

**VERKOOP**

Dossier : SB/5111 - 2011/0377

Repertorium : 2011/567

**HET JAAR TWEEDUIZEND EN ELF  
Op ZESENTWINTIG SEPTEMBER**

Voor Ons Meester Jan MEERSMAN, geassocieerd notaris te  
Sint-Pieters-Leeuw

ZIJN AANWEZIG:

Comparanten waarvan de identiteit bevestigd werd op zicht  
van hun identiteitskaart.

Hierna verder genoemd "**de verkopers**".

Welke verkopers verklaren bij deze verkocht te hebben  
onder de gewone vrijwaring als naar recht en voor vrij,  
zuiver en onbelast van alle schulden en grondpanden  
hoegenaamd aan en in voordeel van :



Comparanten waarvan de identiteit bevestigd werd op zicht  
van hun identiteitskaart.

Hierna verder genoemd "**de kopers**",

Hier aanwezig en verklarende aan te kopen, voor de gemeenschap het hierna beschreven onroerend goed :

**GEMEENTE ANDERLECHT - zesde afdeling**

Een woonhuis gelegen aan de **Kennisstraat 3**, gekadastreerd volgens titel sectie D, nummer 131/U/2 voor een oppervlakte van een are vierentwintig centiare achtendertig decimilliare (1a 24ca 38dma), gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, nummer 131/P/4 voor een oppervlakte van een are vierentwintig centiare (1a 24ca).

Kadastraal inkomen : vierhonderdachtenzestig euro (468 €).

Oorsprong van eigendom

**ALGEMENE VOORWAARDEN**

**Staat van het goed**

Het goed wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich bevond tijdens de ondertekening van de onderhandse verkoopsovereenkomst, 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.

Het staat de koper vrij op zijn kosten een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te laten opmaken.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken die de koper zelf heeft kunnen vaststellen.

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 meubelen en huisraad, die zich in het goed bevinden en die geen deel uitmaken van de verkoop, zullen ten laatste de dag voor de ondertekening van de authentieke akte worden weggehaald door de verkoper, op zijn kosten.

#### **Erfdienstbaarheden**

De koper wordt door deze gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkopers aangaande de bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden die zouden kunnen spruiten uit de tegenwoordige akte en eventueel uit vroegere regelmatige titels zonder de tussenkomst van de verkopers te kunnen inroepen noch verhaal tegen hen te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart dat naar zijn weten geen bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden het goed bezwaren en dat hij er geen heeft toegestaan, behalve deze die in huidige akte zouden overgenomen zijn onder titel BIJZONDERE VOORWAARDEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN.

#### **Oppervlakte**

De aangeduide oppervlakte is niet gewaarborgd al overtrof het verschil met de werkelijke meer dan één/twintigste. Dit verschil zal voor de koper een voordeel of een verlies uitmaken, zonder dat hij uit dien hoofde enig verhaal tegen de verkoper mag uitoefenen.

De kadastrale aanduidingen worden enkel ten titel van inlichting gegeven en zijn niet gewaarborgd.

#### **Brandverzekering**

De verkoper verbindt zich ertoe het goed verzekerd te houden tot acht dagen na het ondertekenen van huidige akte.

De koper erkent ingelicht te zijn omtrent de voorwaarden van het verzekeringscontract en zal van de verzekering zijn persoonlijke zaak maken.

Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende



verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

#### **Abonnementen**

De koper is gehouden de bestaande abonnementen voor water, gas en elektriciteit die voortspruiten uit de daarvoor gesloten contracten, over te nemen en er de premies van te betalen vanaf eerstkomende vervalddag. Ingeval van opzegging ervan, zal hij de vergoeding hiervoor moeten dragen zonder tussenkomst van de verkoper.

De verkoop gebeurt echter met uitsluiting van de leidingen, meters en andere toestellen die voor huur in het verkochte goed zijn geplaatst door de betrokken besturen.

#### **Taksen en belastingen**

De koper zal vanaf heden de volle eigendom hebben van het verkochte goed mits er vanaf heden alle taksen, belastingen alsmede de onroerende voorheffing van te dragen, met uitzondering van de nog niet vervallen verhaalbelastingen, welke ten laste van de verkoper blijven.

De verkoper erkent uitdrukkelijk het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing, zijnde zesentachtig euro en achtentachtig cent (86,88 EUR), heden vanwege de koper te hebben ontvangen. Waarvoor kwijting.

#### **Tienjarige aansprakelijkheid**

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en vorderingen van de verkoper wat betreft het eigendom met alle toebehoren en onder meer in de rechten die de verkoper nog zou kunnen toebehoren tegen aannemers, architect of installateurs.

#### **EIGENDOMSOVERDRACHT EN GENOT**

- De verkopers verklaren uitdrukkelijk dat het verkochte goed **vrij van gebruik is**.

De kopers zullen er de eigendom en het genot door vrije beschikking van hebben te rekenen vanaf heden.

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN**

De verkopers verklaren uitdrukkelijk dat zij persoonlijk geen bijzondere voorwaarden of erfdiensbaarheden ten laste van het verkochte goed hebben toegestaan en dat er bij hun weten geen andere bestaan dan diegene vermeld in hun eigendomstitel.

#### **ADMINISTRATIEVE TOESTAND**

##### **Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw**

A) In toepassing van artikel 275 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, heeft ondergetekende notaris aan de gemeente Anderlecht op 1 augustus 2011 gevraagd de

stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken betreffende het verkochte goed.

Voormelde gemeente heeft bij schrijven de dato 9 augustus 2011 op dit verzoek geantwoord. De gemeente deelt betreffende het goed mee :

*"Voormeld goed is gelegen in het woongebieden met residentieel karakter + gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk bestemmingplan.*

*Voormeld goed is noch in een (ontwerp van) bijzonder plan van aanleg of in een bijzonder bestemmingsplan begrepen.*

*Een eventuele onteigening voor voormeld goed is tot op heden niet gekend bij het gemeentebestuur.*

*Het onroerend goed is gelegen binnen de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie."*

De kopers verklaren een toelichting bij dit antwoord te hebben gekregen en verklaren tevens kopie van deze brief te hebben ontvangen.

**B)** De verkopers verklaren dat voor het goed, voorwerp van onderhavige akte geen stedenbouwkundige vergunning werd verleend noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden en dat geen verzekering gegeven kan worden omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de werken en handelingen, bedoeld in artikel 98 van gezegd Wetboek te verrichten.

Bijgevolg mag geen van de werken en handelingen, waarvan sprake, verricht worden op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

**C)** De verkopers verklaren :

- alle nodige stedenbouwkundige vergunningen bekomen te hebben voor de gebouwen die zij hebben laten oprichten en voor de wijzigingen die zij hebben laten verrichten.
- dat er hen voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat het verkochte goed niet is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, noch voorkomt op een ontwerp van lijst daartoe.
- geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtredingen en dat geen enkele stedenbouwkundige overtreding hen werd betekend.



### **Brusselse huisvestingscode**

De ondergetekende notarissen informeren de partijen over de Brusselse Huisvestingscode van toepassing sinds één juli tweeduizend en vier.

Deze code legt bepaalde verplichtingen op waaraan alle woningen in huur gegeven moeten voldoen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van negentien september tweeduizend en drie onder het nummer 2003031.454.

Bovendien moeten alle woningen van acht en twintig vierkante meter of kleiner (bewoonbare oppervlakte) of gemeubileerde woningen het voorwerp uitmaken van een conformiteitsattest afgeleverd door de Gewestelijke Inspectiedienst (GID), CCN-gebouw te Schaarbeek, Vooruitgangstraat 80.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed:

- niet het voorwerp uitmaakt van een gemeubelde verhuur, krachtens een huurovereenkomst of krachtens twee afzonderlijke huurovereenkomsten, in de zin van de Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;
- niet een "kleine woning" is in de zin van voormelde Ordonnantie;
- niet getroffen is door een verhuurverbod noch door een administratieve boete;
- niet het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheersrecht zoals gedefinieerd in de artikels 18 en verder van voormelde Ordonnantie;
- niet werd uitgerust met (indien het goed is verhuurd) een, door een erkend organisme gewaarborgde, branddetector in de evacuatiezones van de woning.

### **Voorkooprecht**

Het verkochte goed is niet gelegen binnen de aan het voorkooprecht onderworpen perimeter zoals bedoeld in de Ordonnantie van 18 juli 2002 houdende het voorkooprecht.

### **Beheer van verontreinigde bodems**

De koper erkent geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het bodemattest afgeleverd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer gedagtekend van 02/08/2011 hetwelk de gedetailleerde informatiegegevens bevat van de inventaris van de bodemtoestand voor het verkochte perceel.

Dit bodemattest bepaalt letterlijk wat volgt : "Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand."

De verkoper verklaart dat hij over geen 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 Ordonnantie, dat geen enkele van deze risicoactiviteiten werd of wordt uitgeoefend op het perceel voorwerp van huidige overeenkomst.

De koper verklaart een kopij van het bodemattest te hebben ontvangen.

#### **Energieprestatiecertificaat**

Een energieprestatiecertificaat gebouwen (EPB) met certificaatnummer 20110529-0000001183-01-8 en met betrekking tot het hierbij verkochte goed, werd opgesteld door Di Egidio Céline op 29/05/2011 (duurtijd 10 jaar maximum). Dit certificaat vermeldt volgende informatie met betrekking tot het goed :

- energiescore : 645
- jaarlijkse uitstoot van CO2 : 133

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekenmerken van het goed die van die aard zouden zijn de inhoud van het certificaat te wijzigen.

De koper erkent het origineel van het certificaat van de koper te hebben ontvangen.

#### **Postinterventiedossier**

De verkoper verklaart dat sinds 1 mei 2001 **geen** werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### **Elektrische installaties**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 15 juni 2011 werd door Vinçotte Certigo vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een



ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

#### Kosten

Alle kosten, rechten en erelonen dezer akte zijn ten laste van de kopers.

#### Prijs

Daarenboven geschiedt de tegenwoordige verkoop voor en mits de prijs van **honderdvijfenveertigduizend euro ( 145 000,00 €)** , welke prijs de verkopers erkennen van de kopers ontvangen te hebben als volgt :

a) de som van veertienduizend vijfhonderd euro (14.500,00 EUR), voorafgaandelijk aan heden ten titel van voorschot, betaald door middel van een cheque nummer 44 7072 van dexia Bank, getrokken op rekeningnummer 057-0379370-67.

b) het saldo hetzij de som van **honderddertigduizend vijfhonderd euro (130.500,00 EUR)** heden ten overstaan van Ons, Notaris.

WAARVAN KWIJTING, onder voorbehoud van incassering ingeval van betaling per cheque.

#### Verklaring

Ondergetekende instrumenterende notaris bevestigt dat de betaling door hem persoonlijk vastgesteld, is gebeurd langs zijn rekening geprovisioneerd door een betaling via cheque nummer 52 6857 (Bnp Paribas Fortis) getrokken op rekening nummer 001-0615110-12 en een bedrag van drieduizend vierhonderd drieëntachtig euro negenendertig cent (3.483,39€) in speciën.

De partijen erkennen en bevestigen dat de ondergetekende notaris hen kennis en lezing gegeven heeft van de eerste alinea van het artikel 203 van het wetboek der registratierechten.

#### Ontslag van ambtshalve inschrijving

De bevoegde Heer Hypotheekbewaarder wordt door de partijen uitdrukkelijk ontslagen van een ambtshalve



inschrijving te nemen om eender welke reden bij de overschrijving van een afschrift dezer.

**FISCALE VERKLARINGEN.**

**B. Registratierechten**

**B.1.** De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris lezing heeft gegeven van het eerste lid van artikel 203 van het Wetboek der Registratierechten luidend als volgt:

"In geval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elke der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd."

**B.2. - Artikel 212 Wetboek Registratierechten**

Partijen erkennen uitdrukkelijk dat de instrumenterende notaris hen alle inlichtingen heeft verstrekt betreffende de mogelijkheid tot een eventuele teruggave van registratierechten bij wederverkoop overeenkomstig artikel 212 Wetboek van Registratierechten.

De verkopers verklaren geen gebruik te kunnen maken van de teruggave van de registratierechten bepaald door artikel 212 Wetboek van Registratierechten.

**ABATTEMENT**

**De kopers vragen de toepassing van artikel 46 bis van het Wetboek van Registratierechten:**

Hiertoe verklaren De kopers:

a) dat hij/zij elk niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd en gezamenlijk niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed, zowel in België als in het buitenland, dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd;

b) verbindt/verbinden zich hun/zijn hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het verkregen onroerend goed binnen twee jaar na de datum van registratie van deze akte;

c) verbinden zich ertoe hun hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar vanaf het tijdstip waarop ze hun hoofdverblijfplaats gevestigd hebben in het onroerend goed waarvoor de vermindering is verkregen.

d) dat het goed gelegen is binnen een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing, welke recht geeft op een abattement van vijfenzeventigduizend (75.000 €) euro welke recht geeft op een vermindering van registratierechten van negenduizend



driehonderd vijfenzeventig euro (9.375€).

#### **C. Belasting op de Toegevoegde Waarde**

De partijen erkennen lezing te hebben verkregen door ondergetekende Notaris van artikel 62, paragraaf 2 en artikel 73 van het Wetboek van de Belasting op de Toegevoegde Waarde.

De verkoper verklaart dat hij geen belastingplichtige voor de belasting over de toegevoegde waarde is; dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder voormeld fiscaal regime en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een tijdelijke of feitelijke vereniging die zulke belastingplichtige is noch van een BTW-eenheid in de zin van artikel 4§2 van het Wetboek der Belastingen op de Toegevoegde Waarde.

#### **D. Meerwaardebelasting**

De verkoper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op de bepalingen van de artikelen 90 en volgende van het Wetboek van Inkomstenbelastingen inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen.

#### Collectieve schuldenregeling

De in deze akte verschijnende partijen, alsmede de eventuele tussenkomende partijen, verklaren elk individueel en uitdrukkelijk, niet het voorwerp te zijn van een maatregel inzake de wet van 5 juli 1998, betreffende de collectieve schuldenregeling, noch daaromtrent zelf enig verzoek te hebben ingediend of van een zodanig verzoek kennis te hebben.

#### ARTIKEL 9 VENTOSEWET

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

#### Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering dezer doen de partijen keuze van woonplaats in hun respectievelijke woonplaats.

#### Burgerlijke stand

1° De ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen/identiteitskaarten.

2° Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt de notaris de juistheid van de

identiteit van de partijen, zoals zij hierboven werd beschreven op zicht van de door de wet vereiste documenten.

Recht op geschriften

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Sint-Pieters-Leeuw ter studie.

Datum als ten hoofde.

Na gedeeltelijke voorlezing en na te hebben vastgesteld dat de partijen op voorhand kennis hebben gekregen van het ontwerp van de akte, en nadat alle gevraagde of nuttige toelichtingen door de notaris werd verstrekt, hebben de partijen de akte met ons, Notaris ondertekend.

(Volgen de handtekeningen)

Geregistreerd zes bladen één verzendingen

te DILBEEK II de 03 OKT. 2011 - Boek 600 Blad 14 vak 10

Ontvangen : achtduizend zeventienhonderd vijftig euro (8.750,00 €) DE ONTVANGER (getekend)

a.i. M. WAUTERS

----- **VOOR EENSLUIDEND UITGIFTE** -----



