

« Paul Maselis, Notaris »
Burg.Venn. BVBA
Ondernemingsnummer: 0473.710.980

Overgeschreven
3e Hyp.kantoor te Brussel
Ref. **50-T-04/03/2009-02559**

Rep. nr. : 15327
Bijlagen : /
MB/014703-001

Recht op geschriften : € 50,00 betaald op aangifte door
ondergetekende notaris Maselis Paul

VERKOOP - APPARTEMENT met KELDER
door de DE SAEGER Tommy en FIEVEZ Valérie aan BUITING
Sebastiaan
Schaarbeek, Leopold III-laan 52/58 (Brussels Hoofdstedelijk
Gewest)

HET JAAR TWEEDUIZEND EN NEGEN.

Op 20 februari.

Ten kantore, Lambermontlaan 336, te Schaarbeek
(Brussel).

Voor ons, **Meester MASELIS Paul**, notaris met standplaats
te Schaarbeek (Brussel), minuuthouder en **Meester KNOPS**
Hilde, notaris met standplaats te Brussel.

I. COMPARUTIE

ZIJN VERSCHENEN :

1. **De Heer DE SAEGER Tommy**, geboren te Brussel (tweede
discript), op 14 september 1976, hebbende de Belgische
nationaliteit, ongehuwd, gedomicilieerd en wonende te 1030
Schaarbeek (1030 Brussel), Leopold III-laan 56, bus 1.

Identiteitskaart nummer 590-4882343-68

Nationaal register nummer 76.09.14 189-80

2. **en Mevrouw FIEVEZ Valérie Henriette Danièle**, geboren
te Nivelles, op 18 september 1973, hebbende de Belgische
nationaliteit, ongehuwd, gedomicilieerd en wonende te
Schaarbeek (1030 Brussel), Leopold III-laan 56, bus 1.

Identiteitskaart nummer 590-4882353-78

Nationaal register nummer 73.09.18 254-26

De Heer DE SAEGER Tommy en Mevrouw FIEVEZ Valérie,
beiden voornoemd verklaren dat zij bij de ambtenaar van de
burgerlijke stand van de gemeente Evere, op datum van 03
februari 2004 een verklaring tot wettelijke samenwoning
hebben afgelegd.

Hierna **"De verkoper"** genoemd.

En;

3. ~~De Heer~~ **BUITING Sebastiaan Wilhelmus Maria**, geboren te Bergh (Nederland), op 27 juni 1972, hebbende de Nederlandse nationaliteit, ongehuwd, gedomicilieerd en wonende te 1050 Brussel, Franklin Rooseveltlaan 260 bus 7.

- **Nationaal register nummer: 72.06.27 627.-20**

- **Identiteitskaart nummer: N.Z.B. 463.139**

Hierna "**De koper**" genoemd.

GETUIGSCHRIFT VAN BURGERLIJKE STAAT.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 11 van de *Organieke Wet op het Notariaat* merkt de instrumenterende notaris de identiteit waar (naam-voornaam-adres-geboortedatum- en plaats) van de natuurlijke personen die bij het verlijden van de onderhavige akte voor hem zijn verschenen op grond van de officiële documenten vermeld in de wet (identiteitskaart/uittreksel rijksregister).

Teneinde te voldoen aan de voorschriften van de *hypothecaire wet* waarmerkt de instrumenterende notaris op grond van de officiële documenten vermeld in de wet (identiteitskaart/uittreksel rijksregister) de naam, voornaam, datum en plaats van geboorte en het adres van de natuurlijke personen die voor hem zijn verschenen.

II. VERKOOP

De comparanten hebben Ons verzocht akte te verlijden van de hiernavolgende overeenkomst rechtstreeks onder elkaar gesloten.

De verkoper verklaart volgend onroerend goed **verkocht** te hebben voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypothecaire inschrijvingen of voorrechten, aan de koper, die verklaart te aanvaarden :

GEMEENTE SCHAARBEEK (vierde afdeling - nummer 12738)

In een appartementsgebouw, gelegen aan de Leopold III-laan 52/58, gekadaastreerd wijk B, nummer 96/M/5, voor een oppervlakte van 43 aren 59 centiaren. Dit alles volgens titel.

1/ **het appartement genummerd "Type 5"** gelegen op de achtste verdieping, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De ingangsdeur, hall met klerenkast, woonkamer, ingerichte keuken, terras, ingerichte badkamer, water-closet, twee slaapkamers, een ingebouwde kast en **de kelder nummer "24"**

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Vijftien duizendsten (15/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Basisakte :

Zoals dit goed verder beschreven is in de basisakte met reglement met mede-eigendom ontvangen door Meester Paul WETS, te Schaarbeek, op 19 maart 1959, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel, op 19 mei 1959, boek 5043, nummer 1.

Thans gekadastreerd volgens kadastraal uittreksel met toestand op 01 januari 2008 het gebouw wijk B, nummer 96 M 5 en hebbende een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van € 1.338,00. (Er wordt hierbij opgemerkt dat het bedrag van € 1.338,00 tevens een garage bevat die de eigendom blijft van de verkopers).

Hierna onveranderlijk "het goed" genoemd.

OORSPRONG VAN DE EIGENDOM

Oorspronkelijk behoorde het hiervoor beschreven onroerend goed toe aan de Heer **BRULOOT Jean** en zijn echtgenote, Mevrouw **DUFORET Marcelle** om het aangekocht te hebben meer dan dertig jaar geleden.

De Heer **BRULOOT Jean** is overleden te Brussel, op 18 februari 1976 nalatende als enige wettige erfgenamen zijn overlevende echtgenote, Mevrouw **DUFORET Marcelle** en zijn twee kinderen, Mevrouw **BRULOOT Marie-Claire Louise**, te Brussel en de Heer **BRULOOT Jean-Pierre Marie**.

Mevrouw **DUFORET Marcelle**, weduwe van de Heer **BRULOOT Jean**, voornoemd is overleden te Schaarbeek, op 30 oktober 1999, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen:

- haar dochter, Mevrouw **BRULOOT Marie-Claire Louise**, voornoemd, voor de helft in volle eigendom en
- haar twee kleinkinderen, in plaatsvervulling van de Heer **BRULOOT Didier Jean-Marie** voornoemd, overleden te Anderlecht, op 25 september 1999, zijnde :

- Juffrouw **BRULOOT Fabienne Suzanne Marie Marcelle**, te Lasne,
- en de Heer **BRULOOT Didier Jean-Marie**, echtgenoot van Mevrouw **LECHARLIER Colette Jacqueline François**, te Hannut,

elk voor één/vierde in volle eigendom.

Mevrouw **BRULOOT Marie-Claire Louise**, de Heer **BRULOOT Didier Jean-Marie**, en Juffrouw **BRULOOT Fabienne Suzanne Marie Marcelle**, allen voornoemd hebben het goed verkocht aan de Heer **TASQUIN Olivier**, geboren te Watermaal-Bosvoort, op 26 februari 1973 en zijn echtgenote Mevrouw **PARMENTIER Laetitia Francine Joséphine**, geboren te Schaarbeek, op 7 mei 1975 ingevolge akte ontvangen door notaris Olivier VERSTRAETE, te Ouderghem en notaris Xavier WETS, te Schaarbeek, op 27 april 2000, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel, op 5 mei 2000, boek 13102 nummer 19.

De echtgenoten TASQUIN - PARMENTIER, beiden voornoemd hebben het goed verkocht aan de Heer **DE SAEGER Tommy** en Juffrouw **FIEVEZ Valérie Henriette Danièle**, beiden voornoemd, ingevolge akte ontvangen door notaris Hilde KNOPS, te Brussel en Meester Olivier VERSTRAETE, te Auderghem, op 25 september 2006, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel, op 13 oktober 2006, formaliteit nummer 50-T-13/10/2006-14971.

De koper zal zich met deze eigendomsaanhaling moeten vergenoegen en zal van de verkoper geen andere titel mogen eisen dan een uitgifte van deze akte.

III. ALGEMENE VOORWAARDEN

DEZE VERKOOP WERD OVEREENGEKOMEN EN AANVAARD ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN :

1. Oppervlakte

1.1 Het goed wordt zonder waarborg van oppervlakte verkocht, zelfs indien de verschillen groter zouden zijn dan één twintigste. Het verschil komt de koper ten goede of moet door hem gedragen worden, zonder dat de prijs hierdoor wordt gewijzigd.

1.2 De kadastrale aanduidingen gelden slechts als eenvoudige inlichtingen.

2. Staat van het goed - verborgen gebreken - gemene muren en afsluitingen

Het goed wordt verkocht :

- in de staat waarin het zich bevond op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst, te weten 23 december 2008.

- met alle zichtbare en verborgen gebreken van de grond, van de ondergrond of van de staat van de gebouwen zonder enige waarborg vanwege de verkoper. De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat het goed belast is met verborgen gebreken waaronder begrepen de aanwezigheid van houtzwam en asbest.

- met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot gemene muren, hagen of andere afsluitingen die de afscheiding vormen tussen het verkochte goed en de aangrenzende eigendommen. De verkoper verklaart dat naar zijn kennis er geen overeenkomsten bestaan die afwijken van het gemeen recht inzake de gemeenheden van het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt met uitzondering van deze die zouden opgenomen zijn in de basisakte van het gebouw.

3. Erfdienstbaarheden

3.1 Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-

voortdurende erfdienstbaarheden, die het kunnen bevoordelen of bezwaren, vrij aan de koper, de ene in zijn voordeel in te roepen en zich tegen de uitoefening van de andere te verzetten, maar op eigen kosten, risico en gevaar, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal op hem en zonder nochtans dat huidig beding aan wie ook meer rechten zou geven dan die voortspruitend uit regelmatig en niet-verjaarde titels.

3.2 De verkoper verklaart dat bij zijn weten geen enkele erfdienstbaarheid het goed bezwaart, behalve die welke zouden kunnen voortvloeien uit de basisakte, deze akte of uit vroegere titels en dat de verkoper zelf er geen heeft toegestaan.

3.3 De verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor erfdienstbaarheden, die door vorige eigenaars werden gevestigd.

4. Optie - voorkeurrecht - recht van wederinkoop

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet belast is met een optie tot aankoop of met een voorkeurrecht, noch met een recht tot wederinkoop.

5. Basisakte

5.1 Deze verkoop wordt gedaan onder de clausules en voorwaarden van de basisakte en de wijzigende basisakte waarvan sprake hierboven, en van de documenten daar aangehecht. De koper verklaart er volledig kennis van te hebben om er een afschrift van ontvangen te hebben en is in de plaatst gesteld van alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande.

5.2 Alle akten zowel overdragende als aanwijzende, zullen de uitdrukkelijke melding moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbenden een volledige kennis hebben van deze basisakte en haar wijzigingen en dat zij in de plaats gesteld zijn van alle rechten en verplichtingen die er uit voortvloeien zijnde tevens gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen welke zullen voortvloeien uit de wijzigingen welke regelmatig zullen beslist worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

6. Belastingen

6.1 Alle belastingen betreffende het verkochte goed, onder meer ten voordele van de staat, het gewest, de agglomeratie en/of de gemeente moeten door de koper prorata temporis betaald worden, vanaf heden.

6.2 De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de verkoper dat hij gehouden blijft ten aanzien van de fiscale administratie om het volledig bedrag van de onroerende voorheffing van het lopende jaar te betalen.

6.3 De verkoper verklaart, op heden ten forfaitaire en definitieve titel, een som van **zeshonderd negenennegentig**

komma ééneuzestig euro (€ 699,61) ontvangen te hebben van de koper, dat het aandeel van de koper vertegenwoordigt in de onroerende voorheffing van het lopende jaar, WAARVAN KWIJTING.

6.4 De jaarlijkse niet-vervallen verhaalbelastingen (zoals op het openleggen en het verbreden van straten en het uitvoeren van wegeniswerken) blijven ten laste van de verkoper, voor zover deze de bestaande infrastructuur betreffen.

7. Gemene lasten

7.1 Overeenkomstig artikel 577-11 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek heeft de instrumenterende notaris per aangetekend schrijven de dato 15 januari 2009, aan de syndicus gevraagd opgave te doen van de staat der uitgaven, kosten en schulden zoals bepaald onder voormeld artikel.

7.2 De syndicus heeft hierop geantwoord op 11 februari 2009. De partijen erkennen een kopie te hebben ontvangen van voormeld antwoord en ontlasten de instrumenterende notaris de inhoud hiervan op te nemen in huidige akte.

7.3 De koper verklaart dat hij door de instrumenterende notaris ingelicht werden over het feit dat hij ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars, gehouden is tot de betaling van de schulden opgesomd in paragraaf 1, onder de punten 1°, 2° et 3°.

7.4 Overeenkomstig artikel 577-11 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot de mede-eigendom, zal de verkoper betalen :

- 1) alle uitgaven, kosten verbonden aan de verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten en alle vaststaande bedragen verschuldigd door de vereniging van mede-eigenaars ten gevolge van geschillen met volgende dubbele voorwaarde :
 - ingevolge beslissing genomen door de algemene vergadering voor heden;
 - en waarvan de betaling voor heden opeisbaar is geworden. Een betaling is opeisbaar vanaf de eerste werkdag volgend op de datum van verzending van de vraag tot betaling door de syndicus.

- 2) tot betaling van gewone lasten tot op de datum van ingenottreding door de koper.

- 3) tot de oproepingen tot betalingen tot aanvulling van het reservekapitaal indien voormelde dubbele voorwaarde onder punt 1. is vervuld.

7.5 De koper is gehouden :

- 1) tot alle uitgaven, kosten en schulden waarvan hiervoor sprake ingeval de betaling opeisbaar wordt na huidige akte;
- 2) tot betaling van de **gewone lasten** vanaf de dag waarop hij het genot zal hebben van het goed. De afrekening wordt opgesteld door toedoen van de syndicus.

3) tot de oproepingen tot betalingen voor het reservekapitaal waarvan de betalingen opeisbaar worden na huidige akte.

7.6 Het aandeel van de verkoper in **het reservekapitaal** blijft de eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

7.7 De koper is gehouden tot alle verplichtingen en rechten van de verkoper met betrekking tot eventuele rechtsplegingen tussen de mede-eigendom en derden en tussen de mede-eigendom en mede-eigenaars.

8. Verzekeringen

8.1 Hierbij dient opgemerkt te worden dat indien de verkoper, zoals hierna voorzien, het verkochte goed blijft bezetten/bewonen hij ertoe gehouden is voor de periode van zijn bezetting/bewoning een brandverzekering af te sluiten in zijn hoedanigheid van bezetter/bewoner.

8.2 De koper is verplicht de collectieve verzekering over te nemen en er de premies van te betalen vanaf de eerstvolgende vervaldag.

9. Leidingen en tellers

Alle tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties, in het verkochte goed geplaatst door een openbare of een private instelling, die deze voorwerpen slechts in huur heeft gegeven, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebbber voorbehouden.

10. Abonnementen op nutsvoorzieningen

10.1 De koper zal alle bestaande contracten met betrekking tot de huur van tellers inzake water-, gas, elektriciteit en/of andere nutsvoorzieningen moeten naleven, zodat de verkoper hieromtrent nooit zal kunnen worden verontrust of aangemand.

10.2 De op tegenspraak gedane telleropname zal ten laatste gebeuren binnen de achtenveertig uur vanaf de ingentreding door de koper.

11. Controle van de elektrische installaties (van toepassing sinds 1/7/2008)

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, aangezien het goed voorzien is van een elektrische installatie die niet het voorwerp van een wijziging sinds 1 oktober 1981, of het voorwerp heeft uitgemaakt van een wijziging of belangrijke uitbreiding sinds 1 oktober 1981 maar waarvan het deel daterend van voor 1 oktober 1981 niet onderworpen is geweest aan een volledig controleonderzoek.

De verkoper overhandigd bij deze aan de koper het proces-verbaal van controleonderzoek opgemaakt door VZW

VINCOTTE, te 1800 Vilvoorde, Jan Olieslagerslaan 35, op datum van 07 januari 2009.

Het proces-verbaal stelt vast dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.

De koper erkent van de verkoper het origineel exemplaar van het betreffende proces-verbaal verkregen te hebben

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

De koper erkent ingelicht te zijn van zijn verplichtingen:

- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen binnen een termijn van 18 maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte te laten vaststellen door een erkend organisme;

- zijn identiteit en de datum van de huidige authentieke akte mede te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De koper behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zal de koper het organisme dat het vorige controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

De koper erkent ingelicht te zijn geweest door de notaris betreffende :

- de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;
- de gevolgen en de verantwoordelijkheid die hij loop door uit het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van de betreffende Reglement.

12. Energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen (Ordonnantie Brussels Hoofdstedelijk Gewest 07 juni 2007)

12.1 Voor de nieuwe of hiermee gelijkgestelde gebouwen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd toegekend waarvan de aanvraag werd ingediend vanaf 02 juli 2008 en waarvoor een energieprestatiecertificaat werd afgeleverd door het BIM geldt de verplichting sedert 02 juli 2008 in hoofde van elke persoon die voor eigen rekening of als tussenpersoon één van de rechtshandelingen stelt zoals voorzien in artikel 18 § 2 voorafgaand aan voormelde rechtshandelingen een geldig energieprestatiecertificaat ter beschikking te stellen.

21.2 De partijen verklaren dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, niet onder toepassing valt van voormelde Ordonnantie.

13. Eigendomsoverdracht en genot

13.1 De koper zal :

- het eigendomsrecht van het verkochte goed hebben vanaf heden.

- het genot van het verkochte goed hebben vanaf heden door het innen van de hierna genoemde bezettingsvergoeding. De verkoper kan ten precaire titel gebruik maken van het goed tot ten laatste 30 april 2009 en dit mits betaling van een bezettingsvergoeding ten bedrage van achthonderd euro per maand, verhoogd met voorschot voor de lasten ten bedrage van honderd twintig euro per maand, prorata temporis.

13.2 De verkoper :

- blijft verantwoordelijk tot op het ogenblik dat hij het goed heeft vrijgemaakt van gebruik voor alle schade aangebracht aan het verkochte goed veroorzaakt hetzij door overmacht, toeval, een derde of door eigen fout, aangezien hij de verbintenis heeft aangegaan het verkochte goed af te leveren in de toestand waarin het zich bevond bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst, zodat de risico's ook slechts overgaan op dat ogenblik.

- verbindt zich ertoe het verkocht goed vrij te maken van alle gebruik, zelfs precair, de bezettingsvoorwaarden niet te wijzigen zodat het verkochte goed niet bezwaard wordt met andere verbintenissen, tenzij de verkoper hiervoor een uitdrukkelijk schriftelijk akkoord heeft bekomen van de koper.

- verbindt zich ertoe het verkochte goed ten laatste op 30 april 2009 leeg te maken van alle roerende goederen.

IV. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

14. Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening - Algemeen

14.1 De huidige verkoop vindt plaats zonder waarborgen betreffende wettelijke erfdienstbaarheden, onder meer zij die voortspruiten uit administratieve verordeningen met betrekking tot de stedenbouw, die het verkochte goed betreffen. De koper verklaart dat hij alle informatie daaromtrent heeft ingewonnen en ontslaat de ondergetekende notarissen en de verkoper ervan bijkomende inlichtingen te verschaffen.

14.2 De verkoper verklaart :

- dat het goed niet het voorwerp is geweest van een Koninklijk Besluit tot onteigening, noch van een beschermingsmaatregel genomen krachtens de wetgeving op de monumenten en landschappen.

- dat voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat zulke toelating kan worden bekomen en dat bijgevolg geen enkele verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op dit goed werken en

handelingen uit te voeren zoals bedoeld in artikel 98 § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

- dat hij voor alle door hem verrichte stedenbouwkundige handelingen de vereiste vergunning heeft bekomen, geen kennis te hebben van stedenbouwkundige inbreuken die door vorige eigenaars zouden zijn begaan en dat hij alle nodige vergunningen heeft bekomen voor de werken die hij heeft laten uitvoeren.

- niet ingelicht te zijn door de daartoe bevoegde instanties dat er handelingen en/of werken zouden ondernomen zijn op het verkochte goed voor dewelke de overeenkomstige instemming of toestemming niet werd afgeleverd of voor dewelke niet de nodige reglementen werden nageleefd;

- geen kennis te hebben omtrent eventuele wijziging en/of herschatting van het kadastraal inkomen van het verkochte goed;

14.3 De koper verklaart dat hij zich persoonlijk heeft ingelicht betreffende het bestaan van een bijzonder of algemeen plan van aanleg, dat betrekking heeft op het verkochte goed en dit ter gehele vrijstelling van de verkoper.

14.4 De instrumenterende notaris vermeldt :

- in toepassing van artikel 99 van voormeld wetboek, dat het goed volgens de gewestelijke bestemmingsplannen is gelegen in een "woongebied met residentieel karakter en aan de rand van een structurerende ruimte";

- dat er geen werken of handelingen, zoals bedoeld in artikel 98§1 van voormeld wetboek mogen worden uitgevoerd op het goed zonder dat daartoe een stedenbouwkundige vergunning werd verkregen.

- in toepassing van artikel 275 van voormeld wetboek, bij aangetekende brief aan de Gemeente Schaarbeek gevraagd te hebben hem de stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken over de gewestelijke of gemeentelijke verordenende bepalingen betreffende het goed.

- De Gemeente Schaarbeek heeft bij schrijven de dato 29 januari 2009 op dit verzoek geantwoord en deelt betreffende het goed mee :

" (...) "

"In antwoord op uw aanvraag van 27 januari 2009 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen Leopold III laan 56 (8^e verdieping nr. 5), hebben wij de eer u dit document over te zenden onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.

Voor het gebied waarin het goed zich bevindt:

a) Wat de bestemming betreft is het goed onderworpen aan de voorschriften van:

-Het Gewestelijk Bestemmingsplan, (Belgisch Staatsblad van 14 juni 2001, in werkingtreding op 29 juni 2001), waar het gelegen is in een woongebied met residentieel karakter en aan de rand van een structurerende ruimte.

b) Wat betreft de voorwaarden waaraan een bouwproject onderworpen zou zijn, zijn van toepassing:

- Het Algemeen Bouwreglement van de Gemeente.
- De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.
- De Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de plaatsing van buiten paraboolantennes.

c) Wat betreft een eventuele onteigening:

Tot op heden is het gemeentebestuur niet op de hoogte van dergelijke projecten.

d) Wat betreft het bestaan van een voorkoopperimeter:

Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van een voorkoopperimeter waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.

e) zijn de andere inlichtingen:

Indien het gebouw voor 1932 werd opgetrokken, is het opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed (art. 333 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening).

Het goed bevindt zich niet in de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie.

- Uw aandacht wordt gevestigd op het gevaar dat de aan-of verkoop van een gebouw bezwaard met een stedenbouwkundige overtreding inhoudt.

De verantwoordelijkheid van de eigenaar kan worden aangesproken.

Wij raden de verkoper en de koper aan om zich te bevragen bij hun notaris en om de archieven van de dienst stedenbouw te raadplegen teneinde de wettelijke toestand van het goed na te kijken (in het bijzonder vergund bouwvolume, bestemming en gebruik van het goed, aantal woningen)

" (...) "

15. Brusselse Wooncode (Ordonnantie van 17 juli 2003)

15.1 De partijen erkennen te zijn ingelicht :

- dat de Brusselse Wooncode vereist dat woningen die verhuurd worden, dienen te voldoen aan zekere normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting;

- dat voor de verhuring van gemeubelde en/of kleine woningen (met een oppervlakte gelijk of minder dan achtentwintig vierkante meter) een conformiteitsattest vereist is vanwege door de Gewestelijke Inspectiedienst, Vooruitgangstraat 80 te 1030 Brussel.

15.2 De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte onroerende goed een oppervlakte heeft van meer dan achtentwintig vierkante meter.

16. Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening - Voorkooprecht

16.1 De artikelen 258 en volgende van voormeld wetboek voorzien in de regeling van een voorkooprecht bij overdrachten tegen vergoeding van de volle eigendom van onroerende goederen of delen van onroerende goederen, als dan niet bebouwd.

16.2 De voorkooprechthebbende overheden moeten door de verkoper bij aangetekend schrijven worden uitgenodigd tot uitoefening van hun voorkooprecht.

16.3 Voorkooprechthebbende overheden die de Regering kan aanstellen in het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter zijn :

- het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die handelen voor eigen rekening of voor rekening van hun openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;
- de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij die handelt voor eigen rekening, voor rekening van een openbare vastgoedmaatschappij, bedoeld door de ordonnantie van 9 september 1993 ter wijziging van de Wooncode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aangaande de sector van de sociale woningen of voor rekening van het woningfonds van de gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de Gewestelijke Havenmaatschappij van Brussel.

16.4 Verkoper verklaart dat hem tot op heden geen betekening werd gedaan zoals voorzien in artikel 260 van voormeld wetboek waaruit zou blijken dat het verkochte goed werd opgenomen in een door de Regering bepaald aan het voorkooprecht onderhevige perimeter, zodat het voormeld voorkooprecht niet van toepassing is op huidige overeenkomst.

17. Beheer van verontreinigde bodems (Ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13 mei 2004 en zijn uitvoeringsbesluiten)

17.1 De verkoper verklaart dat naar zijn kennis:

- het verkochte goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een bodemonderzoek zoals bepaald in artikel 15 van voormelde Ordonnantie, noch van een verkennend bodemonderzoek, een risicostudie en/of bodemsanering;
- het verkochte goed niet opgenomen is in de cartografische inventaris van gronden waarvoor aanwijzingen

op verontreiniging bestaan, opgesteld door het Brussels Instituut voor Milieubeheer;

- het verkochte goed niet kan beschouwd worden in de zin van voormelde ordonnantie als verontreinigt of waarvoor er sterke vermoedens zijn van verontreiniging;

- op het verkochte goed geen risicoactiviteit werd of wordt uitgeoefend;

- voor het verkochte goed geen milieuvergunning werd afgeleverd.

17.2 Bij schrijven dedato 26 januari 2009 heeft het Brussels Instituut voor Milieubeheer geantwoord als volgt, volgens vrije vertaling van frans naar nederlands :

« Ik meld U de goede ontvangst op 15 januari 2009 van uw schrijven waarin u mij met betrekking tot de hierboven vermelde site, vraagt om de omstandige informatie uit de inventaris van potentieel verontreinigde sites mee te delen.

De site werd opgenomen in het voorstel van inventaris :
Redenen van inschrijving :

"Transformator en apparaten met PCB/PCT"

Aangezien er risicoactiviteiten (in de zin van het besluit van 09/12/04 - BS 20/01/05) plaatsgevonden hebben of nog steeds plaatsvinden op de betreffende site, dient een verkennend onderzoek te worden uitgevoerd voor elke vervreemding van zakelijke rechten (vb. verkoop) overeenkomstig de bepalingen van artikel 10 2° van de ordonnantie van 13 mei 2004 betreffende het beheer van verontreinigde bodem (B.S. 24/06/2004, van kracht sinds 04/07/04).

Niettemin heeft BIM op 30 mei 2008 instructie gekregen van haar voogdijminister, Mevrouw Evelyne HUYTEBROECK, om vrijstelling te verlenen van de verplichting om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren aan iedere daartoe gehouden personen uitsluitend met betrekking tot risicoactiviteit in verband/met betrekking tot uw grond en dit in afwachting van de wijziging van voormeld besluit.

Zodra het wijzigende besluit tot vaststelling van de nieuwe lijst der risicoactiviteiten in werking zal treden, zal voormelde site verwijderd worden van het (voorstel) van inventaris van verontreinigde of potentieel verontreinigde gronden.

Deze informatie wordt u meegedeeld onder voorbehoud aangezien het voorstel van inventaris thans het voorwerp uitmaakt van een bekrachtiging zoals voorzien in de ordonnantie van 13/05/04 betreffende het beheer van verontreinigde gronden.»

Bij schrijven dedato 27 juni 2008 heeft het Brussels Instituut voor Milieubeheer volgende informatie verschaft :

Het kabinet van onze voogdijminister, mevrouw Evelyne Huytebroeck, heeft aan Leefmilieu Brussel - BJM de instructie gegeven om vrijstelling te verlenen van de verplichting om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren aan personen die een zakelijk recht (verkoop, enz.) vervreemden van een appartement in een mede-eigendom die over een risicoactiviteit beschikt (mazouttanks. enz.).

Deze uitzondering is enkel van toepassing als de betreffende risicoactiviteit door het geheel van de mede-eigendom wordt uitgebaat of als het geheel van de mede-eigendom gebouwd is op het terrein waarop de risicoactiviteit plaatsvindt of heeft plaatsgevonden en voor zover de basisakte van de mede-eigendom getekend is voor 20 januari 2005. Bovendien mag in geen enkel geval een risicoactiviteit uitgebaat worden door of voor rekening van de persoon die een zakelijk recht vervreemdt op de site in kwestie.

Er bestaan 3 concrete gevallen waarvoor de vrijstelling sowieso wordt toegepast :

- Een mede-eigendom, waarvan de basisakte werd opgesteld voor 20/01/2005. en die momenteel een risicoactiviteit uitbaat ten bate van alle mede-eigenaars (bv. een stookolietank die de gehele mede-eigendom dient)

- Een mede-eigendom, waarvan de basisakte werd opgesteld voor 20/01/2005. die momenteel geen risicoactiviteit uitbaat maar die (gedeeltelijk of geheel) gebouwd werd op een terrein waarop een voormalige risicoactiviteit heeft plaatsgevonden (bv, voormalige stortplaats)

- Een mede-eigendom, zich bevindend op een kadastraal perceel waar momenteel risicoactiviteiten worden uitgebaat door en/of voor een andere persoon dan de mede-eigendom zelf (bv. benzinestation, droogkuis, drukkerij, enz....) en dit onafhankelijk van de datum van het opstellen van de basisakte. Opgepast, de vrijstelling zal niet van toepassing zijn voor de persoon die het deel van het perceel waar de risicoactiviteit(en), door hem of voor hem, worden uitgebaat en zelfs niet indien deze persoon enig ander zakelijk recht op hetzelfde perceel overdraagt.

Indien u aan deze voorwaarden beantwoordt, kan huidige brief beschouwd worden als een vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek zonder hiervoor nog andere formaliteiten te moeten vervullen. Deze beslissing werd onder andere genomen omwille van technische moeilijkheden die de uitvoering van dergelijk verkennend onderzoek, overeenkomstig de bepalingen van de bovenvernoemde ordonnantie, onmogelijk maakt.

De verplichtingen ten opzichte van de ordonnantie van 13/5/2004 voor de site in kwestie blijven niettemin ten laste van de exploitant van de activiteit, of bij ontstentenis ten laste van de gehele mede-eigendom en niet ten laste van de individuele mede-eigenaar die een

6

zakelijk recht wenst over te dragen op zijn appartement bureau....

Wij informeren u eveneens dat het BIM, in het kader van een uit onverdeeldheid treden door één van de leden van de onverdeeldheid en naar analogie met redenering voor de vrijstelling die van toepassing is voor mede-eigendommen die dateren van voor het inwerking treden van de bovenvermelde ordonnantie, geen verkennend bodemonderzoek eist. Deze vrijstelling is echter niet geldig indien alle partijen van de onverdeeldheid het goed zouden verkopen aan een andere partij.

Het spreekt voor zich dat bovenvermelde vrijstellingen niet voorkomen dat een site opgenomen wordt in het voorstel van inventaris van verontreinigde en potentieel verontreinigde sites en dat een verkennend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden indien een ander aanleidinggevend feit zoals beschreven in artikel 10 van de bovenvermelde ordonnantie zich zou voordoen.

Ons departement Inventaris (bodem) blijft ter uwer beschikking voor verder inlichtingen."

De verkoper verklaart dat hij noch eigenaar noch uitbater is van een risicoactiviteit zoals opgenomen in het schrijven van de BIM dedato 26 januari 2009.

18. Tijdelijke of mobiele bouwplaatsen. (Koninklijk besluit 25 januari 2001)

18.1 De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de verkoper op zijn verplichtingen :

- ingevolge artikel 48 van het Koninklijk besluit van 25 januari 2001, te weten :

"Artikel 48. Teneinde de nieuwe eigenaar inzonderheid toe te laten zijn toekomstige verplichtingen als opdrachtgever van eventuele latere werken aan het bouwwerk uit te oefenen, overhandigd de persoon of overhandigen de personen die, bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, het bouwwerk afstaan of overdragen, het postinterventiedossier aan de nieuwe eigenaar. Deze overhandiging wordt in de akte die de overdracht bevestigt opgetekend."

- ingevolge artikelen 34 en 36 van gezegd Koninklijk besluit :

"Artikel 34 : Het postinterventiedossier is het dossier dat voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen bevat waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk."

"Artikel 36 : Het postinterventiedossier bevat ten minste :"

1° de architecturale, technische en organisatorische elementen in verband met de verwezenlijking, de instandhouding en het onderhoud van het bouwwerk :

2° de informatie voor de uitvoerders van de te voorziene latere werkzaamheden, inzonderheid de herstelling, vervanging of ontmanteling van installaties of constructie-elementen;

3° de relevante verantwoording van de keuzen in verband met onder andere de toegepaste uitvoeringsmethoden, technieken, materialen of architecturale elementen."

18.2 Na door de instrumenterende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, heeft de verkoper verklaard dat hij aan het voormeld verkochte goed geen werken heeft uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk besluit van vijftientwintig januari tweeduizend en één (25/01/2001) betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen. De verkoper heeft aan de koper het postinterventiedossier overhandigd, dat hij ontvangen heeft van de vorige eigenaar alsook diegene die hij zelf heeft uitgevoerd.

19. Particuliere stookolietanks

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is.

V. PRIJS & KOSTEN

20. Prijs - kwijting

Deze verkoop werd overeengekomen en aanvaard voor de prijs van **honderd negenenvijftigduizend euro (€ 159.000,00)**, die de verkoper verklaart ontvangen te hebben van de koper als volgt :

- het bedrag van **zevenduizend negenhonderd vijftig euro (€ 7.950,00)**, voorafgaandelijk dezer en;

- het saldo namelijk **honderd éénenvijftigduizend en vijftig euro (€ 151.050,00)**, terstond door middel van een cheque 73 5154 (068-2161134-01).

Wet tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld (11 januari 1993).

De instrumenterende notaris bevestigt dat hij voor de betaling van de prijs en de kosten als volgt heeft ontvangen cheque 001-2495093-38 (24 3150).

21. Kosten

Alle kosten, rechten en erelonen van deze akte en zijn gevolgen vallen ten laste van de koper.

VI. VERKLARINGEN

1. ALGEMENE VERKLARINGEN

1.1 Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving, om welke reden ook, bij de overschrijving dezer. De verkoper is er op de hoogte van dat hij hierdoor het voorrecht van de verkoper en de vordering tot ontbinding verliezen.

1.2 Gemeenschappelijke verklaringen

Woonstkeuze

Voor de uitvoering dezer, kiezen de comparanten woonst in hun respectieve woonplaats.

Andere verklaringen

Ieder der comparanten verklaart :

- dat er hem/haar geen voorlopig bewindvoerder noch gerechtelijk raadsman of curator, werd toegewezen, desgevallend aangeduid door de rechtbank van koophandel.

- dat hij/zij geen gerechtelijk concordaat heeft aangevraagd.

- dat hij/zij niet in staat van staking van betaling is en dat hij nog niet definitief failliet verklaard werd.

- en in het algemeen dat het bestuur van zijn/haar goederen hem/haar niet ontnomen werd.

- dat zijn burgerlijke stand conform is met hetgeen hiervoor vermeld werd.

1.3 Verklaringen door de verkoper

Schuldbemiddeling

De verkoper verklaart dat hij in geen enkele procedure van schuldbemiddeling betrokken zijn.

1.4 Verklaringen door de koper

Premies en subsidies

De koper verklaart dat de instrumenterende notaris ham heeft ingelicht over het bestaan van wettelijke en reglementaire bepalingen betreffende eventuele premies en subsidies onder meer toegestaan voor de vernieuwing, de reiniging van gevels en aanpassingswerken.

2. FISCALE VERKLARINGEN

2.1 Gemeenschappelijke verklaringen

De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris hun lezing gegeven heeft van het volgend wetsartikel :

Artikel 203, eerste lid, van het wetboek der registratierechten, luidende als volgt :

"Ingeval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd, gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd."

2.2 Verklaringen door de verkoper

De verkoper verklaart dat de instrumenterende notaris hem lezing heeft gegeven van artikel 62, paragraaf 2 en artikel 73 van het wetboek der belastingen op de toegevoegde waarde. Na ondervraging door de

instrumenterende notaris van de verkoper omtrent zijn eventuele hoedanigheid van belastingplichtige, verklaart deze laatste dat hij niet belasting op de toegevoegde waardeplichtige is en het niet geweest is de laatste vijf jaren.

De verkoper verklaart dat de instrumenterende notaris zijn aandacht heeft gevestigd op de bepalingen van artikel 212 van het wetboek der registratierechten.

De partijen verklaren dat instrumenterende notaris hen heeft ingelicht over het regime van de meerwaardebelasting bij vervreemding van onroerende goederen ten bezwarende titel. De verkoper verklaart voor de eventuele meerwaardebelasting, rijksinwoner te zijn.

2.3 Verklaringen door de koper

Artikel 184 bis van het Wetboek van registratierechten

De instrumenterende notaris heeft lezing gegeven van artikel 184 bis van het Wetboek van registratierechten en de koper verklaart dat de fondsen aangewend voor de betaling van de prijs niet voortkomen van een vonnis of arrest waarvan de registratierechten nog niet werden voldaan. De verkoper verklaart geen dergelijke registratierechten verschuldigd te zijn.

Artikel 46 bis van het Wetboek van registratierechten - Onmiddellijk abattement.

De koper verklaart :

-dat hij/zij elk niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd en gezamenlijk niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd;

-verbindt/verbinden zich zijn/hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het verkregen onroerend goed binnen twee jaar na de datum van registratie van deze akte;

-verbindt/verbinden zich ertoe zijn/hun hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar vanaf het tijdstip waarop hij/ze zijn/hun hoofdverblijfplaats gevestigd heeft/hebben in het onroerend goed waarvoor de vermindering is verkregen.

-ingelicht te zijn door de instrumenterende notaris dat voor de toepassing van artikel 46bis van het Registratiewetboek als hoofdverblijfplaats wordt beschouwd, behoudens tegenbewijs, het adres van inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister.

-dat voor de toepassing van het abattement het verkochte goed niet gelegen is in een ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en dat bijgevolg een abattement van toepassing is ten bedrage van zestigduizend euro (€ 60.000,00).

VII. ORGANIEKE WET OP HET NOTARIAAT

De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, hetzij op 05 februari 2009.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen door de instrumenterende Notaris voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, al. 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

De comparanten erkennen dat hen door de ondergetekende 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 gehele akte werd door ons Notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden op voormelde plaats en datum

Na integrale en gecommantarieerde lezing hebben de comparanten en wij, notaris, deze akte getekend.

Volgen de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDEND
AFSCHRIFT



Geregistreerd 8 bladen 5 verzen-
dingen te Scharbeek 1ste kantoor op 04/31/09
boek 70 blad 11 vol 02
Ontvangen 12.375,00€

Loon vakken	€ 2,05
Loon overschrijving enkel	€ 178,41
Totaal	€ 180,46

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van :
derde hypotheekkantoor
De vierde maart tweeduizend negen
Ref. : 50-T-04/03/2009-02559
Te storten op rek.
IBAN 679-2003030-77 - BIC
Bedrag
honderdtachtig euro zesenvetig cent

De Wn. Ontvanger

Conservateur
Spoden August