

NEq + copie  
8.

F

3033/97370/RépN° 3478

CLIENTS WETZEL WETZEL ACQ/01

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT.

Le cinq janvier.

Par devant Nous, Jean Louis BROHÉE, Notaire de résidence à Bruxelleset Olivier  
TIMMERMANS, Notaire de résidence à Berchem-Sainte-Agathe.

ONT COMPARU :



Jean Louis Brohée  
Notaire  
rue Belliard, 187  
1040 Bruxelles

Monsieur à  
cette avenue de  
l'Exposition, 449  
et Rodasse  
Requis approuvé

P 503580



premier feuillet  
double

Handwritten signatures and initials.

Ci-après dénommés : "LA PARTIE VENDERESSE"

Ci-après dénommés : "LA PARTIE ACQUEREUR"

La partie venderesse déclare vendre, sous les garanties ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toute dette privilégiée ou hypothécaire généralement quelconque, à la partie acquéreur, qui accepte, et qui déclare faire la présente acquisition pour compte de la communauté existant entre eux :

Le bien immeuble suivant :

COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE

Un immeuble sis à front de la rue des Combattants, 67, y présentant un développement de façade de six mètres, contenant en superficie d'après titre antérieur un are trente quatre centiares septante dixmillièmes, cadastré toujours d'après titre antérieur section B numéro 89 i/2 pour un are trente quatre centiares et d'après extrait récent section B numéro 89 B 3 pour un are trente-quatre centiares.

Revenu cadastral : cinquante mille quatre cents francs.

ORIGINE DE PROPRIETE.

ayant résidé à Berchem-Saint-Agathe, le neuf mai mil neuf cent septante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trois juin suivant, volume 7803 numéro 1.

La partie acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

### CONDITIONS GENERALES.

La présente vente est faite et acceptée sous les clauses et conditions suivantes :

1. Le bien prédécrit est vendu dans l'état actuel, sans garantie pour les vices apparents, ni pour les vices du sol ou du sous-sol, ni concernant l'état des constructions, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantaagé ou grevé, sauf à la partie acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.  
Indépendamment de ce qui pourrait être précisé aux présentes, la partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes conventionnelles grevant le bien présentement vendu, autres que celles éventuellement reprises ci-après, et que personnellement elle n'en a conféré aucune.
2. Les contenances et mesures indiquées dans la description du bien vendu, ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour la partie acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.
3. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement.
4. Ne font pas partie de la vente, les objets dont des tiers pourraient revendiquer la propriété, et notamment les compteurs et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité appartenant aux sociétés concessionnaires ou aux administrations publiques. La partie acquéreur fera le nécessaire auprès de ces administrations et sociétés afin de faire transférer lesdits compteurs et appareils à son nom.
5. La partie acquéreur sera propriétaire du bien vendu à partir de ce jour, et en aura la jouissance également à partir de ce jour, par la prise de possession réelle, à charge pour elle d'en payer et supporter, dès lors, toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques.
6. La partie venderesse déclare que le bien immeuble vendu par les présentes, est assuré par les A.G.

La partie acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

### CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété des époux : \_\_\_\_\_  
spéciales, ici textuellement reproduites: \_\_\_\_\_  
prénomés, contient les conditions

*"L'acte précité du Notaire Van Assche en date du dix-sept janvier mil neuf cent cinquante-six stipule ce qui suit, ici textuellement reproduit :*

"Les clauses et conditions spéciales ou servitudes imposées par la société anonyme "Egimo" et consignée dans l'acte de vente susrappelé reçu par le Notaire Muschart le vingt neuf juillet mil neuf cent quarante et un devront être observées par les acquéreurs qui seront à ce propos entièrement subrogés aux droits et obligations de la venderesse.

Ces stipulations spéciales sont ci-après textuellement reproduites :

L'acquéreur s'engage à ériger sur le terrain objet des présentes sur tout le développement de façade, une maison de rentier, conforme au règlement communal. A part le bâtiment principal d'habitation à ériger à front de la rue et de ses annexes directement attenantes, l'acquéreur ne pourra ériger sur le terrain présentement vendu de construction de plus de trois mètres de hauteur, le bâtiment principal et ses annexes directement attenantes ne pouvant ensemble dépasser dix-sept mètres de profondeur sauf stipulation contraire du règlement communal sur la matière.

Le terrain présentement vendu de même que les constructions qui y seront érigées devront être aménagés strictement à l'usage de propriétés de rentier, il ne pourra donc y être exercé aucun commerce, industrie, négoce, école ou institution d'instruction, d'éducation, de musique ou autre, pensionnat, clinique, hôtel, café, restaurant, garage public, dépôt de houille ou d'autres matières, briqueterie carrière de pierre, de sable ou d'autres matières, cette nomenclature n'étant pas limitative. Ces restrictions ne peuvent être invoquées que par la venderesse qui se réserve, par dérogation à ce qui précède, d'autoriser l'exercice de commerces dans les immeubles qui seraient érigés à front de la rue des Combattants.

Les plans de façade devront préalablement à leur exécution avoir été soumis à l'approbation de la venderesse. Cette façade aura un cachet architectural et son coût s'élevra au minimum à trois cents francs le mètre carré, valeur fixée au cours actuel des matériaux de construction.

La société venderesse est autorisée à faire peindre sur les murs pignons de la construction que l'acquéreur s'engage à faire édifier sur le terrain objet des présentes, des annonces de mise en vente des terrains voisins et ce, sans indemnité.

Du côté des terrains appartenant ou ayant appartenu à la venderesse, l'acquéreur se clôturera au moyen de murs de construction et dimensions légales et ce sur sol mitoyen. L'acquéreur ne pourra réclamer à la venderesse le paiement d'aucune mitoyenneté, il aura son recours contre les futurs acquéreurs de terrains, comme il aura l'obligation de payer aux précédents ou futurs acquéreurs, les mitoyennetés établies par ceux-ci. Toute difficulté qui pourrait naître entre acquéreurs au sujet de la mitoyenneté sera vidée sans intervention de la venderesse ni recours contre elle.

Le terrain vendu ne pourra en aucun cas être exploité comme carrière ou sablière. L'acquéreur devra se conformer aux règlements et prescriptions émanés ou à émaner des autorités compétentes pour tout ce qui concerne les bâtiments, les clôtures, les alignements et niveaux à suivre, zone de recul et jardins, la construction de trottoirs, d'égouts et d'embranchements d'égouts, pavages et autres questions de leur

P503579



deuxième  
doublet  
[Handwritten signatures]

compétence, le tout sans l'intervention de la venderesse ni recours contre elle.

*L'acquéreur devra respecter les zones de recul décrétées le long de la voie publique et devra établir des grilles en fer forgé sur soubassement en pierre bleue conformément aux règlements communaux tant le long de la voie publique que sur les limites séparant les terrains entre eux.*

*Il aura à payer à qui de droit toutes taxes et frais quelconques de ce chef.*

*L'acquéreur s'oblige par les présentes à déposer à ses frais sur les terrains restant appartenir à la venderesse, à l'endroit qui sera indiqué par elle et dans un rayon de deux kilomètres, des terres provenant des déblaiements et fondations qui seront effectués par lui et ce, sans avoir réclamer à la venderesse aucune indemnité.*

*Si, au moment des travaux de terrassement, la venderesse désirait ne plus recevoir ces terres, l'acquéreur n'aurait aucune prétention à élever, ni réclamation à lui faire. Ces restrictions énumérées aux termes des présentes ne peuvent être invoqués que par la venderesse."*

La partie acquéreur est subrogée purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant des conditions spéciales qui précèdent, et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application.

### URBANISME.

En application de l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, le Notaire Jean Louis BROHÉE soussigné a demandé à la Commune de Berchem-Sainte-Agathe de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse, la Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est:

**POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :**

**\* en ce qui concerne la destination :**

- Selon le plan régional de développement, le bien se trouve dans un périmètre de protection du logement ;
- Selon le plan de secteur, le bien se situe dans une zone d'habitation (A.R. du 5/11/79).

**\* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

*Le bien n'est pas situé dans un plan particulier d'aménagement du sol, ni dans un lotissement;*

- un permis d'urbanisme a été délivré le quatorze juin mil neuf cent cinquante-six.

**\* en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

*A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.*

La partie venderesse aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1, de l'ordonnance. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question, en ce compris la modification de la destination du bien vendu, ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Les Notaires soussignés ont attiré l'attention de la partie acquéreur sur les dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois, soumettant désormais la location de logements meublés, dans la région de Bruxelles-Capitale, à l'obtention d'un permis préalable.

A cet égard, la partie venderesse déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par l'ordonnance précitée.

**OCCUPATION.**  
La partie venderesse déclare que le bien vendu est libre d'occupation.

### **PRIX.**

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de \_\_\_\_\_ sur laquelle somme le vendeur reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes, la somme de \_\_\_\_\_, ayé présentement sous forme de chèque n° \_\_\_\_\_.

**DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE**, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

Dûment averties et informées par les Notaires soussignés des conséquences de ce qui suit, les parties dispensent expressément le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

### **FRAIS.**

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes et de leurs suites, sont à charge de la partie acquéreur.

### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.**

Les Notaires soussignés certifient l'exactitude des énonciations d'état civil des comparants, et ce au vu des pièces officielles qui leur ont été soumises par les parties.

### **ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective susindiquée.

Attache la nature  
des un mot  
sur aux  
présentes.  
*[Signature]*  
COPPIN

**DECLARATIONS FISCALES.**

Les comparants reconnaissent avoir entendu lecture:

- a) de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement;
- b) de l'article 62 paragraphe 2 et des articles 73 et suivants du Code de la Taxe sur la valeur ajoutée;
- c) de l'article 53, 2° du Code des droits d'enregistrement;
- d) de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

**TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.**

La partie vendeuse déclare ne pas être assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ne pas l'avoir été à titre occasionnel dans les cinq dernières années, et ne pas faire partie d'une association de fait assujettie à cette taxe.

**REDUCTION DES DROITS (art. 53.2 C.E.)**

La partie acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 du Code des Droits d'Enregistrement.

**RESTITUTION DES DROITS (art. 212 C.E.)**

La partie vendeuse déclare ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits prévue à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec nous, Notaires, la minute restant au Notaire

Jean Louis BROHEE.

*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

Enregistré TROIS ..... (révisé) DEUX ..... (nouveaux)  
au Bureau de l'Enregistrement de Bruxelles  
le 15 Janvier ..... 1998  
vol. 07 fol. 80 ..... 20  
Reçu 500.000 FR. .....  
(500.000 FR.) Le Receveur.

PRESECTEUR  
MUNICIPAL AI  
*[Signature]*  
FRANCOIS COPPIN