdelijk verbinden, alsook hun erfgenamen en rechthebbenden op ondeelbare wijze, tot de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortvloeien.

Welke verschijners ons, notaris, aangezocht hebben akte op te stellen, als volgt, van de hierna volgende overeenkomst, die zij rechtstreeks onder hen hebben afgesloten:

DE VERKOOP

De verkoper verklaart verkocht te hebben onder de gewone voorwaarden, zowel in feite als naar recht, aan de koper, die aanvaardt, elk voor de onverdeelde helft, het volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Gemeente TERVUREN / eerste afdeling

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, gelegen Schapenstraat 29, gekadastreerd sectie A, volgens titel deel van nummer 106/K/6, en volgens recent kadastraal uittreksel nummer 103L13P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van zeven are en negentig centiare (7a 90ca).

Het (niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen bedraagt drieduizend zeventien en zeventig euro (€ 3.767,00) per jaar.

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

De koper erkent het verkochte goed op voorhand te hebben bezocht en ontslaat de verkoper ervan om een verdere omschrijving van het goed te geven in deze akte.

Ook genoemd: "het (de) (verkochte) goed(eren)".

Oorsprong van eigendom

Het goed behoort toe sedert meer dan dertig jaar aan de heer

- de grond om die te hebben aangekocht in eigen naam en met wederbelegging van eigen fondsen, bij akte verleden voor notaris Robert de Coster te Schaarbeek op 5 november 1990, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven op 20 november 1990, boek 3735 nummer 17;

- de constructies om die zelf te hebben laten oprichten.

De koper verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsoorsprong en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Deze verkoop wordt gesloten onder volgende bedingen, lasten en voorwaarden:

Hypothecaire toestand - pandregister

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld, inschrijving, voorrecht, hypotheek of bezwarende overschrijving. Op de vraag door ondergetekende notaris gesteld, verklaart de verkoper dat hij in de twee maanden voorafgaand aan het verlijden van deze akte, geen hypotheeken heeft toegestaan op het hiervoor beschreven onroerend goed en dat hem evenmin een bevel tot betalen of een onroerend beslag werd betekend. De verkoper verklaart eveneens dat hij geen niet-herroepen volmacht gegeven heeft en dat hij geen weet heeft van enige procedure die het vrijgeven van de goederen zou belasten.

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Staat van het goed

Het goed wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich bevond op het ogenblik van de ondertekening van de initiële verkoopovereenkomst, goed gekend door de koper, die verklaart het bezocht te hebben en de nodige inlichtingen met betrekking tot zijn ligging, staat en bestemming genomen en verkregen te hebben.

Het goed wordt verkocht met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken.

Tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige vrijwaring van de verkoper, om alle lasten en opeisbare

kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf heden.

De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen.

Bijzondere voorwaarden - erfdienstbaarheden en mandeligheden

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

De koper wordt in de rechten en plichten gesteld van de verkoper die voortvloeien uit de eigendomstitel(s).

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

De verkoper is ontslagen van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

De verkoper verklaart dat naar zijn weten, buiten de klassieke bedingen voortvloeiend uit het plaatsen van het goed onder het stelsel van de verkaveling, de verkavelingsakte geen bijzondere voorwaarden bevat die de waarde van het verkochte goed zouden kunnen verminderen of het genot ervan zouden kunnen beperken.

Oppervlakte - kadastrale gegevens

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.

Belastingen

De koper zal alle zakelijke belastingen, taksen en verhaalbelastingen hoegenaamd ook, die op het verkochte goed

wegen, dragen en betalen te rekenen vanaf zijn ingenottreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

De verkoper erkent op heden van de koper haar aandeel in de onroerende voorheffing van het lopende kalenderjaar (forfaitair tussen partijen vastgesteld op driehonderd tweeënnegentig euro vijftien cent (€ 392,15)) ontvangen te hebben, 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 riool- of wegeniswerken die tot op heden zijn uitgevoerd.

Verzekeringen

De verkoper verklaart dat het goed verzekerd is tegen brand en alle aanverwante risico's zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag. Hij verbindt zich ertoe dit contract te handhaven tot aan de achtste dag die het verlijden van de authentieke akte volgt. De koper zal persoonlijk instaan voor de verzekering van het goed vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

Het staat de koper vrij om vanaf heden op zijn kosten een verzekering af te sluiten die het goed dekt. De koper verklaart goed ingelicht te zijn over het belang om een verzekeringspolis af te sluiten tegen brand en alle aanverwante risico's vanaf heden.

Eigendom - gebruik - genot

De verkoper verklaart dat het verkochte goed verhuurd is.

De koper zal er de eigendom van hebben vanaf heden, en het genot door de inning van de huurgelden te rekenen vanaf heden.

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. Hij ontslaat de notaris van alle nadere toelichting dienaangaande.

Ten opzichte van de huurder treedt de koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper onverminderd de rechten die hij als koper kan doen gelden krachtens de wet in zijn hoedanigheid van koper, dit alles zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem. Om zelf in het gebruik te treden, zal hij alle wetten en plaatselijke gebruiken moeten in acht nemen.

De koper verklaart ingelicht te zijn over de wettelijke bepalingen van toepassing op de verkoop van verhuurde goederen en meer bepaald over de inhoud van artikel 9 van de wet op de huur van de hoofdverblijfplaats (voor huurovereenkomsten afgesloten voor 1 januari 2019) ofwel artikel 38 van het Vlaams Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan (voor huurovereenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 2019) en de gevolgen van de registratie van de huurovereenkomst. Voor de huurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2019 wordt opgemerkt dat de overdracht op zich geen afzonderlijke beëindigingsmogelijkheden met zich meebrengt en dat de koper dus, om redenen van de overdracht alleen, het lopend huurcontract niet eenzijdig kan beëindigen. Voor huurcontracten die dateren van voor 1 januari 2019 geldt het voormelde artikel 9 van de wet op de huur van de hoofdverblijfplaats met de daar vermelde beëindigingsmogelijkheden.

De koper verklaart door de notaris te zijn ingelicht over de bescherming die het Vlaams Woninghuurdecreet/de wet biedt aan de huurder die het goed als hoofdverblijfplaats gebruikt en over de opzeggingsmogelijkheden die het Vlaams Woninghuurdecreet/de wet biedt aan de koper van een onroerend goed.

Plaatsbeschrijving

De verkoper overhandigt heden aan de koper die dit erkent, de plaatsbeschrijving die werd opgesteld.

Huurwaarborg (huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats)

De verkoper verklaart dat de waarborg van vierduizend euro (4.000,00€) werd gestort op de geïndividualiseerde rekening met nummer BE15 7440 6016 3130, geopend op naam van huurder. De koper erkent alle informatie en documenten hierover te hebben ontvangen.

De koper verklaart ingelicht geweest te zijn door de verkoper over de eventuele aansluiting door de verkoper bij het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (huurgarantiefonds) en in voorkomend geval alle nuttige informatie en documenten hierover van de verkoper te hebben ontvangen.

Logiesdecreet

Mocht de koper de intentie hebben om het onroerend goed aan te bieden voor toeristische verhuur, wordt hij geïnformeerd over de bepalingen van het vermelde logiesdecreet.

In het kader van vermeld decreet bevestigt de verkoper dat er nog geen brandveiligheidsattest werd afgeleverd. De koper

verklaart op de hoogte zijn van de noodzakelijkheid van een dergelijk attest vooraleer tot toeristische verhuur zoals bedoeld door vermeld decreet te kunnen overgaan.

Afrekening

Partijen verklaren dat zij de afrekening voor de huurgelden en lasten onderling hebben opgesteld, waarvan kwijting.

Verklaring van de verkoper

- De verkoper verklaart dat de huurder in het verkochte goed geen werken heeft uitgevoerd die aanleiding kunnen geven tot de betaling van een vergoeding aan de huurder indien de eigenaar deze behoudt, dan wel door de huurder verwijderd kunnen worden op last om het goed in de oorspronkelijke toestand te herstellen.

Indien de huurder op het einde van de huurovereenkomst echter het recht heeft om een vergoeding te eisen, of om de werken die in aanmerking komen voor verwijdering te verwijderen, verbindt de verkoper zich ertoe, afhankelijk van het geval, deze vergoeding te betalen of aan de koper een bedrag te betalen dat overeenkomt met de waardevermindering ten gevolge van de verwijdering van de werken door de huurder.

De huurovereenkomst werd geregistreerd onder registratierelaas 2016C7262SP0020470061500000.

Nutsvoorzieningen

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het verkochte goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

Partijen verklaren ingelicht te zijn over hun rechten en plichten, sinds de vrije energiemarkt, inzake de lopende contracten voor de in het goed aanwezige nutsvoorzieningen, zoals onder andere water, gas en elektriciteit.

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

ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED

Stedenbouw

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper op de hoogte te zijn van de mogelijkheid om, voorafgaandelijk aan heden, persoonlijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, etc.) in te

winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 9 augustus 2021, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

1. voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunning(en) of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt: de vergunning van 27 februari 1992 voor het bouwen van een eengezinswoning;
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: woongebied en agrarisch gebied (volgens het gewestplan van 7 april 1977);
3. het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
4. het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. er een verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed, met uitzondering van de verkavelingsvergunning van 23 maart 1989 voor het creëren van drie kavels voor vrijstaande eengezinswoningen;
6. het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
7. het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

De koper verklaart het hierboven vermelde uittreksel ontvangen te hebben, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 9 augustus 2021.

De koper verklaart een kopie te hebben ontvangen van het voornoemd uittreksel.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf

Op basis van de opzoeking gedaan op 27 oktober 2021, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

- gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

Dit laatste wordt door de verkoper bevestigd.

De verkoper verklaart bovendien dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Bosdecreet - Duindecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

Ontheffing - rooilijn - inneming

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van ontheffingsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij dat, naar zijn weten, het goed niet bezwaard zou zijn met onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als woning. 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.

Met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld werd, verklaart de verkoper dat het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of 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 niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet opgenomen is:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);

- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen).

Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop

De verkoper verklaart geen weet te hebben van het feit dat het verkochte goed gedurende de voorbije twintig jaar een sociale koopwoning is geweest waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

Verdeling - verkaveling

Voormeld perceel grond heeft, onder grotere oppervlakte, het voorwerp uitgemaakt van voormelde verkavelingsvergunning van 23 maart 1989. Deze verkavelingsvergunning heeft daarna het voorwerp uitgemaakt van een verkavelingsakte verleden voor notaris Robert de Coster met standplaats te Schaarbeek op 5 november 1990, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven op 20 november 1990, boek 3777 nummer 1.

De koper verklaart kennis te hebben van voormelde akte om er voorafgaandelijk aan heden een kopie van te hebben ontvangen. Hij neemt alle rechten en verplichtingen van de verkoper die eruit voortvloeien over.

Hij verplicht zichzelf en hij verplicht zijn erfgenamen, de rechthebbenden of de huurders om alle clausules, erfdiensbaarheden en voorwaarden erin vervat te respecteren.

Bij elke eigendoms- of genotsoverdracht van het hierbij verkochte goed zullen de translatieve of declaratieve akten van eigendoms- of genotsoverdracht, de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe geïnteresseerde kennis heeft van deze verkavelingsakte en dat hij er zich toe verplicht deze te respecteren.

Voorkooprechten

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

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten met uitzondering van het voorkooprecht van de Vlaamse Codex Wonen.

Dit voorkooprecht is echter niet van toepassing vermits de koper verklaart geen andere onroerend goed te bezitten op datum van de verkoopovereenkomst.

Milieu - bodembeheer

Wettelijke informatie

De partijen verklaren ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

Bodemattest

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 11 augustus 2021, voorgelegd bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende

notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte goed geen stookolietank bevindt.

Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buitengebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door de heer Roen Decafmeyer te Hoeilaart, erkend energiedeskundige type A op datum van 5 februari 2016 met vermelding van certificaatnummer 20160205-0001832796-1 en energetische score 240 kWh/m².jaar, één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Beide partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper reeds op de hoogte gebracht werd van de inhoud van dit certificaat door de ontvangst van een kopie ervan, vóór de ondertekening van huidige akte. De koper verklaart het origineel certificaat op heden ontvangen te hebben.

De koper bevestigt te weten dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. Het EPC legt de koper ook geen verplichtingen op om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC terzake gesuggereerde maatregelen.

De koper verklaart nog in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

Rookmelders

Partijen verklaren geïnformeerd te zijn over de verplichting tot het plaatsen van gecertificeerde rookmelders in woningen op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, meer bepaald indien het nieuwbouwwoningen betreft en woningen waaraan renovatiewerken uitgevoerd werden en waarvan de

omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd aangevraagd vanaf 1 januari 2013 of woningen waarvoor vanaf 1 januari 2013 een bijzondere sociale lening werd toegekend alsook voor huurwoningen en te huur aangeboden studentenkamers. Deze verplichting geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een erkend organisme. Partijen verklaren te weten dat alle Vlaamse woningen vanaf 1 januari 2020 met een rookmelder moeten uitgerust zijn.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed wel uitgerust is met rookmelders.

OVERIGE ADMINISTRatieve VERPLICHTINGEN

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

Controle van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van in de zin van Boek 1, Hoofdstuk 8.4, Afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, waarvan het (ver)bouwjaar van de elektrische installatie dateert van na 1 oktober 1981 en ooit al het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het Boek 1 voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 12 augustus 2021 werd door Certinergie vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Boek 1.

De koper erkent te weten dat de werken, nodig om de inbreuken te doen verdwijnen die opgemerkt werden tijdens het controlebezoek, zonder vertraging moeten worden uitgevoerd en dat alle maatregelen moeten worden getroffen opdat de in overtreding zijnde installatie, indien zij in dienst blijft, geen gevaar vormt voor personen of goederen.

De koper erkent te weten dat na afloop van een termijn van twaalf maanden na de inspectiedatum door hetzelfde controleorganisme zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper erkent op de hoogte te zijn van zowel de sancties voorzien in dit Boek 1 alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Boek 1, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper erkent het origineel exemplaar van het proces-verbaal ontvangen te hebben.

Een lijst van erkende instellingen kan geraadpleegd worden op volgende website:

<https://economie.fgov.be/nl/themas/energie/energiebronnen/elektriciteit/veiligheid-en-controle-van>

PRIJS

WAARVAN KWIJTING eventueel dubbel uitmakend met de kwijting tot het reeds gegeven voorschot.

Verklaring over de oorsprong van de gelden

De ondergetekende notaris bevestigt en heeft persoonlijk vastgesteld dat de betaling verricht werd als volgt:

Ontslag van ambtshalve inschrijving

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.

Kosten

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen **ten laste van de koper**.

Komen echter **ten laste van de verkoper** de kosten van levering van het goed.

FISCALE VERKLARINGEN

BEWIMPELING VAN DE PRIJS

De partijen erkennen door de notaris te zijn ingelicht omtrent de prijsbewimpeling en de in de wet voorziene sancties hieromtrent.

REGISTRATIEBELASTING

DE KOPER:

Verlaagd tarief

De koper vraagt om toepassing van het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.11. Vlaamse Codex Fiscaliteit (aankoop woning) en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten:

1° de zuivere aankoop van een woning;

2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed;

3° geen verhinderend actueel onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland).

Tot behoud van het verlaagde tarief verbindt hij zich ertoe om aan de inschrijvingsplicht op het adres van het verkregen onroerend te zullen voldoen (inschrijving binnen de 3 jaar vanaf heden).

De ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op de bepalingen inzake de ingrijpende energetische renovatie en de (gedeeltelijke) herbouw zoals beschreven in artikel 2.9.4.2.12 Vlaamse Codex Fiscaliteit. De koper verklaart volledig op de hoogte te zijn omtrent deze bepalingen.

DE VERKOPER:

Teruggave (artikel 3.6.0.0.6, § 2 Vlaamse Codex Fiscaliteit)

De instrumenterende notaris informeert de verkoper omtrent de mogelijkheid tot teruggave van registratiebelasting bij wederverkoop binnen termijn voorzien in artikel 3.6.0.0.6, §2 Vlaamse Codex Fiscaliteit.

De verkoper verklaart geen recht tot voormelde teruggave te kunnen laten gelden.

Meeneembaarheid door teruggave (artikel 3.6.0.0.6, § 3 Vlaamse Codex Fiscaliteit)

De instrumenterende notaris informeert de verkoper omtrent de mogelijkheid van meeneembaarheid door teruggave voorzien in artikel 3.6.0.0.6, §3 Vlaamse Codex Fiscaliteit.

De verkoper verklaart geen recht tot voormelde meeneembaarheid te kunnen laten gelden.

BELASTING OP MEERWAARDEN - INLICHTINGEN

De verkoper verklaart volledig ingelicht te zijn geweest door de ondergetekende notaris, over de mogelijkheid van een belasting op meerwaarden verkregen op de bebouwde of

onbebouwde onroerend goederen in geval van de verkoop van een goed dat 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.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

SLOTBEPALINGEN

Bekwaamheid van de partijen

De verkoper verklaart:

- geen kennis te hebben van een geschil of een hangende gerechtelijke procedure met betrekking tot een deel van of het geheel van het verkochte goed;
- enige eigenaar te zijn van het verkochte goed en te genieten van alle bevoegdheden om hierover te beschikken.

Elke partij verklaart:

- bekwaam te zijn;
- niet onder bewind te staan, of niet door een curator te worden bijgestaan;
- in het algemeen, niet ontzet te zijn uit het beheer van haar goederen;
- niet failliet verklaard te zijn;
- 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 haar identiteit, conform is aan wat hierboven vermeld is.

Keuze van woonst

Voor de uitvoering van deze akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats.

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

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

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

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.

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

Draagwijdte van authentieke akte

Partijen verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat deze akte de juiste en definitieve weergave is van de bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van de akte zouden afwijken van of zelfs onverenigbaar zouden zijn met deze vermeld in de voorafgaande overeenkomst(en).

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via naban.be, hetzij via www.myminfin.be, hetzij via www.notararis.be/notariele-akten/mijn-akten. Ondergetekende notaris wijst de partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

De partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden. De partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

IZIMI-digitale kluis - toegang tot NABAN

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Via zijn digitale kluis heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten - eveneens te raadplegen via notaris.be).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Tervuren, in het kantoor.

De partijen verklaren en erkennen:

1. ieder tijdig een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen.
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 partijen.
Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend met mij, notaris.
(volgen de handtekeningen)

Voor eensluidende uitgifte