

2020/1197

2020/1197

EERSTE ROL

LDG/LVV/LVV/2201064 LICITATIE



OP VIERENTWINTIG JULI TWEEDUIZEND TWINTIG

Te Deerlijk, op het kantoor.

Voor ons, Meester **Lucas DEGANDT**, notaris te Deerlijk, geassocieerd in de BV "Stéphane SAEY, Wim Taelman, Lucas DEGANDT, geassocieerde notarissen", met zetel te 8540 Deerlijk, Harpstraat 17.

ZIJN VERSCHENEN :

1) De besloten vennootschap met zetel te
Oudenaarde

Opgericht bij akte verleden voor notaris

bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van
onder nummer

De zetel van de vennootschap werd gewijzigd bij
beslissing de dato 1 bekendgemaakt in de
Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 2017.
onder nummer

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten door
haar enige bestuurder, de
Wo
benoemd in voormelde oprichtingsakte.

Hierna genoemd "de overlater".

2) De besloten vennootschap, met zetel
te

Opgericht bij akte verleden voor notaris Koen Diegenant
te Halle op
Belgisch Staatsblad van nummer

Waarvan de statuten niet werden gewijzigd.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 11 van de
statuten door haar enige bestuurder, de
wonende te
tot die hoedanigheid benoemd in voormelde oprichtingsakte.

Hierna genoemd "de overnemer".

WELKE VERSCHIJNERS VERKLAREN IN ONVERDEELDHEID TE ZIJN
VAN DE **VOLLE EIGENDOM** VAN VOLGEND ONROEREND GOED:

GEMEENTE SCHAARBEEK 2° afdeling

In een woning met aanhorigheden, gelegen Raafstraat 95,
kadastraal bekend volgens titel sectie A, nummer 257Y, en
volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A,
nummer 257Y P0001, met een oppervlakte van één are en
vijfenveertig centiare (1a 45ca).



Het goed zal overgaan in de staat en de gelegenheid waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg voor wat betreft de uitgedrukte maat, al overtrof het verschil zelfs één/twintigste in min of in meer, en met al de voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, die er zouden kunnen aankleven.

De overnemer verklaart de gebruikerstoestand van voorschreven goed te kennen en ontslaat ondergetekende notaris er verder melding van te maken.

De verdelers verklaren dat voorschreven goed met geen enkel voorkoopprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

MEDE-EIGENDOM - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN - STATUTEN

Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Huidige verdeling wordt mede beheerst door de bepalingen van de basisakte verleden voor notaris Stephan Borremans te Schaarbeek op 9 augustus 2012, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel, onder formaliteit 50-T-14/08/2012-10845.

De overnemer wordt in de plaats gesteld van de overlater voor al de rechten en verplichtingen die uit de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde voortspruiten, evenals uit de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars en erkent er een kopie van ontvangen te hebben.

Bij iedere overdracht van eigendom, genot of gebruik van het bij deze verdeelde goed (of in voorkomend geval van één ervan) zullen de desbetreffende akten, huurovereenkomsten inbegrepen, vermelden dat de nieuwe belanghebbende gesubrogeerd is in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de basisakte, het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, en daarvan volledig kennis heeft.

De overnemer erkent een kopie ontvangen te hebben van gezegde basisakte met reglement van mede-eigendom en reglement van orde, en op de hoogte te zijn van de beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

Overeenkomstig artikel 577-11, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, bij een ter post aangetekende brief van 18 juni 2020, de huidige syndicus, te weten IMMO DU TRY te Tourinnes Saint Lambert verzocht tot mededeling van de staat van de

uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De partijen erkennen dat zij door de notaris op de hoogte werden gesteld dat de syndicus dit verzoek niet heeft beantwoordt, ondanks dat de termijn van dertig dagen reeds is verstreken.

Bovendien verklaren zij de documenten en inlichtingen vermeld in de eerste paragraaf van dit artikel niet te hebben gekregen, ondanks het verzoek van de instrumenterende notaris.

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De overnemer verklaart door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de 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 overnemer 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 uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

1.- De overnemer draagt:

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 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° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan voor de datum van de



eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De andere lasten worden gedragen door de overlater.

De overnemer is echter verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe werd besloten door de algemene vergadering van de mede-eigenaars die heeft plaats gehad heeft tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van authentieke akte indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

3. Reservekapitaal

Het aandeel van de overlater in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

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 overnemer gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de overlater.

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 overnemer.

Adres van de partijen

De overnemer verklaart zijn zetel te behouden op zijn huidig adres.

De overlater verklaart zijn zetel te behouden op zijn huidig adres.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De overlater verklaart te weten dat hij ertoe gehouden is de overnemer 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 overlater verklaart eveneens te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verdeelde goed.

Aangezien de syndicus de instrumenterende notaris niet heeft geantwoord, werd in het kantoor van de notaris geen bedrag ingehouden. De overlater verklaart dat hij er zijn persoonlijke zaak van zal maken om een attest van de

Derde en
laatste
dubbel blad

syndicus te verkrijgen dat bevestigt dat hij de eventuele achterstallen op de lasten integraal ontvangen heeft en de uittredende mede-eigenaar geen enkele schuld meer had ten aanzien van de mede-eigendom.

BRANDVERZEKERING

De overnemer zal zich dienen te schikken naar de statuten van het gebouw en de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars met betrekking tot eventuele blokpolissen. Hij verbindt zich ertoe een verzekering af te sluiten tegen brand en andere risico's. De notaris verwittigt de overnemer dat hij alle belang heeft de verzekering vanaf vandaag af te sluiten en dat de overlater niet waarborgt dat het goed door zijn polis verzekerd blijft.

Bouwovertredingen - Vergunningsplichtige werken

De comparanten verklaren dat zij geen bouwovertredingen hebben begaan en hen evenmin bekend zijn, en dat zij geen werken hebben uitgevoerd die vergunningsplichtig zijn.

Geen van de werken, handelingen en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) mogen worden verricht op het goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

ORDONNANTIE VAN 5 MAART 2009 BETREFFENDE HET BEHEER EN DE SANERING VAN VERONTREINIGDE BODEMS

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op de sancties vermeld in artikelen 75 tot 78 van de Ordonnantie voor het geval de verplichtingen vermeld in de Ordonnantie niet werden gerespecteerd.

De overnemer verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van het bodemattest dat door het Instituut werd afgeleverd op 18 juni 2020, met vermelding van de gedetailleerde gegevens vermeld in de inventaris van de bodemtoestand voor het verdeelde terrein.

Dit attest bepaalt letterlijk het volgende:

"1. Identificatie van het perceel

Perceelsnr	21902 A 0257 Y 000 00
Adres(sen)	Raafstraat 95, 1030 Brussel
Kwetsbaarheid szone ³	

2. Categorie van de bodemtoestand en verplichtingen

CATEGORIE	GEEN	Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand
VERPLICHTINGEN		
Er zijn momenteel geen verplichtingen voor wat		

betreft dit perceel, noch in geval van vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) noch in geval van een overdracht van een milieuvergunning.

Opgepast: sommige feiten (andere dan verkoop of overdracht van vergunning) kunnen eveneens aanleiding geven tot het verplicht uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek).

3. Elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren

Geen informatie beschikbaar over de bodemtoestand van het betreffende perceel.

4. Geldigheid van het bodemattest

Geldigheid	Dit attest is maximum één jaar geldig, vanaf de datum van aflevering
-------------------	---

[...]."

De overlater verklaart dat hij geen bijkomende informatie bezit die de inhoud van het bodemattest kan wijzigen en verduidelijkt in het bijzonder, na kennis te hebben genomen van de lijst van risicoactiviteiten in de zin van de Ordonnantie, dat geen enkele van deze activiteiten bij zijn weten wordt of werd uitgevoerd op de grond die het voorwerp uitmaakt van deze akte.

Onteigening

De comparanten verklaren dat de goederen bij hun weten op heden niet het voorwerp hebben uitgemaakt van een beslissing of kennisgeving inzake onteigening.

Onroerend erfgoed

De overlater verklaart dat voornoemd goed naar zijn weten:

- niet opgenomen is in de inventaris van het erfgoed;
- niet ingeschreven is op de bewaarlijst, noch het voorwerp uitmaakt van een procedure tot inschrijving op de bewaarlijst;
- niet geklasseerd is, noch het voorwerp uitmaakt van een klasseringsprocedure.

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen. Uit een opzoeking van de overstromingskaarten van Leefmilieu - Brussel op 26 maart 2020 blijkt dat voorschreven goed niet is gelegen in risicozone voor overstroming.

SCHATTING PRO FISCO

Voor het heffen der Registratierechten op voormelde verdeling verklaren partijen voorschreven goed te schatten op een waarde voor de geheelheid in volle eigendom van

OPLEG

Uit wat voorafgaat blijkt dat de verschijners elk de helft in onverdeeldheid bezitten van voorschreven goed.

De totaliteit van de geschatte waarde bedraagt ... waarvan aan de overlater toekomt

welk bedrag op heden nog niet opeisbaar is, doch dient betaald te worden onder de modaliteiten zoals hierna bepaald onder "MODALITEITEN VAN DE UITGESTELDE BETALING".

MODALITEITEN VAN DE UITGESTELDE BETALING

De betaling van voormeld bedrag van ... door de overnemer uiterlijk dienen te geschieden op vrijdag 21 augustus 2020 om 12u.

De betaling zal geschieden via rekeningnummer ~~BE~~¹² op naam van de overnemer en/of een nog te verkrijgen krediet.

De overnemer zal vervroegde terugbetalingen mogen verrichten tot beloop van het ganse saldo van de prijs of van een gedeelte ervan. Deze betalingen zullen eveneens geschieden via voormeld rekeningnummer. De notaris wijst in dat verband op het belang van het bijhouden van de betalingsbewijzen.

Voormelde som is vrij van interest tot op het ogenblik van de eisbaarheid. Vanaf de eisbaarheid brengt zij van rechtswege en zonder aanmaning een interest op die gelijk is aan de wettelijke interestvoet, vermeerderd met drie procent pro rata te berekenen op jaarbasis, verschuldigd pro rata temporis per dag vertraging.

VOLMACHT TOT HYPOTHEKEREN

Zolang voormeld bedrag van ... volledig betaald is, bedingt de overlater als uitdrukkelijke voorwaarde van deze verkoop een onherroepelijke volmacht tot hypothekeren als volgt :

De overnemer verklaart te dien einde onherroepelijk als lasthebbers aan te stellen:

1/ mevrouw FEYS Marie, wonende te 8540 Deerlijk, Desselgemknokstraat 18.

2/ Mevrouw DEMEYERE Greet Tineke, wonende te 8540 Deerlijk, Waregemstraat 361.

3/ De heer MICHELS Carlo Camiel Jules, wonende te 8570 Anzegem (Vichte), Beukenhofstraat 70.

4/ alle huidige en toekomstige medewerkers van het notariaat Saey-Taelman-Degandt.

Met macht om ieder afzonderlijk op te treden en met recht van de indeplaatsstelling.

Aan wie de macht wordt verleend, om voor de overnemer en in zijn naam, voor het geval hoger gemeld bedrag van niet betaald zou zijn binnen de hierboven vastgestelde termijn, het bij deze akte verdeelde onroerend goed met hypotheek te bezwaren ten voordele van de overlater, tot zekerheid van de nog verschuldigde bedragen, vermeerderd met drie jaar intrest waarvan de wet de rang voorbehoudt en van tien ten honderd voor de niet-bevoorrechte bijhorigheden en alle kosten van uitvoering.

Het is aan genoemde lasthebbers te dien einde toegestaan alle akten te verlijden, te ondertekenen, woonplaats te kiezen in de plaats te stellen en in het algemeen al het nodige te doen.

Alle kosten van hogervermelde verrichtingen zullen volledig ten laste zijn van de overnemer.

Deze hypotheek mag worden gevestigd op eerste verzoek van de overlater zonder dat hij daartoe enige rechtvaardiging moet geven aan wie ook.

KOSTEN

De kosten van deze akte zijn ten laste van de overnemer, ten belope van vierduizend vijfhonderdtweeënzestig euro éénentachtig cent (€ 4.562,81).

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De overlater verklaart te weten dat tot waarborg van de betaling van de voormelde prijs de ~~T-hypotheekbewaarder~~¹ een inschrijving kan nemen. De ~~T-hypotheekbewaarder~~² wordt door de overlater, die bevestigt over de gevolgen van dit ontslag te zijn ingelicht door ondergetekende notaris, uitdrukkelijk ontslagen van zijn verplichting ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte, om welke reden het ook zij.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

De notaris waarmerkt de identiteit van voornoemde comparanten aan de hand van de door de Organieke Wet Notariaat en de Hypotheekwet voorgeschreven stukken.

VERKLARINGEN - BEKWAAMHEID

Hierover ondervraagd door de ondergetekende notaris, hebben de comparanten verklaard dat er bij hun weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn betreffende het overgedragen goed; dat er ook geen juridische procedures tegen hen hangende zijn en dat hij geen documenten getekend heeft zoals hypothecaire volmachten en dergelijke, waardoor een hypothecaire inschrijving of een overschrijving zou kunnen genomen worden op het huidig overgedragen onroerend goed.

*T. A. G. m. m.
Administratie
van de
Patrimonium-
documenten*

3
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

De verschijners verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijk reorganisatie aangevraagd te hebben en niet te zijn onderworpen aan collectieve schuldenregeling.

EENHEID VAN AKTE

Van voormelde akten, waarnaar in deze akte werd verwezen, heeft de overnemer reeds vroeger een kopie ontvangen. Volgens artikel 19 van zelfde wet zijn al deze akten samen uitvoerbaar mits ze voldoen aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet. Partijen bevestigen het voormelde en bevestigen dat al deze akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

TEGENSTRIJDIG BELANG OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN

Partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notarissen opgelegd, door artikel 9, paragraaf 1 alinea 2 en 3 van de Organieke Wet op het Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

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

Partijen hebben ons, notaris, hierop, na de overlater nogmaals gewezen te hebben op het nut en belang van het nemen van een ambtshalve inschrijving, verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van de belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. Partijen bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

SLOT

De comparanten verklaren :

- dat het ontwerp van de akte hen minder dan vijf werkdagen voor het verlijden van de akte werd medegedeeld;
- dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen, de mededeling als voldoende tijdig aanzien en de notaris ontslaan van integrale voorlezing;
- dat onderhavige akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1

geedgheend
de doorhaling
van één lijn ge-
schuift, twee
letters en twee
woorden, nietig
in deze.

ZESDE EN LAATSTE ROL

en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte;

- dat de gehele akte door ons notaris ten behoeve van de comparanten werd toegelicht.

WAARVAN AKTE,

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de verschijners getekend samen met de notaris.

7
X
1

~

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

