VERKOOP

Dossier : DA/JC/2100416/CC **Repertorium : 45485**

Het jaar tweeduizend tien,

op tien maart,

verschijnen voor ons, **Daisy DEKEGEL, geassocieerd notaris**, minuuthouder van onderhavige akte, vennoot van de burgerlijke vennootschap met de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "BERQUIN NOTARISSEN", met zetel te **Brussel**, Lloyd Georgelaan, 11, ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0474.073.840, en **Charles LEBON, notaris te Brussel :**

1. […]

hierna genoemd **"de verkoopster"**,

[…];

2.1. […];

2.2. […] hierna genoemd **"de kopers"**.

Comparanten verzoeken ons authentieke akte te verlenen van de volgende tussen hen onderhandelde en afgesloten overeenkomst.

VERKOOP

De verkoopster verklaart de hierna beschreven goederen te verkopen, onder de gewone waarborgen als naar recht, aan de koopster sub 2.1, die dit aanvaardt, ten belope van tien ten honderd in volle eigendom, en aan de koopster sub 2.1, die dit aanvaardt, ten belope van negentig ten honderd in volle eigendom :

stad Brussel, derde afdeling,

- een handelshuis, met de grond waarop het is opgericht, en met alle daarbij horende onroerende elementen, gelegen aan de **Koningsstraat**, nummer **166**, volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger bij de administratie van het kadaster bekend onder sectie C, nummer 657 H, met een oppervlakte van twee aren ;

– een magazijn, met de grond waarop het is opgericht, en met alle daarbij horende onroerende elementen, gelegen aan de **Vesaliusstraat**, nummers **38/44** (achter het hierboven beschreven handelshuis), volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger bij de administratie van het kadaster bekend onder sectie C, nummer 673 H, met een oppervlakte van twintig centiaren.

EIGENDOMSOORSPRONG

[…]

De kopers zullen genoegen nemen met voormelde eigendomsaanhaling. Zij zullen geen andere titel kunnen eisen dan een uitgifte van onderhavige akte.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Voorgaande verkoop heeft plaats onder de volgende lasten en voorwaarden.

1. De kopers zullen vanaf vandaag eigenaar zijn van de verkochte goederen.

Zij zullen er het genot van hebben door de eigenlijke inbezitneming, eveneens vanaf vandaag.

2. De goederen worden verkocht voor vrij en onbelast van alle hypothecaire en bevoorrechte lasten en alle inschrijvingen en overschrijvingen ten voordele van derden.

De verkoopster verklaart geen hypothecair mandaat verleend te hebben op de verkochte goederen.

3. De goederen worden verkocht in de staat en toestand waarin ze zich bevonden op 8 februari 2010, goed gekend door de kopers, die verklaren ze bezocht te hebben en de nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot hun ligging, staat en bestemming.

De verkoopster verklaart geen kennis te hebben van enige beschadiging sedert voormelde datum.

De verkoopster is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken die de kopers zelf hebben kunnen vaststellen.

De kopers zijn zonder verhaal tegen de verkoopster voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoopster daar geen kennis van had. Zonder dat deze verklaring enig verhaal van de kopers jegens de verkoopster mogelijk maakt gelet op de mogelijke ouderdom van het gebouw en het gebrek aan technische kennis van de

verkoopster op dit vlak, verklaart de verkoopster dat er, naar haar weten, geen verborgen gebreken, met inbegrip van huiszwam en asbest, aanwezig zijn in de verkochte goederen.

4. De kopers worden zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoopster betreffende alle rechten die deze zou kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek en artikel 6 van de wet Breyne). Evenwel zullen de kopers gehouden zijn, en dit ter volledige ontlasting van de verkoopster, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf vandaag.

De verkoopster verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen.

5. De goederen worden verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de kopers zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in hun voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoopster noch verhaal tegen haar.

De verkoopster verklaart dat de goederen bij haar weten niet met erfdienstbaarheden bezwaard zijn, en dat zij er in elk geval persoonlijk geen verleend heeft.

De verkoopster verklaart dat het goed naar haar weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van de verkochte goederen en dat haar eigendomstitel er geen vermeldt. De verkoopster verklaart dat er geen mandeligheid verschuldigd blijft.

6. De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van de goederen is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan een twintigste is, zal ten bate of ten laste zijn van de kopers, zonder enige wijziging van de prijs.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de kopers kunnen zich niet

beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

7. De kopers zullen alle belastingen en taksen dragen die de goederen bezwaren, pro rata temporis, te rekenen vanaf hun ingenottreding, met uitzondering van de belastingen op de tweede verblijven en deze die jaarlijks te betalen zijn.

De kopers zullen, in verhouding tot hun gebruik, de onroerende voorheffing betalen die de goederen bezwaren ; evenzo voor de eventuele wegen- riool- en andere belastingen die de goederen bezwaren.

De verkoopster erkent van de kopers hun aandeel in de onroerende voorheffing van het lopende aanslagjaar, hetzij tweeduizend achthonderd drieënzeventig euro en zeventig cent (2.873,70 EUR), ontvangen te hebben.

De verkoopster verklaart dat er geen enkele verhaalbelasting schuldig is voor het openen en verbreden van straten of voor de uitvoering van alle andere wegeniswerken die tot op heden zijn uitgevoerd. Indien er zijn, verbindt de verkoopster er zich toe om deze vervroegd te vereffenen.

De verkoopster verklaart de kopers meegedeeld te hebben dat de goederen getroffen zijn door de jaarlijkse belasting op de verlaten, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen, hetgeen de kopers erkennen.

De verkoopster verbindt er zich toe om aan de gemeentelijke administratie mee te delen, binnen de dertig dagen vanaf heden, per aangetekende brief bij de post : de exacte bestemming van de verkochte goederen, de datum van onderhavige akte, de naam en het adres van de kopers alsook het bewijs dat zij deze laatsten ingelicht heeft dat het goed getroffen is door deze belasting.

8. De verkoopster verklaart dat de goederen verzekerd zijn tegen brand en alle aanverwante risico’s zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag. Zij verbindt zich ertoe dit contract na vandaag nog acht dagen te handhaven. De kopers zullen vanaf vandaag persoonlijk instaan voor de verzekering van de goederen.

9. De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in de verkochte goederen geplaatst door een

openbare of een private instelling, die deze voorwerpen slechts in huur hebben gegeven, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

De kopers zullen 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 de verkochte goederen moeten verder zetten en alle vergoedingen betalen vanaf de eerste vervaldag volgend op de datum van hun ingenottreding.

STEDENBOUW

1. De partijen erkennen dat de instrumenterende notarissen hun aandacht gevestigd hebben op de bepalingen van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening.

2. Zoals voorzien in het sub 1 vermelde wetboek, werd aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel gevraagd de stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken betreffende de verkochte goederen.

In zijn antwoord van 12 november 2009 heeft het college verklaard :

- dat de goederen volgens het gewestelijk bestemmingsplan gelegen zijn :

-- in een gebied van gewestelijk belang ;

-- in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing ;

-- langsheen een structurerende ruimte (kant Koningsstraat).

3. De verkoopster verklaart dat voor de verkochte goederen geen stedenbouwkundige vergunning uitgereikt werd die de kopers toelaat één van de werken uit te voeren die opgesomd zijn in artikel 98, paragraaf 1 van het sub 1 vermelde wetboek, behalve de sub 9 vermelde.

De aandacht van de kopers wordt er op gevestigd dat geen van deze werken mag uitgevoerd worden zolang geen stedenbouwkundige vergunning verkregen werd.

4. De koperd erkennen dat hun aandacht gevestigd werd op het belang en de noodzaak voor hen om vóór het afsluiten van de verkoop (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van de verkochte goederen, (ii) persoonlijk na te

gaan of de verkochte goederen overeenstemmen met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

5. De verkoopster verzekert de kopers ervan dat alle door haar uitgevoerde handelingen en werken in de goederen overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart zij niet te weten dat de goederen bezwaard zouden zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

6. De kopers erkennen dat de instrumenterende notarissen er hun aandacht op gevestigd hebben dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen hen.

7. De verkoopster verklaart dat de goederen thans gebruikt worden voor handel, op het gelijkvloers (huis en magazijn), en voor bewoning (huis), op de verdiepingen. Zij verklaart dat deze bestemming onbetwist is, en dat ze bij haar weten wettig is.

De verkoopster neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de kopers aan de goederen zouden willen geven. De kopers zullen er hun eigen zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoopster.

8. De verkoopster verklaart dat bovenbeschreven goederen niet het voorwerp zijn van een stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op de goederen één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden – behalve de sub 9. vermelde stedenbouwkundige vergunning – en dat zij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op de goederen één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

9. De kopers erkennen van de verkoopster een kopie van de stedenbouwkundige vergunning de dato 12 maart 2008 (referentie 20R/05-04/AFD/171013) ontvangen te hebben, evenals de eraan gehechte plannen. De verkoopster verbindt er zich toe het origineel binnen de acht dagen over te maken aan de kopers.

VOORKOOPRECHT

De verkochte goederen zijn niet gelegen in een perimeter onderworpen aan het voorkooprecht zoals bedoeld in

de artikelen 258 en volgende van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

VERKLARINGEN VAN DE VERKOOPSTER

De verkoopster verklaart :

- dat de goederen bij haar weten niet bezwaard zijn met een voorkeurrecht, een recht van wederinkoop of een conventioneel voorkooprecht ;

- dat zij er geen kennis van heeft dat betreffende de verkochte goederen beschermingsmaatregelen zouden getroffen of voorzien zijn overeenkomstig de wetgeving inzake het behoud van het onroerend erfgoed ;

- dat haar tot op heden geen onteigenings- of ruilverkavelingsberichten werden betekend ;

- dat zij geen kennis heeft van geschillen met architecten, aannemers of buren ;

- dat zij geen premie voor renovatie van de verkochte goederen ontvangen heeft in uitvoering van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 oktober 2007 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu ;

- dat de verkochte goederen niet zijn opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten, en dat de verkoopster evenmin werd gewaarschuwd dat de goederen op gezegde inventaris zullen worden gezet ;

- dat de verkochte goederen geen woningen zijn die onbewoonbaar werden verklaard ;

- dat de afgifte van een conformiteitsbewijs, conformiteitsattest of conformiteitscontroleattest niet werd geweigerd ;

- dat noch de gemeente, noch het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, noch een autonome gemeentelijke regie, noch de Grondregie, noch de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, noch een openbare vastgoed-maatschappij, noch het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussel Hoofdstedelijk Gewest over een openbaar beheersrecht beschikt op de verkochte goederen.

ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De partijen verklaren dat een controleonderzoek van de elektrische installatie overbodig en nutteloos is omdat de kopers de elektrische installatie volledig gaan vernieuwen.

De kopers verklaren te weten dat zij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur schriftelijk dienen te informeren van de vernieuwing van de installatie.

BEHEER EN SANERING VAN VERONTREINIGDE BODEMS

1. De partijen verklaren op de hoogte te zijn van de bepalingen van de Brusselse ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, die onder andere aan de verkoper van een onroerend goed de verplichting opleggen een door het BRUSSELS INSTITUUT VOOR MILIEUBEHEER opgesteld bodemattest aan de koper te overhandigen, en, indien uit dit attest blijkt dat het betreffende perceel potentieel vervuild is, over te gaan tot een verkennend bodemonderzoek en in voorkomend geval tot een behandeling van de bodemverontreiniging.

2. De kopers verklaren vóór de ondertekening van deze akte kennis genomen te hebben van de inhoud van de bodemattesten de dato 25 februari en 1 maart 2010, waarvan zij verklaren een kopie ontvangen te hebben.

Deze bodemattesten bepalen letterlijk wat volgt :

" Het perceel is momenteel niet opgenomen in de

" inventaris van de bodemtoestand.".

3. De verkoopster verklaart dat zij over geen aanvullende informatie beschikt die de inhoud van de bodemattesten zou kunnen wijzigen en stelt vast, na kennis te hebben genomen van de lijst van de risicoactiviteiten in de zin van de ordonnantie, dat bij haar weten geen enkele van deze risicoactiviteiten werd of wordt uitgeoefend op het perceel voorwerp van huidige overeenkomst.

4. De kopers verklaren een kopie te hebben ontvangen van de brieven van het BRUSSELS INSTITUUT VOOR MILIEUBEHEER de dato 25 augustus 2009 en 27 januari 2010 gericht aan de verkoopster.

PRO FISCO

De partijen erkennen dat de instrumenterende notarissen hen artikel 203, eerste alinea, van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten voorgelezen hebben, evenals artikel 62, paragraaf 2 en artikel 73 van het wetboek der belasting over de toegevoegde waarde.

De verkoopster verklaart onderworpen te zijn aan de belasting over de toegevoegde waarde, onder het nummer […].

RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro.

PRIJS

[…]

KOSTEN

Alle kosten, rechten en erelonen voortvloeiend uit onderhavige akte zijn ten laste van de kopers.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt er uitdrukkelijk van ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte, om welke reden ook.

TIJDELIJKE OF MOBIELE WERKPLAATSEN

De partijen erkennen dat de instrumenterende notarissen hun aandacht gevestigd hebben op de bepalingen van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, en meer bepaald op de verplichting een postinterventiedossier op te stellen bij de uitvoering van werken waarbij de tussenkomst van meer dan één aannemer vereist is of van werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden.

De verkoopster verklaart dat er in de verkochte goederen sedert 1 mei 2001, datum waarop voormeld koninklijk besluit in werking getreden is, geen werken uitgevoerd werden waarvoor een postinterventiedossier diende opgesteld te worden.

IDENTITEIT

De instrumenterende notarissen bevestigen dat de identiteit van de comparanten hen aangetoond werd aan de hand van hun identiteitskaart.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN

De instrumenterende notarissen vestigen er voor zover nodig de aandacht van de partijen op dat hun belangen in onderhavige akte tegenstrijdig zijn, en dat zij elk het recht hebben zich te laten bijstaan door een eigen notaris of een raadsman.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Brussel, op het kantoor van de minuuthoudende notaris.

Na integrale voorlezing en toelichting van de akte tekenen comparanten samen met de instrumenterende notarissen.

Volgen de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDENDE EXPEDITIE afgeleverd voor registratie ingevolge artikel 173-1° van het Wetboek der registratierechten.