

"Bauwens & Devolder - Geassocieerde notarissen"
BV BVBA
Rozenlaan 10
1700 Dilbeek
K.B.O. N° 0669.948.118 - RPR Brussel

eerste dubbel blad

**WIJZIGENDE BASISAKTE « RESIDENTIE SELOA »
TE 1700 DILBEEK, NINOOFSESTEENWEG 343-345 EN OUDE SMIDSESTRAAT**

HET JAAR TWEEDUIZEND ACHTTIEN

Op acht maart

Voor mij, Meester Paul BAUWENS, notaris met standplaats te Dilbeek, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Bauwens & Devolder, geassocieerde notarissen BVBA", met zetel te 1700 Dilbeek, Rozenlaan 10.

ZIJN VERSCHENEN:

Mevrouw **BAZI Selo**, geboren te Etterbeek op 12 april 1974, rijksregisternummer 74.04.12-358.88, uit de echt gescheiden en bevestigend geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd, wonende te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Bergensesteenweg 124.

Hierna genoemd "de comparant".

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

A. De comparant is eigenaar van de hierna vermelde goederen:

1. GEMEENTE DILBEEK, eerste afdeling

Een perceel grond met klein bebouwd gedeelte, gelegen Ninoofsesteenweg nummer 345 + en aan de Oude Smidsestraat, gekadastraerd volgens titel sectie D nummer 67/Z, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D nummer 0067ZP0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van vijftientachtig centiaren (85ca).

2. GEMEENTE DILBEEK, eerste afdeling

Een gebouw, gelegen Ninoofsesteenweg 345, gekadastraerd volgens titel sectie D nummer 67/D/2 en nummer 67/E/2 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D nummer 0067R2P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van vier are zevenendertig centiare (4a 37ca).

Eigendomsoorsprong.

De eigenaar verklaart eigenaar te zijn van voorschreven goederen om ze gekocht te hebben van mevrouw Celina Maria Peeters, te Dilbeek ingevolge akte verleden voor notaris Patrick Van Oudenhove, te Sint-Pieters-Leeuw, op 5 november 2007,



overgeschreven op het zevende hypotheekkantoor te Brussel, op 3 december daarna, onder formaliteit 078-T-03/12/2007-09903.

Mevrouw Celina Peeters was eigenares van voorschreven grond, als volgt :

Voor het perceel gekadaastreerd nummer 67/E/2

Dit goed behoorde oorspronkelijk toe aan de heer Simon Petrus Plas en zijn echtgenote Mevrouw Celina Peeters, voornoemd, om het gekocht te hebben van de heer Jozef Maurits Van Belle en zijn echtgenote Mevrouw Madeleine Louise Cathérine Goossens, te Anderlecht, ingevolge akte verleden voor notaris Willy Walravens, te Schepdaal verbleven hebbend, op 11 juli 1985, overgeschreven op het 4^{de} hypotheekkantoor te Brussel op 12 juli daarna, boek 959 nummer 14.

De Heer Simon Plas, voornoemd, is overleden op 29 augustus 2003, nalatende als enige wettelijke en reservataire erfgenamen zijn twee kinderen : 1) Mevrouw Plas Paula Francine, te Dilbeek en 2) Mevrouw Plas Francine Alena, te Dilbeek en 3) zijn echtgenote, mevrouw Celina Peeters, voornoemd.

De echtgenoten Simon Plas-Celina Peeters waren gehuwd onder het stelsel van algemene gemeenschap van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Charles Devos destijds te Elsene op 17 januari 1945. Ingevolge artikel 2 van het huwelijkscontract werd de algemene gemeenschap toebedeeld aan Mevrouw Celina Peeters voor de geheelheid in volle eigendom, zodat Mevrouw Celina Peeters, voornoemd, alléén eigenaar geworden van de goederen van de algemene gemeenschap.

De echtgenoten Van Belle-Goossens, voornoemd, waren er eigenaars van om het gekocht te hebben van de heer Felix Franciscus Hubertus Renatus Van Everbroeck te Dilbeek, ingevolge akte verleden voor Notaris Willy Walravens, te Schepdaal, op 13 februari 1979, overgeschreven op het 4^{de} hypotheekkantoor te Brussel, op 21 maart daarna, boek 959 nummer 14.

Voor het perceel gekadaastreerd nummer 67/D/2

Mevrouw Peeters Celina, voornoemd, was eigenares van dit goed om het gekregen te hebben ingevolge schenking met verzaking aan vruchtgebruik door Mevrouw Boeckx Maria verleden voor notaris Herman Raspé, te Dilbeek verbleven hebbend, op 10 september 1959, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor van Brussel.

Voor het perceel gekadaastreerd 67/Z

- Deels en alsdan gekadaastreerd 67/V en deel van nummer 67/R, met een oppervlakte van 82 centiare 50 tienmilliare; behoorde toe aan Mevrouw Peeters Celina, voornoemd, om het gekregen te hebben ingevolge schenking met verzaking aan vruchtgebruik door Mevrouw Boeckx Maria verleden voor notaris Herman Raspé, te Dilbeek verbleven hebbend, op 10 september 1959, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor van Brussel.

- Deels en alsdan gekadaastreerd deel van nummer 67/R met een oppervlakte van 2centiare 4 tienmilliare, behoorde toe aan de

Heer Plas Simon Petrus en zijn echtgenote Mevrouw Peeters Celina Maria om het aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris Herman Raspé destijds te Dilbeek op 16 september 1959, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor te Brussel.

De heer Plas Simon Petrus is overleden op 29 augustus 2003 zoals hoger vermeld.

BASISAKTE

Nagemelde privatieven zijn beschreven in de basisakte verleden voor notaris Paul Bauwens te Dilbeek op 16 december 2010, overgeschreven op het zevende hypotheekkantoor te Brussel referte 78-T-07/01/2011-00246 als volgt :

Op de gelijkvloerse verdieping en kelderverdieping

1. de commerciële ruimte 1 rechts als men het bekijkt vanop de straat, gekend ten kadaster HA.GV/R/K1 en met identificatienummer D0067R2P0005 en omvattende:

a) *in privatieve en exclusieve eigendom* :

- ter hoogte van het gelijkvloers : het eigenlijke handelsgelijkvloers met zijn inkomdeur
- ter hoogte van de kelderverdieping: de kelderruimte 1 gelegen rechts van het gebouw als men het bekijkt vanop de straat;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: honderd en twaalf/duizendsten (112/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

2. de commerciële ruimte 2 rechts, als men het gebouw bekijkt vanop de straat, gekend ten kadaster HA.GV/L/K2 en met identificatienummer D0067R2P0006 en omvattende:

a) *in privatieve en exclusieve eigendom* :

- ter hoogte van het gelijkvloers : het eigenlijke handelsgelijkvloers met zijn inkomdeur en een sanitair blok
- ter hoogte van de kelderverdieping : de kelderruimte 2 gelegen links van het gebouw als men het bekijkt vanop de straat.

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* : driehonderd vierenzestig/duizendsten (364/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Op de eerste verdieping en kelderverdieping:

1. het appartement A1, gelegen links van het gebouw als men het bekijkt vanaf de Ninoofsesteenweg, gekend ten kadaster A1/L1 en met identificatienummer D0067R2P0001 en omvattende:

a) *in privatieve en exclusieve eigendom* : leefruimte, keuken, badkamer, afzonderlijk toilet, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* : honderd dertig/duizendsten (130/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) *het privaat genot* van het terras gelegen achter het appartement .

2. het appartement A2., gelegen rechts van het gebouw als men het bekijkt vanop de Ninoofsesteenweg, gekend ten



kadaster A1/R2/K3 en met identificatienummer D0067R2P0002 en omvattende:

- a) *in privaatieve en exclusieve eigendom* : inkom, keuken, bureau, badkamer, leefruimte, slaapkamer en de privaatieve kelder K3 in de kelderverdieping;
- b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* : honderd drieënzestig/duizendsten (163/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- c) *het privaatief genot* van het terras gelegen achter het appartement.

Op de tweede verdieping en op de derde verdieping of de dakverdieping :

1. a. **Het onderste deel van duplex-appartement 3**, gelegen op de tweede verdieping, links van het gebouw als men het bekijkt vanop de Ninoofsesteenweg, en bevattende :

- a) *in privaatieve en exclusieve eigendom* : inkomhall, living met open keuken, slaapkamer 1, toilette en privaatieve trap naar de 3^{de} verdieping
- b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* : honderd en negen/duizendsten (109/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

1. b. **Het bovenste deel van duplex-appartement 3**, gelegen op de derde verdieping of dakverdieping, links van het gebouw als men het bekijkt vanop de straat, en bevattende :

- a) *in privaatieve en exclusieve eigendom*: slaapkamer, badkamer, toilette , overloop en privaatieve trap naar de 3^{de} verdieping
- b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* : maakt deel uit van de quotiteiten toebedeeld aan het onderste deel van de duplex

Het geheel gekend ten kadaster A2.3/L/ en met identificatienummer D0067R2P0003

2. a. **Het onderste deel van duplex-appartement 4**, gelegen op de tweede verdieping, rechts van het gebouw als men het bekijkt vanop de straat, en bevattende :

- a) *in privaatieve en exclusieve eigendom* : inkom, toilet, keuken, living, privaatieve trap naar de 3^{de} verdieping
- b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* : honderd tweeëntwintig/duizendsten (122/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. b. **Het bovenste deel van duplex-appartement 4**, gelegen op de derde verdieping en de dakverdieping, rechts van het gebouw als men het bekijkt vanop de Ninoofsesteenweg en bevattend :

- a) *in privaatieve en exclusieve eigendom*: slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, overloop en

privatieve trap naar 2^{de} verdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
maakt deel uit van de quotiteiten toebedeeld aan het onderste gedeelte van de duplex.

Het geheel gekend ten kadaster A2.3/R/ en met identificatienummer D0067R2P0004

B. De verschijner verklaart dat voormelde basisakte opgemaakt werd op basis van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de Gemeente Dilbeek op 12 april 2010 referte 874.1/09/1/149.

C. De comparant verklaart dat zij een wijziging van de perceelsgrens wenst aan te brengen aan de bestaande door de gemeente goedgekeurde plannen zodat de oppervlakte van voormelde percelen wijzigt.

II. WIJZIGING BASISAKTE

De verschijner verklaart dat de beschrijving van de privatieven ongewijzigd blijft, met uitzondering van de beschrijving van de commerciële ruimte 2 die links gelegen is bekeken vanop de straat in plaats van rechts en er een aanpassing zal gebeuren van een materiële misslag. De aandelen in de gemeenschappelijke delen toegewezen aan de privatieven van het gebouw blijven ongewijzigd.

Verder verklaart de verschijner dat hogergemeld perceel grond met klein bebouwd gedeelte sub 1, gelegen te Dilbeek Ninoofsesteenweg nummer 345 + en aan de Oude Smidsestraat, gekadastraerd volgens titel sectie D nummer 67/Z, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D nummer 0067ZP0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van vijfentachtig centiaren (85ca), thans mee opgenomen wordt in de basisakte.

Tenslotte verklaart de verschijner dat enkel de perceelsgrens tussen beide voormelde percelen sub 1 en 2 wordt gewijzigd en aldus de oppervlakte van elk lot.

De verschijner verklaart de beschrijving van de commerciële ruimte aan te passen, zodat de beschrijving van dit privaatief luidt als volgt :

Op de gelijkvloerse verdieping en kelderverdieping

De commerciële ruimte 2 links, C2, als men het gebouw bekijkt vanop de straat, gekend ten kadaster HA.GV/L/K2 en met identificatienummer D0067R2P0006 en omvattende:

b) in privatieve en exclusieve eigendom :
- ter hoogte van het gelijkvloers : het eigenlijke handelsgelijkvloers met zijn inkomdeur en een sanitair blok
- ter hoogte van de kelderverdieping : de kelderruimte 2 gelegen links van het gebouw als men het bekijkt vanop de straat.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
driehonderd vierenzestig/duizendsten (364/1.000sten) in de

derde dubbel blad



gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

De verschijner verklaart ingevolge de aanpassing van de perceelsgrens van hogergemelde percelen, de beschrijving van de beide loten als volgt luiden :

1.

DILBEEK, eerste afdeling

Lot 1 : Een perceel grond met klein bebouwd gedeelte, gelegen Ninoofsesteenweg nummer 345 + en aan de Oude Smidsestraat, gekadastraerd volgens titel sectie D nummer 67/Z en deel van nummer 67/D/2 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D nummer 0067ZP0000 en deel van nummer 0067R2P0000, met een oppervlakte volgens nagemeld metingsplan van twee are negenenveertig centiare (2a 49ca), en met als nieuw gereserveerde perceelsidentificatienummer: **D67V2P0000**.

2. GEMEENTE DILBEEK, eerste afdeling

Lot 2: Een gebouw, gelegen Ninoofsesteenweg 345, gekadastraerd volgens titel sectie D deel van nummer 67/D/2 en nummer 67/E/2 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D deel van nummer 0067R2P0000, met een oppervlakte volgens nagemeld metingsplan van twee are tweeënzeventig centiare (2a 72ca), en met als nieuw gereserveerde perceelsidentificatienummer : **D67W2P0000**

Plan - Meting

Zo en gelijk deze goederen afgebeeld staan respectievelijk onder lot 1 met als coördinatiepunten A-B-C-D en onder lot 2 met als de coördinatiepunten D-C-G-F op een coördinatenplan, opgemaakt door de heer Chris Verhelst, architect te Dilbeek op 15 januari 2018.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 23016/10368 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Voormeld metingsplan zal na ondertekening "ne varietur" door verschijner en Ons, notaris, aan onderhavige akte worden gehecht, maar zal niet worden aangeboden ter registratie, noch ter overschrijving op het bevoegde Hypotheekkantoor. Verschijner vraagt hiertoe de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet.

De verschijner verklaart dat de beschrijving van de privatieven als volgt luidt :

Op de gelijkvloerse verdieping en kelderverdieping

1. de commerciële ruimte 1 rechts, C1, als men het bekijkt vanop de straat, gekend ten kadaster HA.GV/R/K1 en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

- ter hoogte van het gelijkvloers : het eigenlijke handelsgelijkvloers met zijn inkomdeur

- ter hoogte van de kelderverdieping: de kelderruimte

1 gelegen rechts van het gebouw als men het bekijkt vanop de straat;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: honderd en twaalf/duizendsten (112/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

met als nieuw gereserveerde perceelsidentificatienummer: D67X2P0006

2. De commerciële ruimte 2 links, C2, als men het gebouw bekijkt vanop de straat, gekend ten kadaster HA.GV/L/K2 en omvattende:

a) *in privatieve en exclusieve eigendom* :

- ter hoogte van het gelijkvloers : het eigenlijke handelsgelijkvloers met zijn inkomdeur en een sanitair blok

- ter hoogte van de kelderverdieping : de kelderruimte 2 gelegen links van het gebouw als men het bekijkt vanop de straat.

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* : driehonderd vierenzestig/duizendsten (364/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

met als nieuw gereserveerde perceelsidentificatienummer : D67X2P0005

Op de eerste verdieping en kelderverdieping:

1. het appartement A1, gelegen links van het gebouw als men het bekijkt vanaf de Ninoofsesteenweg, gekend ten kadaster A1/L1 en omvattende:

a) *in privatieve en exclusieve eigendom* : leefruimte, keuken, badkamer, afzonderlijk toilet, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* : honderd dertig/duizendsten (130/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) *het privaat genot* van het terras gelegen achter het appartement .

met als nieuw gereserveerde perceelsidentificatie : D67X2P0001

2. het appartement A2., gelegen rechts van het gebouw als men het bekijkt vanop de Ninoofsesteenweg, gekend ten kadaster A1/R2/K3 en omvattende:

a) *in privatieve en exclusieve eigendom* : inkom, keuken, bureau, badkamer, leefruimte, slaapkamer en de privatieve kelder K3 in de kelderverdieping;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* : honderd drieënzestig/duizendsten (163/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

c) *het privaat genot* van het terras gelegen achter het appartement.

met als nieuw gereserveerde perceelsidentificatienummer : D67X2P0002

Op de tweede verdieping en op de derde verdieping of de



dakverdieping :

1. a. **Het onderste deel van duplex-appartement 3**, gelegen op de tweede verdieping, links van het gebouw als men het bekijkt vanop de Ninoofsesteenweg, en bevattende :

a) in privaatieve en exclusieve eigendom :

inkomhall, living met open keuken, slaapkamer 1, toilette en privaatieve trap naar de 3^{de} verdieping

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd en negen/duizendsten (109/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

1. b. **Het bovenste deel van duplex-appartement 3**, gelegen op de derde verdieping of dakverdieping, links van het gebouw als men het bekijkt vanop de straat, en bevattende :

a) in privaatieve en exclusieve eigendom:

slaapkamer, badkamer, toilette, overloop en privaatieve trap naar de 3^{de} verdieping

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
maakt deel uit van de quotiteiten toebedeeld aan het onderste deel van de duplex

Het geheel gekend ten kadaster A2.3/L/

Met als nieuw gereserveerde perceelsidentificatie :

D67X2P0003

2. a. **Het onderste deel van duplex-appartement 4**, gelegen op de tweede verdieping, rechts van het gebouw als men het bekijkt vanop de straat, en bevattende :

a) in privaatieve en exclusieve eigendom :

inkom, toilet, keuken, living, privaatieve trap naar de 3^{de} verdieping

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd tweeëntwintig/duizendsten (122/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. b. **Het bovenste deel van duplex-appartement 4**, gelegen op de derde verdieping en de dakverdieping, rechts van het gebouw als men het bekijkt vanop de Ninoofsesteenweg en bevattend :

a) in privaatieve en exclusieve eigendom:

slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, overloop en privaatieve trap naar 2^{de} verdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
maakt deel uit van de quotiteiten toebedeeld aan het onderste gedeelte van de duplex.

Het geheel gekend ten kadaster A2.3/R/

Met als nieuw gereserveerde perceelsidentificatienummer :

D67X2P0004

Plan - Meting

Zo en gelijk deze goederen afgebeeld staan op plannen aangepast door de heer Chris Verhelst, architect te Dilbeek op 23 februari 2018.

Deze plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 23016/10369 en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Voormelde plannen zullen na ondertekening "ne varietur" door verschijner en Ons, notaris, aan onderhavige akte worden gehecht, maar zullen niet worden aangeboden ter registratie, noch ter overschrijving op het bevoegde Hypotheekkantoor. Verschijner vraagt hiertoe de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet.

III. ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED

1. Stedenbouw

1. Algemeenheden

De verschijner erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om van zijn kant, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen met betrekking tot de stedenbouwkundige situatie van het goed en het milieu.

Bovendien, vestigt de notaris specifiek de aandacht van de verschijner, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of, het goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden en dit bovenop de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

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

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

2. Brief van de gemeente / Stedenbouwkundige inlichtingen



De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, voor wat betreft het perceel gekadaastreerd sectie D, nummer 0067ZP0000, zoals blijkt uit 1° de stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Dilbeek de **dato 2 maart 2018**, 2° de verklaringen van de verschijner en 3° het hypothecair getuigschrift:

- voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:

- * het verbouwen van een handelshuis (uitbreiden winkelgedeelte en herschikken woongedeelte) in datum van 10 augustus 1966 (referte : 874.1/66/1/119)

- * het verbouwen van een winkel in datum van 13/02/1963 (referte : 874.1/62/1/177);

- * verbouwen en uitbreiden van een opslagplaats met garage tot meergezinswoning in datum van 12 oktober 2015 (referte 874.1/15/1/164)

- het goed volgens het gewestplan Brussel-Halle-Vilvoorde goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 maart 1977 gelegen is in woongebied; het goed gelegen is in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aanpalende openruimte gebieden' goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2011 met bestemming :

- * geen bestemming toegekend, enkel gelegen binnen de afbakeningslijn van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De bestemming van het gewestplan/BPA blijft van kracht.

- er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen.

- er voor voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende 'complexe projecten';

- er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;

- het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Verder vermeldt het stedenbouwkundig uittreksel dat het goed gelegen is in de zuiveringszone : centraal gebied

- dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

- dat er voor het onroerend goed een conformiteitsattest is afgeleverd in het kader van de Vlaamse Wooncode

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, voor wat betreft het perceel gekadaastreerd sectie D, nummer 0067R2P0000, zoals blijkt uit 1°

de stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Dilbeek de **dato 17 maart 2017**, 2° de verklaringen van de verschijner en 3° het hypothecair getuigschrift:

- voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:

* het verplaatsen van een ingangsdeur in datum van 21 mei 1979 (referte 874.1/79/1/095)

* het verbouwen van een winkelpui in datum van 26 juni 1963 (referte 874.1/63/1/063)

* het verbouwen van een handelshuis (uitbreiden winkelgedeelte en herschikken woongedeelte in datum van 10 augustus 1966 (referte : 874.1/66/1/119)

* het verbouwen van een winkel in datum van 13/02/1963 (referte : 874.1/62/1/177);

* het wijzigen van het reliëf in datum van 4 augustus 1986 (referte : 874.1/86/1/242):

* het maken van 2 openingen tussen 2 bestaande woningen in datum van 16 september 1985 (referte : 874.1/85/1/278)

* het plaatsen van een lichtreclame (met opschrift "Ijzerwaren Plas") in datum van 21 mei 1979 (referte : 874.1/79/1/103)

* het plaatsen van lichtreclame in datum van 5 november 2012 (referte 874.1/12/1/236)

* het verbouwen van twee handelshuizen naar een meergezinswoning met commerciële ruimtes in datum van 12 april 2010 (referte : 874.1/09/1/149)

* het plaatsen van een lichtreclame in datum van 29 april 1991 (referte 874.1/91/1/048)

* verbouwen en uitbreiden van een opslagplaats met garage tot meergezinswoning in datum van 12 oktober 2015 (referte 874.1/15/1/164)

- het goed volgens het gewestplan Brussel-Halle-Vilvoorde goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 maart 1977 gelegen is in woongebied; het goed gelegen is in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aanpalende openruimte gebieden' goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2011 met bestemming :

* geen bestemming toegekend, enkel gelegen binnen de afbakeningslijn van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De bestemming van het gewestplan/BPA blijft van kracht.

- er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen.



- er voor voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende 'complexe projecten';

- er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;

- het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

- dat voor het onroerend goed een conformiteitsattest afgeleverd is in het kader van de Vlaamse Wooncode.

Verder vermeldt het stedenbouwkundig uittreksel dat het goed gelegen is in de zuiveringszone : centraal gebied

De verschijner verklaart de hierboven vermelde uittreksels ontvangen te hebben, die ten hoogste één jaar voor heden werden verleend.

3. Onteigening - Rooilijn - Inneming

De verschijner verklaart dat de goederen sub 1 en 2, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaken van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde. De verschijner verklaart dat uit het stedenbouwkundig uittreksel ontvangen van de gemeente Dilbeek op 10 februari 2017 blijkt dat het goed sub 1 niet getroffen is door een gewestelijk rooilijnplan en dat uit het stedenbouwkundig uittreksel ontvangen van de gemeente Dilbeek van 16 maart 2017 blijkt dat het goed sub 2 getroffen wordt door een gewestelijk rooilijnplan.

4. Bestaande toestand

De verschijner verklaart dat het goed sub 1 thans gebruikt wordt als **gemeenschappelijk tuin met klein bebouwd gedeelte** en het goed sub 2 als **appartementengebouw met kelders**. Hij verklaart dat, naar zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is.

Met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld werd, verklaart de verschijner 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.

5. Verdeling - Verkaveling

De eigenaar verklaart dat de verdeling van de percelen grond, niet het voorwerp hebben uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden.

Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 4.2.1 van de Codex.

De instrumenterende notaris heeft het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen Gemeente Dilbeek op 2 november 2017.

De Gemeente Dilbeek heeft in een brief gedateerd op 5 december 2017, opgemerkt wat volgt, hierna letterlijk aangehaald:

"Hierbij melden wij u goede ontvangst van uw schrijven d.d. 2 november 2017 betreffende hogergemelde splitsingsaanvraag.

Het college van burgemeester en schepenen nam in zitting van 27 november 2017 kennis van de aanvraag en heeft geen opmerkingen mbt de splitsing indien de in de bijlage opgenomen clausules mbt de vestiging erfdienstbaarheid van uitzicht en licht op de vestiging erfdienstbaarheid van recht van doorgang naar de Ninoofsesteenweg in de akte worden overgenomen."

2. Bodem

Algemeen

De partijen erkennen dat ondergetekende notarissen hen toelichting gegeven hebben bij de bepalingen van het Decreet van de Vlaamse Raad van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna genoemd: "Bodemdecreet") en zijn uitvoeringsbesluiten en hen gewezen hebben op de draagwijdte van de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen, alsook op de eventuele verplichting tot oriënterend en/of beschrijvend onderzoek en/of sanering.

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

Betreffende het perceel sub 1 :

Wettelijke informatie

De eigenaar verklaart 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 eigenaar 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.



De dienst milieu van de Gemeente Dilbeek heeft bij brief van 10 februari 2017 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning dat voor voorschreven grond werd afgeleverd.

2. De eigenaar heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het goed sub 1 en dat werd afgeleverd door OVAM op 26 januari 2017, voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

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

Betreffende het perceel sub 2 :

Wettelijke informatie

De eigenaar verklaart 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 eigenaar 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.

De dienst milieu van de Gemeente Dilbeek heeft bij brief van 17 maart 2017 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning dat voor voorschreven grond werd afgeleverd.

2. De eigenaar heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het goed sub 2 en dat werd afgeleverd door OVAM op 23 mei 2017, voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

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

3. Erfdienstbaarheden - bijzondere voorwaarden

De verdeling geeft aanleiding tot een toestand tussen de verschillende kavels die, indien de privaatieve kavels toebehoren aan verschillende eigenaars, een erfdienstbaarheid zal uitmaken.

De aldus gevestigde erfdienstbaarheden ontstaan daadwerkelijk zodra het heersende en het lijdende erf elk aan een verschillende eigenaar toebehoren; zij zijn gegrond op de overeenkomst tussen partijen of de bestemming door de huisvader geregeld in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt namelijk in geval van :

- licht en uitzicht van de ene kavel op de andere;
- doorgang van het ene erf op het andere van leidingen en buizen van welke aard ook (regenwater en afvalwater - gas - elektriciteit - telefoon) ten dienste van de ene of andere kavel, welke doorgang ondergronds, bovengronds en op het niveau van de grond kan worden uitgeoefend;

- en op algemene wijze, erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere kavel die blijken uit de plannen of hun uitvoering of nog uit het gebruik van de plaatsen.

Volgende erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden worden hierbij opgelegd :

1. Vestiging Erfdienstbaarheid van uitzicht en licht

De eigenaar verklaart volgende erfdienstbaarheid te vestigen :

Hij verwijst hierbij naar de artikels 675-680 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de wettelijke, voortdurende en zichtbare erfdienstbaarheid lichten en uitzichten.

In een niet-gemene muur, die onmiddellijk paalt aan de scheidingslijn zijn uitzichten uitgesloten, maar kunnen wel lichten (vensters) worden aangebracht overeenkomstig de artikels 676-679 van het Burgerlijk Wetboek.

Men mag op het besloten of niet-besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters hebben, noch balkons of andere soortgelijke



vooruitspringende werken, tenzij er een afstand van negentien decimeter is tussen de muur, waar men die maakt, en het erf.

2. Onderhoud van tuin – gebruik van de tuin

De eigenaar verklaart dat de koper van de eigendom te Dilbeek, Oude Smidsestraat of lot 1, zal instaan voor het onderhoud van de tuin en de uitvoering van de werken met betrekking tot het onderhoud en het perfecte behoud, en in het bijzonder, het snoeien, het bemesten, het besproeien en het vernieuwen van de aanplanting. Deze kosten zullen ten laste vallen van de beide percelen of de beide loten. De eigenaars/bewoners van het achtergelegen appartementsgebouw zullen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen bijdragen tot de kosten.

De eigenaar verklaart dat de tuin van lot 1 zal gebruikt worden als gemeenschappelijke tuin voor de loten 1 en 2. De bewoners van het appartementsgebouw van lot 2 zullen tevens het genot hebben van de gemeenschappelijke tuin van lot 1.

3. Vestiging erfdienstbaarheid van recht van doorgang naar de Ninoofsesteenweg

De eigenaar verklaart een recht van doorgang te vestigen met een breedte van vier meters negennegentig centimeters (4,99m) vanaf de Oude Smidse Straat naar de Ninoofsesteenweg te Dilbeek, zoals aangeduid op bijgevoegd plan, in voordeel van de achterliggende eigendom, gelegen te Dilbeek, Ninoofsesteenweg 343/345.

Het recht zal te voet kunnen uitgeoefend worden en is bestemd voor de bewoners van het achterliggend appartementsgebouw en de klanten van de commerciële ruimtes in het achterliggend appartementsgebouw om zo via de passerelle zich te begeven naar de Ninoofsesteenweg, 343/345 te Dilbeek.

4. Milderings van de wettelijke erfdienstbaarheid van non-aedificandi, ontstaan ten gevolge van de toepassing van het rooilijnplan nummer KN009-01 in datum van 16 mei 1983 (ex K 1090-1 goedgekeurd bij KB in datum van 24 maart 1959) langs de gewestweg nummer N8 Brussel-Ninove en tot afzien van de waardevermeerdering voortspruitend uit de uitvoering van de verbouwwerken.

Hieromtrent verwijst de eigenaar naar de akte verleden voor notaris Paul Bauwens te Dilbeek op 16 februari 2010, overgeschreven op het zevende hypotheekkantoor te Brussel onder referte 78-T-05/03/2010-01916.

De koper zal in de rechten en plichten gesteld worden van de eigenaar die voortvloeien uit voormelde titel.

IV. BEHOUD VAN DE ORIGINELE BASISAKTE

De verschijner verklaart dat de huidige wijziging van de basisakte enkel betrekking heeft op de hierboven vermelde wijzigingen, en dat de originele basisakte, gewijzigd zoals hiervoor gezegd, voor de rest ongewijzigd blijft.

In het bijzonder, wat betreft verdere bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden, wordt er verwezen naar de originele basisakte en de verschijner ontslaat de ondergetekende notaris ervan om ze hier te hernemen.

Overeenkomstig artikel 19, alinea 3 van de Organieke Wet van het Notariaat, verklaart dat de originele basisakte van 16 december 2010 en de huidige akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

De verschijner verleent aan de ondergetekende notaris alle machten op de voormelde basisakte te coördineren.

SLOTBEPALINGEN

HYPOTHECAIRE OVERSCHRIJVING - ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

Deze akte wordt overgeschreven op het Hypotheekkantoor van Brussel Zevende Kantoor. Bij latere eigendomswijzigingen van het volledige goed of een deel daarvan, zal worden verwezen naar het overschrijvingsrelaas van deze akte.

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

OVERGANGSBEPALINGEN

Alle bedingen in deze akte zijn van toepassing van zodra een lot of privaatieve kavel zal worden overgedragen door de comparant, tenzij die strijdig zijn met de geldende wetgeving.

KOSTEN

De kosten verbonden aan het verlijden van de onderhavige akte en zijn overschrijving zijn ten laste van de comparant. Deze kan vervolgens de kost verhalen op de toekomstige kopers van de privaatieve kavels gelegen in het gebouw naar aanleiding van de verkoop van de betrokken kavels (berekend in functie van het aantal aangekochte quotiteiten).

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte wordt woonstkeuze gedaan door de comparant in haar hierboven vermelde woonplaats.

GETUIGSCHRIFT VAN IDENTITEIT EN VAN DE BURGERLIJKE STAAT

a) Ondergetekende 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.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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



ONTWERP VAN AKTE

De comparant verklaart ons dat hij kennis genomen heeft van het ontwerp van deze akte, op 4 januari 2018 en dat deze termijn voldoende geweest is om het nuttig na te kijken.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN

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

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

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Dilbeek, in het kantoor.

En na integrale voorlezing en toelichting van de akte hebben de partijen getekend met mij, notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratierelaas

Akte van notaris Paul BAUWENS te Dilbeek van 08-03-2018, repertorium 2018/0168

Blad(en): 18 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor ASSE op veertien maart tweeduizend achttien (14-03-2018)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 2708

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De Ontvanger

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



eRegistration - Hypotheekformaliteit

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Paul BAUWENS te Dilbeek van 08-03-2018, repertorium 2018/0168

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van : Brussel

VII

Veertien maart tweeduizend achttien (14-03-2018)

Ref. : 78-T-14/03/2018-02311

Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)

Forfaitaire retributie € 230,00

Totaal € 230,00

De hypotheekbewaarder

