Dossier 10820
19 augustus 1997

VERKOOP

7423

Op één augustus
van het jaar negentienhonderd zevenennegentig,
Zijn aanwezig voor Notaris **Christian DE VOS** te Brugge, houder van de minuut van deze akte
ENERZIJDS :

673
356
7.17
27

hierna kortweg genoemd "de verkopers",
EN ANDERZIJDS :

438
100

hierna kortweg genoemd "de kopers", ook al is er maar één,
Die verzocht hebben hen akte te verlenen van de volgende overeenkomst, die zij verklaren onder elkaar te hebben afgesloten : de verkopers verklaren het hierna beschreven onroerend goed, mits de hierna gemelde voorwaarden en koopprijs, verkocht te hebben aan de kopers, die verklaren te aanvaarden voor eigen rekening:

N285352

BESCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE GOED

STAD BRUGGE, achtste afdeling
voorheen Brugge
Een woning op en met grond gelegen aan de Viaductstraat 10, gekend ten kadaster in de sektie L, nummer 505/H, met een oppervlakte volgens kadaster van tweehonderd tweeënnegentig (292 m2) vierkante meters. Volgens vroegere eigendomstitel gekend ten kadaster in de sektie L, deel van nummer 505/C en deel van nummer 507/H, met een oppervlakte van twee aren tweeënnegentig centiaren twee vierkante decimeter (2a 92ca 02 dm2) en gekend als het vroegere lot vijf van de aldaar gekende verkaveling.
(K.I. 26.700 fr.)
Hierna onveranderlijk genoemd "het verkochte goed".
De kopers verklaren het verkochte goed degelijk te kennen en er in deze akte geen verdere beschrijving van te verlangen.

BELGIQUE 300 F BELGIE

GEBRUIK

De verkopers verklaren dat zij het verkochte goed zullen blijven gebruiken tot ui-

terlijk dertig september negentienhonderd zevenennegentig, zonder daarvoor enige vergoeding aan de kopers verschuldigd te zijn. Last 'pro fisco' geschat zesendertigduizend (36.000) frank.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

akte.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

Overeenkomstig de wetgeving dienaangaande wordt betreffende het onbebouwde gedeelte van het verkochte goed aan de kopers medegedeeld :

1. Dat geen bouw- noch verkavelingsvergunning betreffende het onbebouwde gedeelte van het verkochte goed werd aangevraagd of uitgereikt, evenmin als een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunningen zouden kunnen worden verkregen, zodat er geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om daarop te bouwen of enige vaste of verplaatsbare inrichting te plaatsen, die voor bewoning kan worden gebruikt.
   Uit een brief van zevenentwintig februari laatstleden, gericht aan ondergetekende Notaris De Vos, heeft het Gemeentebestuur van Brugge onder andere laten weten dat :
   "*Bovenvermeld eigendom is:*
   - volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (Koninklijk Besluit 7.04.1977) gelegen in een woongebied;
   - niet gelegen in een algemeen plan van aanleg;
   - gelegen in het bijzonder plan van aanleg Molenstraat-Zuid (Koninklijk Besluit 5.04.1988)
   - gelegen in de goedgekeurde verkaveling 9114, waarin als bestemming ééngezinswoning is voorzien;
   - niet gelegen in een woonnoodgebied of herwaarderingsgebied;
   Het goed is niet opgenomen in de inventaris van leegstaande gebouwen en/of woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, en/of leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen."
   De kopers erkennen volledig kennis te hebben van de voormelde brief om er een exemplaar van te hebben ontvangen. De kopers ontslaan de ondergetekende notaris Christian De Vos ervan hier meer uitgebreide lezing van te geven.
2. Dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, op het verkochte goed mag worden opgericht, zolang de bouwvergunning niet werd verkregen.
3. Mocht het verkochte goed getroffen zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake onteigening, rooilijnen, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of -reglement, dan zullen de kopers zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder verhaal tegen de verkopers wegens verlies van grond, weigering van bouwvergunning of om welke andere reden ook.

N285351

BELGIQUE 300 F BELGIE

ALGEMENE VOORWAARDEN

Deze verkoop wordt gedaan en aanvaard onder de volgende modaliteiten en voorwaarden :

Hypotheken

Het verkochte goed wordt verkocht onder de gewone waarborg als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypotheken, voorrechten of belemmeringen

hoegenaamd.

Erfdienstbaarheden

Het verkochte goed wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle voor- en nadelige erfdienstbaarheden, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, zodat de verkopers niet gehouden zijn tot vrijwaring.

Gemeenschappen

Het verkochte goed wordt verkocht met alle eventuele verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen en met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

Oppervlakte

De hierboven vermelde oppervlakte is niet gewaarborgd; elk verschil in min of meer met de werkelijke oppervlakte, ook al bedraagt dit verschil méér dan één/twintigste, blijft in het voordeel of nadeel van de kopers, zonder verhaal tegen de verkopers. Dit verschil kan dus geen aanleiding geven tot wijziging van de hierna vermelde koopprijs of tot ontbinding van deze overeenkomst.
De kadastrale gegevens zijn enkel gegeven als inlichting en de verkopers waarborgen er de juistheid niet van.

Eigendom - Genot - Gebruik

De kopers bekomen vanaf heden de eigendom van het verkochte goed; zij bekomen er eveneens vanaf heden het genot en het vrij gebruik zoals hierboven vermeld.

Lasten

Alle hoegenaamde belastingen betreffende het verkochte goed zijn ten laste van de kopers vanaf heden.
De verkopers verklaren heden het aandeel van de kopers in de onroerende voorheffing van het lopend jaar te hebben ontvangen, waarvan kwijting, zijnde een som van tweeduizend negenhonderd en vierendertig (2.934) frank, tussen partijen forfaitair vastgesteld.
Boven de koopprijs zullen de kopers dienen te betalen :

- de kosten, rechten en erelonen, verschuldigd uit hoofde van deze akte,
- de bijrechten en boeten die het gevolg zouden zijn van eventuele tekortschatting door het Ministerie van Financiën (Registratie); de kopers verbinden er zich toe de verkopers mede in zake te roepen bij een eventuele vaststelling van een hogere waarde ingeval van tekortschatting, op straffe van een boete aan de verkopers te betalen, gelijk aan de meerwaardebelasting op het verhoogde bedrag;
- hun aandeel 'prorata temporis' in de gemeentelijke en andere taksen betreffende het verkochte goed (ophalen huisvuil, oppervlaktewateren, polderingen, tweede verblijf, leegstaande panden enzovoorts)

Brandverzekering

Indien de gebouwen, deel uitmakende van het verkochte goed, verzekerd zijn

tegen de risico's van brand wordt de kopers medegedeeld dat de brandverzekeringspolis van rechtswege vervalt drie maanden na heden, tenzij de verzekeringsovereenkomst eerder werd beëindigd. De kopers verklaren een exemplaar te hebben ontvangen van die overeenkomst of ingelicht te zijn omtrent de voorwaarden hiervan; zij verklaren in voorkomend geval onmiddellijk het nodige doen voor het aangaan van een nieuwe polis, indien het verkochte goed verder tegen brand en andere risico's verzekerd moet zijn.

Roerende goederen

Worden niet medeverkocht, de goederen die zich in het verkochte goed bevinden, doch toebehoren aan derden, zoals bijvoorbeeld aan distributiemaatschappijen. De kopers moeten de bestaande contracten in verband met de nutsvoorzieningen en de erbij horende apparatuur overnemen.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Uit verkavelingsakte

De kopers verklaren volledig kennis te hebben van de voormelde verkavelingsakte van de gronden van het flatgebouw, waarvan het verkochte goed deel uitmaakt en van de verkopers een exemplaar ervan te hebben ontvangen.
Door het enkel feit van deze verkoop zullen de kopers in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die uit bedoelde akte voortspruiten. De kopers verklaren zich ertoe te verplichten alle beschikkingen van deze akte en de naleving ervan eveneens op te leggen aan alle erfgenamen en rechthebbenden, meer bepaald aan eventuele huurders.
Alle akten, inhoudende overdracht of aanwijzing van eigendom, genot of andere rechten, de huurcontracten inbegrepen, zullen uitdrukkelijk moeten bedingen dat de nieuwe belanghebbenden kennis hebben van deze verkavelingsakte en van de bijlagen ervan en dat deze belanghebbenden in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit volgen.

MONUMENTENZORG

De verkopers verklaren betreffende het verkochte goed geen enkele waarschuwing of betekening te hebben ontvangen in het kader van het Decreet van de Cultuurraad voor de Nederlandse Cultuurgemeenschap van drie maart negentienhonderd zesenzeventig (Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig april daarna) tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten.

BODEMSANERING

1. De verkopers verklaren dat er op de grond, voorwerp van deze overeenkomst, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten, die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, §1 van het Bodemsaneringsdecreet.
Bij brief van zeven februari laatstleden heeft het Gemeentebestuur van Brugge het volgende geantwoord :
"*Voor zover kan worden nagegaan op basis van de bij ons beschikbare gegevens en onder voorbehoud van volledigheid, zijn er op deze adressen geen mel-*

dingen gebeurd noch werden milieuvergunningen verleend in toepassing van de Vlarem Reglementering, zodat ook niet kan worden nagegaan of er activiteiten uitgeoefend werden en/of er inrichtingen gevestigd zijn of waren zoals weergegeven in bijlage I bij VLAREBO."

2. De verkopers verklaren dat de kopers vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door de OVAM op drie december negentienhonderd zesennegentig, in overeenstemming met artikel 36, §1 van genoemd Decreet. Dit bodemattest bepaalt:

"*datum: toestand op 01.01.1995*
afdeling: 31808 BRUGGE 8 AFD
postnummer: 8000
straat+nr.: VIADUCTSTR 10
sectie: L
nummer: 0505 H
Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.
Opmerking.
Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 §1 van het Bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. Dit attest vervangt alle vorige attesten"

3. De verkopers verklaren met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de kopers 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.

De kopers verklaren genoegen te nemen met deze verklaring en met het attest. Zij aanvaarden het gekochte goed in zijn huidige toestand en zij verklaren de verkopers te ontslaan van elke verplichting tot vrijwaring uit hoofde van de bodemtoestand.

VERKLARINGEN

De verkopers verklaren :

- dat het verkochte goed niet bezwaard is met enig publiciteitscontract of recht van voorkoop, voorkeur of wederinkoop, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens daarover afgesloten overeenkomsten met derden
- dat er geen gemeentebelastingen of verhaalbelastingen betreffende het verkochte goed verschuldigd zijn.
- dat de door hen opgerichte constructies van het verkochte goed de nodige vergunningen hebben bekomen
- dat geen enkele procedure hangende is betreffende een herziening van het kadastraal inkomen van het verkochte goed
- dat zij betreffende het bij huidige akte verkochte goed geen registratieattest vanwege de Administratie van Ruimtelijke Ordening hebben ontvangen in het kader van het Decreet van de Vlaamse Gemeenschap van negentien april ne-

gentienhonderd vijfennegentig houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, of in het kader van het Decreet van de Vlaamse Gemeenschap van tweeëntwintig december negentienhonderd vijfennegentig, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstaande gebouwen (andere dan bedrijfsruimten) en/of woningen, en van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, en van verwaarloosde gebouwen (andere dan bedrijfsruimten), en/of woningen.

PRIJS - BETALING - KWIJTING

VERKLARINGEN 'PRO FISCO'

1. Belasting over de Toegevoegde Waarde

Nadat de instrumenterende Notaris lezing heeft gegeven van paragraaf 2 van artikel 62 en artikel 73 van het BTW-Wetboek, verklaren de verkopers niet in die zin onderworpen te zijn aan de gemelde belasting.

2. Registratierechten

a) De compromis betreffende deze verkoop de dato vijftien januari negentienhonderd zevenennegentig werd geregistreerd op het vierde kantoor te Brugge, op éénentwintig mei negentienhonderd zevenennegentig, met het volgende registratierelaas : "drie bladen, geen verzendingen, boek 17, blad 14, vak 149, ontvangen tweehonderd achtenvijftigduizend (258.000) frank, getekend de Ontvanger, Laga E. G."

b) De verkopers verklaren niet te kunnen genieten van teruggave van registratierechten wegens herverkoop binnen de twee jaar na hun aankoop (art. 212 Wetboek Registratierechten).

AANVAARDING

Alle voormelde partijen verklaren de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers en eventuele huurders.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

De instrumenterende Notaris bevestigt de juistheid van de gegevens van de burgerlijke stand van de partijen.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Brugge (Sint-Michiels),
Na voorlezing, hebben partijen, getekend met de Notaris.

VOOR GELIJKLUIDEND AFSCHRIFT

Afgeleverd vóór registratie bij toepassing van art. 173, 1° van het Wetboek der Registratierechten.

Christian DE VOS - Notaris te Brugge (St-Michiels)

Dagr. 1080		Overgeschreven te Brugge 1 ste Kantoor der Hypotheken
Dagr.	60	op 12 AUG. 1997
Overschr.	1160	boek 8190, nr 2, en ambtshalve
Inschr.		ingeschreven boek ..... nr .....
Opz.		ONTVANGEN .....
Plan		.....
Tot.		De Bewaarder, G.M. MOLDEREZ
Verz.	—	Te storten op rek. 000-2003022-69
Tot.	1820	met referte nr. D 10990

Geregistreerd vier Bladen, drie verzendingen op het 2de kantoor der Registratie te Brugge, de 12 augustus 1997 Boek 200, blad 21, vak 17. Ontvangen Tweeduizend Honderdzestig Frank (2.160,- F)

De Ontvanger (getekend) D. ROTSAERT