

HET JAAR TWEEDUIZEND TWINTIG

Op vijftwintig maart

Voor mij, Meester **Frédéric VAN BELLINGHEN**, notaris met standplaats te Wemmel, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap genaamd "Léonard & Van Bellinghen" geassocieerde notarissen, met zetel te 1780 Wemmel, Fr. Robbrechtsstraat 33, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder nummer 0479.194.846.

ZIJN VERSCHENEN:

ENERZIJDS, hierna genoemd "de verkoper".

En:

ANDERZIJDS, hierna 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, het volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED**GEMEENTE ZAVENTEM - eerste afdeling -23094**

Uit een onroerend geheel op en met grond en aanhorigheden deels gelegen aan de Hoogstraat nummer 62, volgens titel gekadastraerd wijk D nummer 394/F met een oppervlakte volgens titel vijf aren tachtig centiaren en volgens opmeting vermeld in de titel zes aren tien centiaren thans ten kadaster bekend eerste afdeling, sectie D, nummer 0394FOP0000, voor zes are tien centiare (6a10ca) en deels gelegen Dorp en Statiestraat, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie D nummers 0392/00 H 0 P0000 voor 1 a 30 ca, nummer 392/00 G 0 P0000 voor een oppervlakte van 1 are 20 centiaren en nummer 0392/00 D 0 P0000 voor 1 are 30 centiaren:

1° een **opslagruimte**, aangeduid als **D** , gelegen in het midden, op het gelijkvloers, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

ruimte aangeduid in licht blauw ;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

achtentwintig/duizendsten (28/1000) onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Precadastraal nummer **D 403 A P0004**

2° een **kantoorruimte**, aangeduid als **F kantoor 2**, gelegen in het midden , op de eerste verdieping, omvattende:

a)in privaatieve en uitsluitende eigendom:

ruimte aangeduid in geel;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

eenenvijftig/duizendsten (51/1000) onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Precadastraal nummer **D 403 A P0006**

3° een **kantoorruimte**, aangeduid als **G kantoor 3**, gelegen op de eerste verdieping, omvattende:

b) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

ruimte aangeduid in paars;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierendertig/duizendsten (34/1000) onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Precadastraal nummer **D 403 A P0007**

4° een **kantoorruimte**, aangeduid als **H kantoor 4**, gelegen op de tweede verdieping, omvattende:

c) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

ruimte aangeduid in grijs;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zesentwintig/duizendsten (26/1000) onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Precadastraal nummer **D 403 A P0008**

5° een **kantoorruimte**, aangeduid als **I kantoor 5**, gelegen op de tweede en derde verdieping, omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- *op de tweede verdieping*: ruimte aangeduid in roze

- *op de derde verdieping* : ruimte aangeduid in roze

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zesenvijftig/duizendsten (56/1000) onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Precadastraal nummer **D 403 A P0009**

Zoals deze goederen beschreven zijn bij de basisakte heden verleden voor ondergetekende notaris Van Bellinghen, welke akte onverwijld overgeschreven zal worden.

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

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 hypotheek 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.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken.

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had. De verkoper verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken aanwezig zijn in het verkochte goed.

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 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 – erfdiensbaarheden en mandeligheden

Het goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden 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 vermeld worden in de statuten van mede-eigendom of het reglement van interne orde waarvan hierna sprake, er geen enkele bijzondere voorwaarden of erfdiensbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft toegestaan.

De verkoper is ontslagen van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdiensbaarheden 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 mede-eigendom, de statuten van mede-eigendom 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 het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing van het lopende kalenderjaar 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.

Eigendom - gebruik - genot

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed deels vrij van huur is en deels verhuurd is aan voorwaarden goed gekend door de koper.

De koper zal er de eigendom van hebben en het genot, door het vrij gebruik ervan, te rekenen van heden.

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 vervaldag volgend op de datum van zijn ingenottreding.

MEDE-EIGENDOM

Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 577/11, § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

De verkoper heeft, voorafgaand aan de ondertekening van deze akte, aan de koper, die dit erkent, een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde overhandigd.

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De verkoper verklaart dat er geen syndicus is voor het appartementsgebouw waarvan het goed deel uitmaakt. De ondergetekende notaris heeft bijgevolg de formaliteiten voorgeschreven door artikel 577-11, §2 van het Burgerlijk Wetboek niet kunnen vervullen. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat, overeenkomstig artikel 577-8 van het Burgerlijk Wetboek, iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende het recht heeft om een verzoekschrift in te dienen bij de bevoegde rechter om over te gaan tot de aanstelling van een syndicus. Verder wordt nog gewezen op het feit dat bij gebreke aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Overigens, verklaart de koper alle documenten en inlichtingen te hebben gekregen waarvan hierboven sprake.

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uitredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na heden ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 577-11, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

Adres van de partijen

De koper verklaart dat hij zijn zetel zal behouden op bovenvermeld adres.

De verkoper verklaart dat hij zijn woonplaats zal behouden op bovenvermeld adres.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

De verkoper verklaart dat er geen enkele syndicus is voor het gebouw waarin het verkochte goed zich bevindt.

Stookolietank

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

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, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels van de gemeente Zaventem afgeleverd op 17 oktober 2019 voor de percelen D 392 H, D 392 D en D 392 G en op 16 april 2019 voor het perceel D 394 F:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering :

1. Op 23 februari 1998 (referte: 344/AB/100958/98): het verbouwen van een bestaand pand: oprichten van een bijkomende woongelegenheden aan de achterkant, binnen het bestaand gabarit, van een bestaand gebouw;

2. Op 4 juli 1991(referte: 344/AB/1503/91): het gedeeltelijk verbouwen van een bestaand atelier tot administratieve ruimte;

3. Op 15 september 1986 (referte 23094_1986_222- gemeentelijk dossiernummer B.0432.2) : verbouwen van een woning;

4. Een aanvraag werd ingediend op 15 januari 2018 om het bestaande bouw om te bouwen tot flats, studio's en appartementen (regularisatie) werd geweigerd op 1 maart 2018.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister woongebied is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

8° bouwmisdrijven:

dat het goed het voorwerp uitmaakt van een proces-verbaal van overtreding gedagtekend van 14 november 2018

*voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning (dossiernummer 23094_2017_237)

Omschrijving van de aard van de overtreding: opsplitsing

*Uitvoeren van vergunningsplichtige werken in strijd met vergunning (dossiernummer 23094_2009_310): het aanbrengen van een raamopening met hinder voor de aanpaler.

9° gemeentelijk rooilijnplan

Refection aux chemins n°7,2,20 &10 voie CLXXIV (Hoogstraat tussen Stationstraat en Imbroekstraat): goedgekeurd (Koninklijk Besluit 11 augustus 1911). De gemeente Zaventem preciseert in haar brief van 16 april 2019 dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

De koper verklaart het hierboven vermelde uittreksel ontvangen te hebben, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend.

Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf

Op basis van de opzoeking gedaan via www.geopunt.be op 9 maart 2020, 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:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- 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.

Onroerend erfgoed

De notaris heeft de aandacht van de partijen gevestigd op het Vlaams Decreet met betrekking tot het onroerend erfgoed (Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013). De verkoper verklaart, meer bepaald in het licht van de artikelen 4.1.11 en 6.4.9. van het Onroerenderfgoeddecreet, en na consultatie van de website www.onroerenderfgoed.be en de brieven van de gemeente waarvan boven sprake, geen kennis te hebben van de opname van het goed, of een deel ervan, in één van de verschillende inventarissen, noch van de toekenning van welkdanig beschermingsstatuut van het goed.

Onteigening - rooilijn - inneming

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

Bestaande toestand

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als woongelegenheden. Hij verklaart dat deze bestemming niet overeenkomt met de vergunde bestemming en derhalve betwistbaar 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.

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 2.2.6 van het decreet op het grond- en pandenbeleid;

- 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 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996);

- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996).

Verdeling - verkaveling

De verkoper verklaart dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, niet het voorwerp heeft 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.

Voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

Wat de Vlaamse Wooncode betreft, bevestigt de verkoper dat:

- aan het verkochte goed door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd;

- voor het goed geen conformiteitsattest werd geweigerd;

- het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een sociaal beheersrecht, zoals voorzien in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;

- het verkochte goed niet is opgenomen in het leegstandsregister of een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen;

- het verkochte goed niet is gelegen in een woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de Vlaamse Wooncode niet van toepassing.

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.

De dienst milieu van de Gemeente Zaventem heeft geen melding gemaakt van enige milieuvergunning die voor voorschreven grond werd afgeleverd.

2. De verkoper legt bodemattesten voor die betrekking hebben op bovenvermeld goederen en die werden afgeleverd door de OVAM respectievelijk op 1 maart 2019 en op 27 december 2019. De inhoud die bodemattesten luiden respectievelijk: “De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.” En “Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister. 2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris: De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is. 2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit: Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt. 2.3. 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.”

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.

Consultatie site "Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt"

De koper erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: www.klim-cicc.be en www.agiv.be/producten/klip

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.

Energieprestatie-certificaat

De koper verklaart te weten dat voor de aangekochte goederen geen energieprestatiecertificaten voorhanden zijn. De verkoper verklaart dat hij deze certificaten niet meer heeft kunnen laten opstellen ingevolge de corona-maatregelen. De koper verbindt zich ertoe deze certificaten zelf aan te vragen op eigen kosten binnen de drie maanden na heden. De koper verklaart de betrokken goederen aan te kopen ongeacht de energiescore die de certificaten zullen weergeven.

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat de elektrische installatie gekeurd werd bij constructie maar dat de installatie sindsdien niet meer gekeurd werd. De verkoper verklaart dat hij deze certificaten niet meer heeft kunnen laten opstellen ingevolge de corona-maatregelen. De koper verbindt zich ertoe om de installaties op eigen kosten te laten keuren binnen de drie maanden na heden. De koper verklaart de betrokken goederen te kopen ongeacht de eventuele inbreuken aan de installaties.

PRIJS

Deze verkoop is toegestaan en aanvaard mits de prijs van **VIJFHONDERD DUIZEND EURO (€ 500.000)** welke de verkoper verklaart op heden ontvangen te hebben van de koper, bij middel van een overschrijving, betaald via de derdenrekening(en) BE95 0017 2899 2058 van ondergetekende minuuthoudende notaris, maar voortkomende van gelden hem overgemaakt door overschrijving als nagemeld.

WAARVAN KWIJTING.

Verklaring over de oorsprong van de gelden

De ondergetekende notaris bevestigt en heeft persoonlijk vastgesteld dat de betaling verricht werd via het debet van rekening nummer BE39 2300 9200 4419 afkomstig van het krediet BNP Paribas Fortis.

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.

FISCALE VOLMACHT

Partijen geven hierbij volmacht aan het kantoor van Meester Marie-Antoinette LEONARD en Meester Frédéric VAN BELLINGHEN, geassocieerde notarissen te Wemmel, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

REGISTRATIEBELASTING

Teruggave (artikel 3.6.0.0.6, § 2 Vlaamse Codex Fiscaliteit)

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

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 en verschijning - vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven vermeld is.

KEUZE VAN WOONST

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

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 en van hun identiteitskaarten.

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 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

OMBUDSMAN

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekenden van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: www.ombudsnotaris.be.

UITGIFTE

De koper verzoekt de ondergetekende notaris om de uitgifte van huidige akte op te sturen naar :

het volgende e-mailadres (in dit geval een kopie van de uitgifte): kerkeveld@skynet.be. De ondergetekende notaris licht de koper in dat verband in over

het feit dat, in geval van noodzaak, een uitgifte van onderhavige akte hem later per post kan worden bezorgd op eenvoudig verzoek.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Wemmel, in het kantoor.

De partijen verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

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 comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend met mij, notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

Registratierelaas

Akte van notaris Frédéric VAN BELLINGHEN te Wemmel van 25/03/2020, repertorium 2020/0339

Blad(en): 14 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HALLE op éénendertig maart tweeduizend twintig (31-03-2020)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0003509

Ontvangen registratierechten: nul euro nul eurocent (€ 0,00)

De ontvanger

Kwijting Vlaamse Belastingdienst

Kohierartikel: 900149336565

Betaald op 20-04-2020 het bedrag van €50 000,00

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Frédéric VAN BELLINGHEN te Wemmel van 25/03/2020, repertorium 2020/0339

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid HALLE

éénendertig maart tweeduizend twintig (31-03-2020)

Ref. : 52-T-31/03/2020-02516

Bedrag: tweehonderd dertig euro (€ 230,00)

Totaal € 230,00

Forfaitaire retributie overschrijving € 230,00

De hypotheekbewaarder