« ACT & LEX » NOTAIRES / NOTARISSEN
SPRL / BVBA // TVA/BTW BE 0645.994.165
Avenue Eugène Plaskylaan 144/1- 1030 Bruxelles / Brussel
tel + 32.(0)2.734.50.85 - fax + 32.(0)2.734.53.39 - info@act-lex.be

I Not/181199 -

R.

Kantoor Rechtszekerheid Brussel V
€

E-REG KC/ PC op

Verkoop appartement in VE

Bijlage : geen

HET JAAR TWEEDUIZEND NEGENTIEN
Op twintig mei.

Voor **Jean-François POELMAN**, geassocieerde notaris met standplaats te Schaarbeek, lid van de associatie ACT&LEX met zetel te 1030 Schaarbeek, Eugène Plaskylaan, 144/1.

ZIJN VERSCHENEN :

1.

Hierna samen genoemd "de verkoper".

2.

Hierna samen genoemd "de koper".

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 verkoper verklaart verkocht te hebben onder de gewone voorwaarden als naar recht en voor vrij en zuiver van alle bevoorrechte en hypothecaire schulden en lasten hoegenaamd, aan de koper die het volgend onroerend goed aanvaardt, op rekening van de gemeenschap :

GEMEENTE VAN SINT-JANS-MOLENBEEK – EERSTE AFDELING :

In een gebouwencomplex verdeeld in twee blokken, respectievelijk "het Grote Blok" en "het Kleine Blok" genoemd :

a) Op een stuk grond gelegen aan **Jean Dubrucqlaan, 82-86**, over een breedte volgens titel van 68 meter 93 centimer, leidende achteraan aan de weg "Leliestraat", met een oppervlakte volgens titel van 31a 88ca 53dcma, gekadastreerd volgens titel en recent uittreksel sectie A, nummer 0028M, voor een oppervlakte van 31a 88ca ;

b) Boven de tweede verdieping van de openbare crèche gebouw door de Gemeente van Sint-Jans-Molenbeek op een stuk grond toebehorende aan deze dat aan het voorbeschreven goed aan staat :

1/ Het appartement type "G", genoemd "G10", gelegen op de tiende verdieping van het Grote Blok, bevattende volgens titel :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : hall, keuken, living, vrije ruimte met hangkast, water-closet, badkamer, twee slaapkamers, een terras ;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vierentwintig/vijfenzestigsten (24/1.065sten) van de gemene delen in het gebouwencomplex, waaronder het voorbeschreven grond.

2/ De kelder nummer 34, gelegen op de kelderverdieping, bevattende volgens tital de kelder zich met haar deur, zonder aandeel in de gemene delen.

Perceelnummer : 0028MP0163 ;

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen : 1.041,00 €.

Zoals deze goederen beschreven zijn in de basisakte verleden voor notaris Pierre VAN ASSCHE, te Sint-Jans-Moleneek, op 28 juni 1966, overgeschreven op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel, op 12 juli daarna, boek 3488 nummer 1, en in de wijzigende basisakte verleden voor notaris Pierre VERMEULEN, te Sint-Jans-Molenbeek, op 19 september 2002, overgeschreven op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel, 19 november daarna, onder formaliteit "51-T-19/11/2002-11113".

OORSPRONG VAN EIGENDOM

GEBRUIK – EIGENDOM – INGENOTTREDING

GEBRUIK : De verkoper verklaart het verkochte goed persoonlijk te bewonen. De verkoper heeft het recht het goed verder te gebruiken tot en met 20 juni 2019, mits een forfaitaire bewoningsvergoeding van vierhonderd euro (400,00 €), betaald vandaag, waarvan kwijting.
Indien de verkoper het goed niet vrij aflevert op deze datum, kan de koper hem laten uitdrijven door elke gerechtsdeurwaarder op zicht van de grosse van deze akte die de notaris zal afleveren op zijn eerste verzoek.
De verkoper verbindt zich ertoe het goed te bewonen als een goede huisvader, en zijn aansprakelijkheid voor het verkochte goed te verzekeren.
EIGENDOM : De koper zal eigenaar zijn van het verkochte goed vanaf heden.
INGENOTTREDING : De koper zal het genot hebben door de werkelijke inbezitneming van het verkochte goed ten laatste op 20 juni 2019, en door de ontvangst van de bewoningsvergoeding tot dan.

VOORWAARDEN – ALGEMENE VOORWAARDEN

Onderhavige verkoop is geschied en aanvaard onder de volgende lasten en voorwaarden, welke de koper zich verbindt uit te voeren, te weten :
1. Hij neemt het verkochte onroerend goed in zijn staat op 21 januari 2019, goed gekend door de koper, die verklaart het bezocht te hebben en de nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot zijn ligging, staat en bestemming.
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. Zonder dat deze verklaring enig verhaal van de koper jegens de verkoper mogelijk maakt gelet op de mogelijke ouderdom van het gebouw en het gebrek aan technische kennis van de verkoper op dit vlak, verklaart de verkoper dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken, met inbegrip van huiszwam en asbest, aanwezig zijn in het verkochte goed.
De verkoper bevestigt eveneens dat de meubelen en huisraad die geen deel uitmaken van de verkoop en die zich in het goed bevonden, werden weggehaald en dat het goed schoongemaakt werd.
De hierboven vermelde oppervlakte van de grond op dewelke het goed is gevestigd is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan 1/20ste 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.
2. Het goed wordt 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 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 mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het verkochte goed. De verkoper verklaart dat er geen mandeligheid verschuldigd blijft.
Dienaangaande verklaart de verkoper dat er geen andere erfdienstbaarheden bestaan dan degene die in de basisakte overgenomen zijn en dat hij er zelf geen heeft verleend. De verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

3. Hij zal alle belastingen en taksen hoegenaamd, waaraan het verkochte goed kan en zal kunnen onderworpen zijn, dragen vanaf zijn ingenottreding. De verkoper ontvangt van de koper de prorata in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar, te rekenen vanaf 20 juni 2019, namelijk vijfhonderd tweënzestig euro zestig cent (562,60 €), berekend op basis van de onroerende voorheffing van vorig jaar. Waarvan kwijting.
4. Worden alhier niet medeverkocht de voorwerpen waarop derden hun eigendomsrecht zouden kunnen bewijzen, en namelijk de tellers en leidingen van water, gas en elektriciteit die toebehoren aan de openbare besturen of vergunninghoudende vennootschappen.
5. De koper is in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper met betrekking tot de contracten van aansluiting aan water, gas en elektriciteit, en zal er alle vergoedingen voor betalen vanaf de dag van zijn ingenottreding.
6. De koper zal, voor de termijn die nog te lopen valt, alle eventuele gemeenschappelijke verzekeringspolissen tegen brandgevaar, die het gebouw betreffen waarin de verkochte goederen zich bevinden, moeten voortzetten en de premies ervan betalen vanaf de ingenottreding, in de verhouding die door het regiement van mede-eigendom vastgesteld is.
7. De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van de architecten en aannemers mits de tenlasteneming door de kopers van alle kosten die eruit voortvloeien.

BIJZONDERE VOORWAARDEN - BASISAKTE

De koper wordt in de rechten en plichten gesteld van de verkoper die voortvloeien uit de voormelde basisakte met reglement van mede-eigendom en uit de wijzigingsakten hiervan.
De koper erkent een kopij van deze stukken te hebben gekregen, WAARVAN KWIJTING.
De koper zal, enkel door de daad van onderhavige akte, in de plaats worden gesteld van de verkoper in al zijn rechten en verbintenissen voortspruitend uit gezegde basisakte met reglement van mede-eigendom, en wijzigingen, en uit de beslissingen genomen door de algemene vergaderingen van de vereniging van mede-eigenaars. Hij zal er zijn persoonlijke aangelegenheid van maken, en hij verbindt er zich toe deze uit te voeren in al hun bedingen, zodanig dat geen enkel verhaal tegen de verkoper kan uitgeoefend worden, door wie het ook zij.
Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom met betrekking tot het alhier verkochte goed, daarinbegrepen de huurkontrakten, zullen de vermelding moeten bevatten dat kennis gegeven werd aan de belanghebbenden van de inhoud van de basisakte met reglement van mede-eigendom, en wijzigingen, en van de beslissingen genomen door de algemene vergaderingen van mede-eigenaars, welke belanghebbenden zich ertoe zullen verbinden deze in al hun bedingen te eerbiedigen.

MEDE-EIGENDOM

In toepassing van artikel 577-11, §§1-2 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, de syndicus ondervraagd, dewelke bij mail van 15 mei 2019 heeft geantwoord. De partijen erkennen hiervan een kopij te hebben ontvangen en ontlasten de notaris het antwoord in onderhavige akte over te nemen.
De koper verklaart voldoende op de hoogte te zijn gebracht betreffende de financiën en de documenten van de mede-eigendom die hij heeft ontvangen vóór het ondertekenen van de onderhandse verkoopsovereenkomst.

De koper verklaart op de hoogte te zijn dat hij, overeenkomstig gezegd artikel, gelast is met de betaling aan de mede-eigendom van de uitgaven, lasten en schulden bedoeld in artikel 577-11, §2.

1° Alle uitgaven -en oproepen tot kapitaalinbreng- voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, alle kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen en de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan vóór heden en waarvoor op zelfde datum om betaling werd verzocht, zullen door de verkoper gedragen worden. Een betaling moet als verzocht worden beschouwd op de datum die volgt de datum van het opsturen van de betalingsverzoeking door de syndicus. De uitgaven na heden zullen door de koper gedragen worden.

De verkoper zal alle gewone kosten dragen tot de ingenottreding van de koper dragen, en de koper zal alle gewone kosten erna dragen.

De afrekening zal door de syndicus opgemaakt worden.

In afwijking van het voorgaande, is de koper evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

Een buitengewone algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft op 21 februari 2019 plaatsgevonden, hetzij tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte. De koper erkent dat hij de agenda, de datum en de plaats tijdelijk van de verkoper ontving, en dat de overeenkomst een volmacht in zijn voordeel bevatte. Hij moet dus de buitengewone lasten en de oproeren tot kapitaalinbreng waartoe deze algemene vergadering heeft belosten zelf dragen.

2° Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal is inbegrepen in de verkoopprijs van onderhavige akte.

3° De schuldvorderingen van de mede-eigendom ontstaan na de ingenottreding van de koper ten gevolge van een voor die datum ingestelde procedure, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

VOORRECHT VAN DE VERENIGING VAN DE MEDEEIGENAARS

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.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden, onder voorbehoud van een latere betwisting door de verkoper.

STEDENBOUW

A/ Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper op de bepalingen van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 april 2004 houdende vaststelling van het Brussels wetboek van Ruimtelijke Ordening, welke koper al ingelicht werd bij de ondertekening

van de onderhandse verkoopsovereenkomst omtrent de mogelijkheid om persoonlijk alle inlichtingen in te winnen over de stedenbouwkundige situatie en het milieu van het goed, het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking waarvan sprake hierna, of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen en om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed.

B/ In uitvoering van de Verordening van de Raad van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest van 9 april 2004, thans Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, heeft ondergetekende notaris de gemeente geraadpleegd betreffende de huidige bestemming van hoger beschreven goed.

Gezegde gemeente heeft geantwoord bij brief van 2 oktober 2018 :

« [...] ***A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN*** *:*

1°) <u>En ce qui concerne la destination :</u>

Le bien se situe :

**Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;*

[...]

2°) <u>En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme serait soumise :</u>

**Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;*

**Les prescriptions du PRAS précité ;*

[...]

**Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*

[...]

8°) <u>Autres renseignements :</u>

**Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovcation (EDRL) ;*

**Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) ;*

[...]

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOGATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE *:*

1°) <u>En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :</u>

[...]

**N° 80-88 refus de Permis d'Urbanisme référencé PU-28976, visant à la construction d'un immeuble R+12, refusé le 15/05/1964 ;*

**N° 80-88 Permis d'Urbanisme référencé PU-29256, visant à la construction d'un immeuble R+12, délivré le 30/05/1969 ;*

**N° 82 Permis d'Urbanisme référencé PU-34128, visant au réaménagement d'un espace de 206m² situé au Rdc d'un duplex de 1019m² appartement, délivré le 01/06/2007.*

[...]

N° 82-86 Permis d'environnement référencé PE-26831, pour un parking de 86 véhicules et 3 chaudières 168 kW 690 kW et 700 kW, délivré 21/09/2010, valide jusqu'au 21/09/2025 – classe 1B ;
N° 82-86 Permis d'Environnement référencé PE-27802, pour l'installation de 3 chaudières 2x650 kW et 1x139,2 kW), délivré le 27/06/2018, valide jusqu'au 21/09/2025 – classe 1B.

2°) <u>En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :</u>

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU), la ***situation légale du bien*** *est la suivante :*

→ Immeuble à appartements (R+12) avec caves et emplacements de parking en sous-sol.

[...] ».

De koper erkent een kopij te hebben ontvangen van dit antwoord.

Daarenboven verklaart de verkoper dat, vermits voor voorbeschreven goed geen stedenbouwkundige vergunning noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, bekomen werd, geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed een van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, §1 van voornoemd Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening te verrichten.

Hieruit volgt dat geen van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, §1 van voornoemd Brussels Wetboek, op voorschreven goed verricht kan worden, zolang geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen.

C/ De koper verklaart door de notaris ingelicht te zijn dat het handhaven van stedenbouwkundige overtredingen ook een overtreding is ten aanzien van de wetgeving over de stedenbouw.

D/ De verkoper waarborgt aan de koper de conformiteit van de handelingen en werken die hij persoonlijk heeft uitgevoerd op het goed met de stedenbouwkundige voorschriften. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als woning met kelder. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist 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.

E/ De koper is ervan op de hoogte gebracht dat de Brusselse Huisvestingscode voor alle woningen in huur gesteld regels oplegt van veiligheid, gezondheid en uitrusting en bijzondere regels wat betreft het verhuren van gemeubelde woningen of woningen waarvan de oppervlakte gelijk of kleiner is dan 28 m2.

In dit verband verklaart de verkoper dat het goed niet met rookmelders uitgerust is.

F/ De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde. Hij bevestigt dat hem geen enkele notificatie werd gestuurd door de gemeentelijke administratie meldend dat het goed gedeeltelijk of geheel verlaten of onbewoond zou zijn of onafgewerkt.

BEHEER VAN VERONTREINIGDE BODEMS

De koper erkent geïnformeerd te zijn over de inhoud van het bodemattest afgeleverd door het Leefmilieu Brussel gedagtekend van 28 september 2018, hetwelk de gedetailleerde

informatiegegevens bevat van de inventaris van de bodemtoestand voor de grond waarop het goed gevestigd is.
Dit bodemattest bepaalt dat het perceel opgenomen is in de inventaris van de bodemtoestand in categorie 0 en bepaalt letterlijk hetgeen volgt :
"*Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle :*

Exploitant	*Rubrique-Activité à risque*	*Anne début*	*Année fin*	*Permis d'environn. connu par BE?*
S.A. Usines Jean DUBRUCQ	*102 - Production et fusion de métaux*	*1900*	*1958*	*PROV07891*
S.A. Usines Jean DUBRUCQ	*88 - Dépôts de liquides inflammables*	*1935*	*1958*	*PROV07891*
S.A. Usines Jean DUBRUCQ	*88 – Dépôts de liquides inflammables* *97 - Traitement chimique ou électrochimique des métaux ou d'objets de métal* *99 - Dégraissage de métaux ou d'objets en métal dans des appareils ou dans des cuves*	*1958*	*1963*	*PROV13904*
GERIM S.P.R.L	*88 - Dépôts de liquides inflammables*	*1970*	*2000*	*58463*

Het Leefmilieu Brussel beschikt over geen enkele studie voor dit perceel.
In toepassing van artikel 13/5 van de Verordening, heeft het Leefmilieu Brussel de verkoper vrijstelling verleend van de verplichting een verkennend bodemonderzoek uit te voeren aangezien de aanwijzing op verontreiniging niet enkel de verkochte kavel betreft. De koper verklaart dat hij een kopij van het gezegde attest heeft gekregen en van de brief van 1 oktober 2018, bij welke het Leefmilieu Brussel vrijstelling heeft verleend.
De verkoper verklaart dat hij niet over aanvullende informatie beschikt die de inhoud van het bodemattest zou kunnen wijzigen en stelt vast, na kennis te hebben genomen van de lijst van de risicoactiviteiten in de zin van de Verordening, dat geen enkele van deze risicoactiviteiten uitgeoefend werd of wordt in de gemeenschappelijke delen of in de kavel voorwerp van huidige overeenkomst.

VOORKOOPRECHT

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet gelegen is in een perimeter van voorkooprecht zoals bedoeld in het Brusselse wetboek van ruimtelijke ordening, wat bevestigd wordt in de voormelde brief van de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen met certificaatnummer 20160809-0000350305-01-7, werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Farid AARAB, de dato 9 augustus 2016, met de volgens gegevens :
*energiescore : C- ;
*jaarlijkse CO2-uitstoot : 31 kg/m².
De verkoper verklaart geen kennis te hebben van energetische eigenschappen van het goed die de inhoud van gezegd certificaat zouden wijzigen.

Het origineel van dit certificaat wordt terstond door de verkoper aan de koper overhandigd, waarvan kwijting.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper heeft bevestigd dat, sedert 1 mei 2001, werken werden uitgevoerd waarvoor een post-interventiedossier verplicht is. Dit post-interventiedossier werd opgesteld en wordt door de verkoper terstond overhandigd aan de koper.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het goed uitgerust is met een elektrische installatie die volledig gecontroleerd is overeenkomstig het Koninklijk besluit van 10 maart 1981.

Bij proces-verbaal van 18 augustus 2011, werd door de vzw AIB-Vinçotte vastgesteld dat de installatie conform is met het Algemeen Reglement omvat in het gezegde Koninklijk Besluit.

De notaris vestigt de aandacht van de koper op het feit dat 25 jaar na de controle, een nieuwe controle plaats moet hebben.

De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben, waarvan ontheffing.

ONKOSTEN

Al de onkosten uit deze akte voortvloeiende zullen door de koper gedragen en betaald worden, behalve de leveringskosten die door de verkoper gedragen en betaald worden.

PRIJS

Na lezing te hebben gekregen van artikel 203 van het Registratiewetboek, verklaren partijen dat deze verkoop toegestaan en aanvaard werd mits de prijs van welke de verkoper verklaart ontvangen te hebben van de koper als volgt :

*voorafgaandelijk aan deze, de som van

*terstond, het saldo of

WAARVAN KWIJTING, onder voorbehoud van incassering, dubbel uitmakend met de kwijting tot het reeds gegeven voorschot.

VERKLARING OVER DE OORSPRONG VAN DE GELDEN

De koper verklaart dat hij het saldo van de prijs betaald heeft door middel van een krediet van ING via de boekhouding van ondergetekende notaris, en door middel van een storting getrokken op rekening open op naam van

KEUZE VAN WOONST

Ter uitvoering dezer wordt er door de partijen keuze van woonst gedaan in hun hierboven respectievelijk vermelde woning.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt door de partijen in deze uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer, om welke reden ook.

PANDREGISTER

Partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hun aandacht heeft gevestigd op het bestaan van het pandregister, waarin derden de mogelijkheid hebben om een pand of een voorbehoud van eigendom in te registreren. Deze mogelijkheid wordt voorzien door artikel 26 van de wet van 11 juli 2013 op roerende zakelijke zekerheden, met betrekking tot roerende goederen die in een onroerend goed ingelijfd zijn. In dit opzicht en op basis van de opzoeking gedaan door de instrumenterende notaris in het pandregister op 20 mei 2019, verklaart de

verkoper dat de verkochte goederen noch bezwaard zijn met een geregistreerde pand noch het voorwerp maken van een voorbehoud van eigendom ten voordeel van een derde. Het goed wordt dus onvoorwaardelijk en vrij van alle lasten overgedragen.

FISCALE VERKLARINGEN

- Ondergetekende notaris bevestigt dat het recht van geschriften van vijftig euro (50,00 €) werd betaald ;

- De koper verklaart volledig ingelicht te zijn geweest over de voorwaarden om te kunnen genieten van het abattement ingevolge artikel 46 bis van het Wetboek der Registratierechten.
Hij verklaart te kunnen genieten van het abattement en ten dien einde verklaart elke natuurlijke persoon aangeduid onder de hoofding « koper », elk voor wat hem betreft:

1. dat hij, alleen of met de eventuele andere kopers, niet voor de geheelheid volle eigenaar is van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning bestemd is en in België of in het buitenland gelegen is (Het bezit van een bouwgrond vormt geen obstakel voor het inroepen van het abattement);
2. dat hij zich ertoe verbindt zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het verkregen goed binnen de wettelijke termijn van twee jaar ofwel, in geval van tijdige registratie, na de datum van registratie van deze akte ofwel, in geval van laattijdige registratie, na de uiterste datum voor aanbieding ter registratie;
3. dat hij zich er toe verbindt zijn hoofdverblijfplaats in het verkregen goed te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar vanaf het tijdstip waarop hij zijn hoofdverblijfplaats in het verkregen goed gevestigd heeft.

Bovendien verklaren de partijen ons dat de belastbare grondslag (prijs vermeerderd met de persoonlijke lasten opgelegd aan de koper of verkoopwaarde indien deze hoger is) voor de heffing van de registratierechten niet hoger is dan 500.000 euro.

De koper verklaart aan ons:

- dat hij zeer goed op de hoogte werd gebracht van het feit dat hij slechts van het abattement kan genieten indien hij, voor het aanslagjaar dat overeenstemt met het jaar van de registratie van het verkregen goed, afstand doet van de aanvraag tot gewestelijke belastingvermindering bedoeld in de artikelen 145^{37} tot en met 145^{46} van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 voor de aankoop van een zakelijk recht op een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning bestemd is in een van de drie gewesten in België;
- dat hij zeer goed op de hoogte werd gebracht van het feit dat de toepassing van het abattement gevraagd kan worden in combinatie met een andere gewestelijke belastingvermindering dan de belastingvermindering voor de aankoop van een zakelijk recht op een onroerend goed dat tot bewoning is bestemd of de belastingvermindering van artikel 14546ter tot 14546sexies van het Wetboek van de inkomstenbelasting 1992 zoals van toepassing in het Waals Gewest;
- dat voor de aanslagjaren voor of na het aanslagjaar dat overeenstemt met het jaar van de registratie, hij die bedoelde gewestelijke belastingverminderingen wel zal kunnen aanvragen;
- dat indien een van de kopers van deze vermindering heeft genoten zonder er afstand van te doen, alle kopers hoofdelijk gehouden zullen zijn tot de betaling van de bijkomende rechten;

De koper verklaart ons op eer:

- dat hij de toepassing van de verminderingen bedoeld in de artikelen 145^{37} tot en met 145^{46} van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 verbonden aan de aankoop van een zakelijk recht op een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of

bestemd wordt, voor het aanslagjaar dat aanvangt in het jaar van de registratie, op geen enkel moment zal vragen, en

- dat hij erover zal waken om zo snel mogelijk elk element dat hem ter kennis wordt gebracht of zou worden gebracht en dat er aanleiding toe zou kunnen geven dat hem dergelijke vermindering zou worden toegekend, recht te zetten.

Voor de toepassing van voormeld artikel van het Wetboek der Registratierechten, vraagt de koper het abattement op de hele prijs.

VERKLARINGEN VAN BEKWAAMHEID

Elke partij verklaart:

- bekwaam te zijn;
- niet onder bewind te staan, of niet door een curator te worden bijgestaan ;
- in het algemeen, niet ontslagen te zijn van 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/verschijning – vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven vermeld is.

VENTOSEWET

De partijen erkennen dat de notaris hun aandacht gevestigd heeft op hun recht vrij een andere notaris of een raadsman te kiezen, bijzonder wanneer tegengestelde of onevenredige belangen vastgesteld zijn.

BURGERLIJKE STAND

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 11 van de Organieke Wet op het Notariaat merkt de instrumenterende notaris de identiteit waar (naam-voornaam-woonplaats-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 Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris op grond van de officiële documenten vermeld in de wet (identiteitskaart/uittreksel rijksregister) de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte en de woonplaats van de natuurlijke personen die voor hem zijn verschenen.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Schaarbeek, ter studie.

De partijen verklaren elk het ontwerp van deze akte te hebben ontvangen ten minste 5 werkdagen voor de ondertekening van deze akte.

En na voorlezing met toelichting van deze akte, integraal met betrekking tot de bij wet bedoelde vermeldingen, en gedeeltelijk voor wat de overige bepalingen betreft, hebben de partijen met ons, notaris, getekend.