

## VENTE

L'an mil neuf cent nonante-neuf.

Le huit septembre.

Devant Nous, **Maître Paul POOT**, notaire de résidence à Anderlecht et **Maître Guy DUBAERE**, notaire de résidence à Jette.

### **ONT COMPARU** :

....

Ici représenté en vertu d'une procuration en brevet reçue par le notaire Guy Dubaere, soussigné, le seize août dernier, par le prénommé sub 1.

***Ci-après qualifiés invariablement "le vendeur"***.

.....

Les acquéreurs déclarent acquérir le bien immeuble ci-après, chacun pour une moitié indivise.

En outre, les acquéreur conviennent que, au décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, l'usufruit de la part du prémourant dans l'immeuble ci-après décrit accroîtra la part du survivant.

Ainsi, chacun des acquéreurs cède l'usufruit de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès; en contrepartie de cette cession, le cédant acquiert une chance d'obtenir l'usufruit de la part de l'autre si c'est lui qui survit.

Les parties estiment que cette probabilité du survie est égale pour chacune d'elles compte tenu des antécédents familiaux, de l'état de santé actuel et du mode de vie de chacune d'elles.

Cet accroissement est consenti et accepté à titre onéreux, réciproque et aléatoire aux conditions ci-après:

1) Cette convention est faite pour une première période de cinq ans prenant cours ce jour.

A l'issue de cette période de cinq ans, cette convention sera automatiquement renouvelée pour une nouvelle période de deux ans, de par la volonté présumée des parties, faute par l'une d'entre elles d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste trois mois au moins avant l'expiration de la période en cours.

Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période de deux ans et ainsi de suite à l'expiration de chaque période biennale.

Dans l'hypothèse où il serait mis fin à cet accroissement par l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant, chaque partie pourrait le faire constater authentiquement et le faire transcrire à ses frais.

2) Cette convention cesse de produire ses effets dans l'hypothèse où

les parties contractent mariage entre elles.

3) Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble ci-après décrit.

4) Aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants droit du prémourant, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications apportées à l'immeuble ci-après décrit.

5) Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les intérêts non échus de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien ci-après décrit ou de constructions sur ledit bien, et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances-vie mixtes, adjointes auxdits emprunts.

6) Les parties s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou le licitation, ni à hypothéquer l'immeuble ci-après décrit, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit, autrement que de commun accord, aussi longtemps que la présente convention restera en vigueur conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sous 1 et 2.

Les parties déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement (actuellement 12,5 % ou 6 %) à calculer sur l'usufruit de la valeur vénale au jour du décès, des droits indivis du défunt dans l'immeuble ci-après décrit.

7) Enfin, au décès du prémourant, le survivant devra faire constater par un acte notarié transcrit que l'accroissement s'est réalisé à son profit afin de le rendre opposable aux tiers.

***Ci-après qualifiés invariablement "l'acquéreur".***

Lesquels nous ont requis de dresser acte de la convention directement intervenue entre eux.

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et inscriptions hypothécaires ou privilégiées quelconques, le bien ci-après décrit, à l'acquéreur qui accepte.

**COMMUNE DE GANSHOREN**

La maison d'habitation avec dépendances sis place Guido Gezelle, 14, présentant une façade suivant titre de six mètres soixante centimètres, contenant en superficie un are trente-trois centiares, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 137/Z/6 pour la même superficie.

Revenu cadastral : cinquante-cinq mille cinq cents (55.500)

**ORIGINE DE PROPRIETE**

.....  
L'acquéreur déclare se contenter de cette origine de propriété et n'avoir d'autre titre à recevoir qu'une expédition des présentes.

### **SERVITUDES ET ANALYSE DES TITRES ANTERIEURS**

Le bien se vend dans l'état et la situation où il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives apparentes et occultes, continues et discontinues pouvant l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres mais à ses frais, risques et périls et sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

Le vendeur reconnaît n'avoir grevé ce bien d'aucune servitude et savoir que les propriétaires antérieurs n'en ont consenti d'autres que celles pouvant résulter de leur titre.

Le titre de propriété des époux De Winne-Guerinckx stipule ce qui suit, ici textuellement reproduit :

*« Den Heer Verhaegen verplicht zich van heden af de opening welke er bestaat tussen het bij deze verkochte goed en nummer 13 der Guido Gezelle-plaats, op eerste aanvraag van de heer Miller en binnen de veertien dagen dezer toe te metsen en op zijn kosten.*

*« Den Heer Miller staat toe van op zijn eigendom te behouden den afloop naar de stadsriool van het huis nummer 13 en den afloop der regenwaters van het huis nummer 15, beiden toebehorende aan de verkopers doch deze laatsten verplichten zich van heden af deze dienstbaarheden te doen eindigen op eerste aanvraag van den heer Miller.*

*« De onkosten van onderhoud van voormelde aflopen zullen zolang zij gemeen zijn op gemene kosten onderhouden moeten worden. »*

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le vendeur des stipulations ci-dessus reproduites sans interventions, ni recours contre lui.

### **CONDITIONS GENERALES**

**1)** L'acquéreur déclare bien connaître le bien et l'accepter dans son état actuel. Le vendeur ne sera tenu à aucune garantie soit pour vices des constructions apparents ou cachés, pour mauvais état des bâtiments, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, ni pour la méréule.

Le vendeur déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché.

La contenance ci-dessus indiquée du bien prédécrit n'est pas garantie, sa différence avec la contenance réelle fut-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur.

**2)** Les compteurs et canalisations qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à des tiers ou à des compagnies concessionnaires ne sont pas compris dans la présente vente.

**3)** Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et

les périls connexes; il s'engage à maintenir le contrat existant au moins huit jours à compter de la date des présentes, sans garantie toutefois quant au montant assuré. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

4) L'acquéreur continuera également tous abonnements aux régies des eaux, gaz et électricité et il en paiera les redevances à compter de la prochaine échéance.

5) Le vendeur déclare que le bien prédécrit n'est grevé d'aucune option d'achat, droit de réméré, droit de préférence ou de préemption.

### **URBANISME**

1) Le vendeur déclare avoir obtenu toutes autorisations nécessaires pour les constructions qu'il aurait lui-même fait ériger et qu'il ne lui a été notifié aucune prescription d'ordre urbanistique, ni projet d'expropriation, ni de mesure prise dans le cadre de la législation nationale ou communautaire sur les monuments et sites. Il déclare également qu'à ce jour aucun droit de pavage et d'égouts reste dû.

2) L'acquéreur s'entendra directement et sans intervention du vendeur avec les autorités compétentes en ce qui concerne l'urbanisme et déclare qu'il a pu se documenter personnellement au sujet de l'existence éventuelle d'un plan particulier ou général d'aménagement du territoire auquel serait soumis le bien vendu.

### **3) REGION BRUXELLOISE:**

A) En application des articles 85 et 174 de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale Organique de la Planification et de l'Urbanisme du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, le notaire instrumentant a demandé le vingt-six avril mil neuf cent nonante-neuf à la commune de Ganshoren de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

La commune a répondu aux termes de sa lettre du vingt-huit avril dernier, que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante:

« **Pour le territoire où se situe le bien :**

« **\* en ce qui concerne la destination :** Les prescriptions urbanistiques du

« PPAS III, A.R. 20.06.1974 et 17.05.1979 et du projet de Plan Régional

« d'Affectation du Sol doivent être suivies.

« Suivant le projet de Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G. 19.08.1998), le

« bien est situé dans une zone d'habitation.

« Suivant le PPAS III (A.R. 20.06.1974 et 17.05.1979), le bien est situé dans

« une zone où la construction de maisons d'habitation et éventuellement de

« commerce est autorisée et suivant le plan de secteur dans une zone

« d'habitation.

« \* **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.

« \* **autres renseignements :** Le bien n'est pas classé comme monument et ne fait pas partie d'une vue de ville, de village ou de site classé. Le bien n'est pas grevé d'une emprise en sous-sol pour une tuyauterie servant au transport de produits de gaz naturel, dans le cadre de la loi du 12 avril 1965. Le bien n'est pas repris dans une liste pour la protection de biens susceptibles d'être classés.

« ( on omet ) ».

L'acquéreur déclare avoir reçu copie de cette lettre.

B) Le vendeur 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.

C) Le notaire instrumentant signale qu'aucun de ces actes et travaux ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

D) Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'Ordonnance soumettant la location de logements meublés dans la région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable. A cet égard, le vendeur 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 - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS**

Le bien est occupé par les acquéreurs .

L'acquéreur aura la propriété du bien à compter de ce jour et la jouissance depuis la prise de possession.

L'acquéreur paiera toutes les taxes et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur le bien vendu par l'Etat, la Région ou la Commune à compter de son entrée en jouissance.

\*L'acquéreur paie ce jour au vendeur une somme de ..... à titre de contribution forfaitaire dans le précompte immobilier de l'exercice en cours.

### **PRIX**

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix de ....., laquelle somme le vendeur reconnaît avoir reçue de l'acquéreur, savoir :

- antérieurement à ce jour :.....;
- et présentement : le solde, soit .....au moyen de deux chèques bancaires tirés sur le Crédit Communal S.A..

*Toutes charges pro fisco et/ou avantages pro fisco inclus.*

Dont quittance et décharge sous réserve d'encaissement faisant double emploi avec tout autre quittance délivrée pour le même objet.

Le notaire atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit des comptes numéros ..... et .....

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

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes, sont à charge de l'acquéreur.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

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

#### **ETAT-CIVIL**

Au vu des pièces officielles requises par la loi, le notaire instrumentant certifie exacts les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties.

#### **DIVERS**

##### Déclarations :

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture :

- de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans les prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement.
- de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la restitution des droits d'enregistrement en cas de revente de l'immeuble. Le vendeur déclare ne pas pouvoir en bénéficier.
- des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Le vendeur déclare ne pas avoir la qualité d'assujetti à cette taxe et ne pas avoir cédé endéans les cinq années antérieurement aux présentes un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 8 paragraphe 2 ou 3 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.
- de l'article 184bis du Code des Droits d'Enregistrement. L'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

Les parties déclarent :

- avoir connaissance de l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent

nonante-six portant des mesures fiscales diverses et contenant notamment taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis, dans les cinq ans de la date d'acquisition;

- qu'aucune requête en règlement collectif de dettes en vertu de la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit n'a été introduite à ce jour.

Primes et subsides

L'acquéreur reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur l'existence des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides accordés notamment pour la construction, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort.

**DECLARATION PRO FISCO**

Pour la perception des droits d'enregistrement les parties déclarent que la valeur pro fisco de l'immeuble à Ganshoren, place Guido Gezelle, 14, peut être estimée à ..... (**..... F**).

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Anderlecht, en l'Etude.

Lecture faite, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la présente minute restant à Maître Paul POOT.

(Suivent les signatures).

Enregistré quatre rôles, trois renvois, au Premier Bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht, le vingt septembre mil neuf cent nonante-neuf, volume 14, folio 100, case 6. Reçu: six cent mille francs (600.000F). Le Receveur: (signé) W. VERSTUYF.