

## BELANGRIJKE AANDACHTSPUNTEN VOOR DE KOPER

De notaris gelast met de openbare verkoop van de woning gelegen te Brussel (Laken), Richard Neyberghlaan 194, kadastraal gekend sectie D n° 21R4P0000 voor een oppervlakte van 210m<sup>2</sup> deelt de volgende belangrijke informatie mee aan de koper:

### (1) Op stedenbouwkundig vlak

#### (1.a.) Wat betreft de bestemming en het aantal woonentiteiten

Het gebouw is oorspronkelijk erkend als een eengezinswoning bestaande uit voorste deel en een achterste deel ingericht als atelier.

Het gebouw werd doorheen de jaren door de eigenaar omgevormd naar een meergezinswoning. Het atelier gelegen aan de achterkant werd eveneens, zonder vergunning, omgevormd tot woning. Dit blijkt uit de stedenbouwkundige inlichtingen alsook uit twee vaststellingen van inbreuk gedaan door de Stad Brussel BR/54/01, opgemaakt op 20/06/2001, alsook BR/45/00, opgemaakt op 13/06/2000.

Een vergunning werd afgeleverd op 27/03/2019 om de bestemming van de achterbouw te wijzigen van atelier naar woning, inrichten van 4 woonentiteiten (twee studio's, één duplex met twee kamers en een triplex met twee kamers), afbreken van een bijgebouw om een koer in te richten, plaatsen van een dakraam aan de achtergevel, plaatsen van ramen in het dak. Doch, deze vergunning werd slechts gedeeltelijk gerealiseerd.

**Er kan geen garantie gegeven worden omtrent het aantal erkende woonentiteiten, gelet op het feit dat de werken slechts gedeeltelijk gerealiseerd zijn.**

#### (1.b.) Wat betreft de ramen op het gelijkvloerse verdiep van de achterbouw, uitgevende op het perceel van de buurman Richard Neyberghlaan 196

Een vonnis werd uitgesproken door de Vrederechter van Brussel (derde kanton) op 22 mei 2024. Dit vonnis bepaalt omtrent de ramen:

Le juge de paix,

Condamne la partie défenderesse à :

- envoyer à la partie demanderesse endéans la quinzaine de la signification du présent jugement à intervenir la preuve d'une analyse de fuite d'eaux par un expert agréé, et ce sous peine d'une astreinte de 50 euros par jour avec un montant total de 10.000 euros,
- effectuer les travaux nécessaires afin de mettre fin à l'écoulement d'eaux endéans les deux mois de la signification du présent jugement et ce sous peine d'une astreinte de 50 euros par jour avec un montant total de 10.000 euros,
- prendre en charge les frais de réaménagement de la cage d'escalier consécutifs au problème d'humidité pour un montant évalué provisoirement à 3.000 euros.

Autorise la partie demanderesse à prendre connaissance et copie du dossier d'urbanisme entier s'afférent au bien situé Avenue Richard Neybergh 194 à 1020 Laken.

Condamne la partie défenderesse à rendre l'arrière bâtiment conforme aux plans annexés à la demande de permis d'urbanisme de 2018, c-à-d d'enlever les fenêtres et de les refermer par un mur en briques, et ce, endéans les deux mois de la signification du présent jugement et sous peine d'une astreinte de 50 euros par jour avec un montant total de 25.000 euros.

Condamne la partie défenderesse au paiement des frais de la procédure de la partie demanderesse.

### (2) Problemen met waterinfiltratie op diverse plaatsen

Zoals blijkt uit de foto's zijn er op diverse plaatsen in het gebouw problemen met waterinfiltratie (dakgoot, dak, keuken, gelijkvloers, ...).

(3) Huurtoestand

De achterbouw wordt bewoond door de eigenaar, de voorkant wordt verhuurd per kamer op basis van een mondelinge huur (geen verdere informatie omtrent de huurovereenkomsten). De notaris geeft de huurtoestand mee ter informatieve titel, zonder enige garantie.

Voor meer informatie: [info@jvnot.be](mailto:info@jvnot.be)

Notaris Julien Vandenbulcke

Te Brussel (derde kanton)