

 **COPIE**



ÉTUDE
DE
Maître ~~Jean~~-Pierre MARCHANT

NOTAIRE

À UCCLE

1180 BRUXELLES

AVENUE BRUGMANN 480

TÉL. : 02 / 374 35 74

rep 95/93

Du 19 février 1993



ÉTUDE

DE

Maître J. [redacted] Pierre MARCHANT

NOTAIRE

À UCCLE

1180 BRUXELLES

AVENUE BRUGMANN 480

ACTE DE BASE MODIFICATIF

ET VENTE

rue Meyerbeer 126 - Uccle

COPIE

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS.

Le dix-neuf février.

Devant Nous, Maître Pierre MARCHANT, notaire de résidence à Uccle-Bruxelles, à l'intervention de Maître Michel FURNÉMONT, notaire de résidence à Ensival-Verviers.

ONT COMPARU:

L'ensemble des copropriétaires de l'immeubles sis à Uccle, rue Meyerbeer 126, ci-après décrit, étant:

1. [REDACTED] ingénieur technicien, né à Berchem [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] (80 Bruxelles), rue Meyerbeer [REDACTED]

Lesquels nous déclarent être propriétaires indivis de l'appartement dénommé "1A" au premier étage gauche comprenant en copropriété et indivision forcée cent vingt et un/millièmes (121/1.000es) des parties communes de l'immeuble, pour l'avoir acquis de Monsieur Jean Pierre Fernand HAMBURSIN, directeur de groupe, et son épouse Madame Maria Louisa Coleta KOHN, sans profession, à Coignières (France) aux termes d'un acte reçu par le notaire Hans BERQUIN, à Bruxelles, à l'intervention du notaire André PHILIPS, à Koekelberg, le douze février mil neuf cent nonante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois du même mois, volume 10303, numéro 15.

2. [REDACTED] sans profession, née à Ixelles le vingt-trois mai mil neuf cent vingt-six, célibataire, demeurant à 1050 Bruxelles, avenue Louise 131.

Laquelle nous déclare être propriétaire de l'appartement dénommé "1B" au premier étage droit, comprenant en copropriété et indivision forcée cent dix-neuf/millièmes (119/1.000es) des parties communes de l'immeuble, pour l'avoir acquis de Madame Marie Josephine Hubertine Jeanne GOFFIN, sans profession, veuve de Monsieur Jean-Baptiste VANDER ELST, à Blanden, aux termes d'un acte reçu par le notaire Emile MARCHANT à Uccle, le dix-neuf décembre mil neuf cent quarante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept janvier suivant, volume 3711 numéro 7.

3. [REDACTED] profession, née [REDACTED] [REDACTED]

Laquelle nous déclare être propriétaire de l'appartement dénommé "2A" sis au deuxième étage et de l'emplacement de garage dénommé "BE2" comprenant en copropriété et indivision forcée cent trente-quatre/millièmes (134/1.000es) des parties communes de l'immeuble, à la suite des événements suivants:
Originellement ces biens appartenaient à Madame Marthe Juliette Sophie Victoria WAUCQUEZ, sans profession à Mons, épouse de Monsieur Félix FRANCAERT, pour les avoirs acquis à titre de emploi de fonds propres de Madame Hubertine Jeanne GOFFIN, sans profession à Blanden, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Emile MARCHANT à Uccle-Bruxelles le cinq octobre mil neuf cent cinquante, transcrit au

deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le cinq décembre suivant volume 3794 numéro 40. Madame Marthe WAUCQUEZ-FRANCART, prénommée, est décédée à Mons en mil neuf cent cinquante-deux, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses trois enfants, étant Madame Suzanne FRANCART prénommée, Monsieur Max FRANCART, magistrat à Mons, et Mademoiselle Anne FRANCART, sans profession à Liège, sous réserve de la moitié en usufruit revenant à son époux survivant, Monsieur Félix FRANCART, avocat à Mons. Cet usufruit s'est éteint par décès survenu à Etterbeek le neuf avril mil neuf cent soixante-six. Monsieur Max FRANCART et Mademoiselle Anne FRANCART, prénommés, ont cédé tous leurs droits indivis à Madame Suzanne FRANCART-DUBOIS, prénommée, le surplus lui appartenant déjà, aux termes d'un acte reçu par le notaire Léon SPINETTE à Ciney le dix-neuf novembre mil neuf cent soixante-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le seize décembre suivant, volume 6040 numéro 16.

4. [REDACTED] re mil neuf cent cinquante et un, demeurant à F.92200 [REDACTED] Seine (France), avenue Charles de Gaulle 28.

Lesquels nous déclare être propriétaires de l'appartement dénommé "2B" au deuxième étage droit, comprenant en copropriété et indivision forcée cent vingt/millièmes (120/1.000es) des parties communes de l'immeuble, pour l'avoir acquis de 1) Monsieur Jean Léon Henri MENIER, prépensionné, à Uccle et 2) Monsieur Daniel Hypolite MANCEL, artiste, à Diegem, aux termes d'un acte reçu par les notaires Eric LEVIE à Schaerbeek et Jean-Marie VANNESTE à Ixelles le vingt-quatre janvier mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles.

5. [REDACTED] quatorze [REDACTED] durant [REDACTED] à Uccle.

Lequel nous déclare être propriétaire de l'appartement dénommé "3A" au troisième étage gauche, et de l'emplacement de garage dénommé "BE1", comprenant en copropriété et indivision forcée cent vingt-sept millièmes (127/1.000es) des parties communes de l'immeuble, pour les avoir acquis en nom personnel de Madame Nicole Gabrielle Georgette Marie Ghislaine BERNARD, psychologue, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par les notaires Jacques NEYRINCK à Bruxelles et Edwin VAN LAETHEM à Ixelles, le seize mars mil neuf cent nonante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le trente mars suivant, au volume 10372 numéro 7.

Ici représenté par Monsieur Jean-Pierre LANNOY, gérant de société, demeurant à Uccle, en vertu d'une procuration reçue par le notaire MARCHANT soussigné le quinze février mil neuf cent nonante-trois, dont le brevet restera annexé aux présentes.

6. [REDACTED] profession, née à Uccle le sept février mil neuf cent un, veuve de [REDACTED] demeurant à Uccle, rue Beeckman, 26 et B. Monsieur [REDACTED] droit - administrateur de société, né à Uccle le deux octobre mil neuf cent trente-deux, demeurant à Uccle (1180 Bruxelles), avenue du Hoef 10.

Lesquels nous déclarent être propriétaires indivis de l'appartement dénommé "3B" au troisième étage droit, comprenant en copropriété et indivision forcée cent vingt/millièmes (120/1.000es) des parties communes de l'immeuble, à la suite des événements suivants:

Initialement, le bien appartenait à Monsieur Sten LINDMARK, vice-consul, à Uccle, et son épouse Madame Emma Claire Marie DESTREE, sans profession, pour l'avoir acquis de Madame Marie GOFFIN, prénommée, aux termes d'un acte reçu par le notaire Emile MARCHANT à Uccle le cinq octobre mil neuf cent cinquante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le cinq décembre suivant, volume 3799 numéro 24. Monsieur Sten LINDMARK est décédé à Uccle le vingt-huit juillet mil neuf cent septante. Sa succession a été recueillie par son épouse survivante Madame Emma DESTREE, pour un quart en pleine propriété et un quart en usufruit et par son fils Monsieur Seved LINDMARK, préqualifié, pour une moitié en pleine propriété et un quart en nue propriété.

[Redacted text]

Laquelle nous déclare être propriétaire de l'appartement dénommé "4A" au quatrième étage gauche et du garage dénommé "AE1" comprenant en copropriété et indivision forcée cent vingt-six/millièmes (126/1.000es) des parties communes de l'immeuble, pour les avoir acquis de Mademoiselle Germaine Justine Marie Joséphine Ghislaine ERNST de BUNSWYCK, sans profession, à Woluwé-Saint-Pierre, aux termes d'un acte reçu par les notaires Jean-Maurice DE DONCKER, à Bruxelles et Edgard MUYLLE, à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt et un mars mil neuf cent septante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles.

8. Madame Germaine Elisabeth Lucienne SNOECK, pensionnée, née à Koekelberg le vingt-six avril mil neuf cent vingt et un, veuve de Monsieur Georges CORNIL, demeurant à Ellezelles (7890 Wodecq), rue de la Hamaide 5.

Laquelle nous déclare être propriétaire de l'appartement dénommé "4B", au quatrième étage droit et du garage dénommé "AE2" comprenant en copropriété et indivision forcée cent trente-trois/millièmes (133/1.000es) des parties communes de l'immeuble, pour les avoir recueillis dans la succession de Monsieur Alfred Marie Eugène SNOECK, en son vivant directeur commercial, et son épouse en secondes noces Madame Madeleine Juliette Victorine VUYLSTEKE, sans profession, demeurant à Bruxelles, pour les acquis de Madame Marie Joséphine Hubertine Jeanne GOFFIN, sans profession, à Blanden, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Emile MARCHANT à Uccle le quinze novembre mil neuf cent cinquante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le trois janvier suivant, volume 3814 numéro 3.

Monsieur Alfred SNOECK est décédé à Forest le deux juillet mil neuf cent septante-trois, époux de Madame VUYLSTEKE, laissant pour seule héritière légale et réservataire sa fille issue et retenue de son premier mariage, étant Madame Germaine SNOECK-CORNIL, prénommée. Aux termes de son testament authentique dicté au notaire Emile MARCHANT à Uccle-Bruxelles le vingt-cinq mai mil neuf cent quarante-trois, Monsieur Alfred SNOECK a légué à son épouse survivante prénommée la plus forte quotité disponible de sa succession et aux termes de son testament olographe daté du trente avril mil neuf

cent septante et un déposé au rang des minutes du notaire Emile MARCHANT prénommé suivant acte du huit août mil neuf cent septante-trois, le défunt a légué à sa dite épouse survivante l'usufruit de tous ses biens meubles et immeubles. Madame Madeleine VUYLSTEKE, prénommée, est décédée à Uccle le six décembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre. Aux termes de son testament authentique dicté aux notaires Michel CAYPHAS à Lessines et Michel d'HARVENG le six janvier mil neuf cent quatre-vingt-quatre, la défunte a institué pour légataire universelle Madame Germaine SNOECK-CORNIL, prénommée.

Lesquels comparants, réunis en assemblée générale extraordinaire des copropriétaires, préalablement à la modification de l'acte de base et à la vente, objets des présentes, ont exposé:

1./ Qu'ils sont conjointement propriétaires en indivision forcée de la totalité des parties communes de l'immeuble suivant:

Commune d'Uccle

Un immeuble à appartements multiples sis rue Meyerbeer 126, où il présente un développement de façade de vingt-trois mètres trente-cinq centimètres, sur et avec terrain ayant une contenance suivant titre de sept ares seize centiares quatre-vingt-sept dixmilliares, cadastré suivant titre section B numéros 121/O/6 et 121/P/6, pour une contenance six ares soixante centiares et cadastré suivant extrait récent section B numéros 121/A/14 et 121/Z/13 pour une contenance de cinq ares soixante centiares.

Les plans du sous-sol, du rez-de-chaussée et de chacun des étages dudit immeuble ont été dressé par les soins de Monsieur Jules MICHEL, géomètre-expert immobilier, demeurant à Uccle, avenue Wolvendael 49. Lesdits plans ont été reproduit à un plan d'ensemble dressé par le même géomètre et sont restés annexés à l'acte reçu par le notaire Emile MARCHANT, à Uccle, le deux décembre mil neuf cent quarante-neuf.

2./ Que l'acte de base comprenant le statut immobilier avec règlement général de copropriété et d'ordre intérieur de l'immeuble prédécrit a été dressé aux termes dudit acte reçu par le notaire Emile MARCHANT, ayant résidé à Uccle-Bruxelles, le deux décembre mil neuf cent quarante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept décembre suivant, volume 3703 numéro 1.

3./ Que les parties communes dudit immeuble comprennent une ancienne conciergerie située au rez-de-chaussée et une cave concierge située au sous-sol.

4./ Qu'ils ont convenu de retirer cette ancienne conciergerie avec sa cave des dites parties communes et d'en constituer une entité privative nouvelle dénommée "RA" qui comprendra quarante-huit/mil quarante-huitièmes des parties communes de l'immeuble, afin de pouvoir l'aliéner.

5./ Que du fait de l'attribution à cette nouvelle entité privative de quotités en copropriété et indivision forcée dans les parties communes de l'immeuble, il y a lieu

de modifier la clé de répartition de ces quotités en réduisant pour chaque entité privative existante les quotités qui lui ont été attribuées aux termes de l'acte de base susvisé.

Cette réduction aura lieu par la modification du dénominateur de la fraction représentant la quotité de chaque entité existante dans les parties communes de l'immeuble: celui-ci, exprimé en millièmes, sera dorénavant exprimée en mille quarante-huitièmes. Chaque entité privative conservera le même numérateur dans la fraction représentant ses quotités en copropriété et indivision forcée dans les parties communes dudit immeuble.

6./ Que par la même occasion, elles ont convenu d'apporter certaines modifications du règlement général de copropriété resté annexé à l'acte de base susvisé.

ASSEMBLEE GENERALE - ACTE DE BASE MODIFICATIF

Cet exposé fait, et préalablement à la vente ci-après, les comparants, s'étant réunis amiablement en assemblée générale des copropriétaires, ont requis le notaire soussigné d'acter par les présentes qu'ils ont décidé à l'unanimité, ainsi que chacun d'eux nous a déclaré le confirmer, d'apporter à l'acte de base susvisé les modifications suivantes:

1°. Les locaux formant l'ancienne conciergerie et sa cave sont retirés des parties communes de l'immeuble prédécrit, sis à Uccle, rue Meyerbeer 126, et constituent au sein de cet immeuble une entité privative nouvelle comme suit:

L'appartement dénommé "RA" sis au rez-de-chaussée, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

- au rez-de-chaussée: un local (loge) à l'avant, un dégagement allant de cette loge jusqu'au W.C., un W.C., une cuisine et deux chambres.

- au sous-sol: la cave mentionnée "cave concierge" avec sa porte.

b) en jouissance perpétuelle et exclusive: le jardinet mentionné "cour" tel que ce jardinet est figuré sur le plan du géomètre MICHEL, dont question ci-après.

c) en copropriété et indivision forcée: les quarante-huit/mille quarante-huitièmes des parties communes, notamment du terrain, et telles que ces parties sont détaillées dans l'acte de base dont question ci-dessus.

"Tels que ces locaux privatifs et cour sont figurés sous teinte jaune (avec les autres "parties communes) sur le plan (schéma numéro 2 du sous-sol et schéma numéro "3) dressé par le géomètre MICHEL ayant demeuré à Uccle le douze novembre mil neuf cent "quarante-neuf, resté annexé à l'acte de base reçu par le notaire Emile MARCHANT "à Uccle-Bruxelles le deux décembre mil neuf cent quarante-neuf".

2°. Du fait de l'attribution à cette nouvelle entité de quotités en copropriété et indivision dans les parties communes de l'immeuble prédécrit, ces mêmes quotités attribuées à chaque entité privative existante seront réduites et remplacées par une fraction dont le numérateur restera identique à celui de la fraction existante, mais dont le dénominateur sera exprimé en mille quarante-huitièmes, à la place des millièmes existants.

3°. Le règlement général de copropriété annexé à l'acte de base susvanté est modifié comme suit:

-à l'article 6:

a) au paragraphe Sous-sols.: le texte "Huit caves ... 4A, 4B.-" est remplacé par le texte suivant: "Neuf caves numérotés respectivement 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B et la cave dénommée "cave concierge".

b) au paragraphe Rez-de-chaussée.: juste après le titre de cette section il y a lieu d'insérer le descriptif de l'appartement dénommé "RA" tel que mentionné ci-dessus.

- à l'article 7: les mots "la loge et les locaux affectés au concierge" sont supprimés.

- l'article 15 est supprimé.

- à l'article 33, sont rajoutés in fine les mots: "à l'exclusion de l'appartement RA. L'occupant de cet appartement devra utiliser l'escalier pour se rendre dans sa cave au sous-sol".

- *à l'article 37, les deux derniers alinéas sont remplacés par le texte suivant: "Ils ne pourront être décidés que par une assemblée générale statuant à une majorité représentant au moins sept cent cinquante/mille quarante-huitièmes des quotités de l'immeuble et émanant de trois copropriétaires au moins".

- dans tout ce règlement à chaque fois qu'il est question de millièmes (1/1000), ce terme sera remplacé par mille quarante-huitièmes (1/1048).

VENTE

Après que tout ce qui précède ait été convenu, consenti et accepté expressément de l'accord unanime des comparants prénommés, ceux-ci, ci-après dénommés "le vendeur" ont déclaré par les présentes vendre et céder sous les garanties ordinaires de droit, avec faculté d'élire de command et pour franc, quitte et libre de toutes dettes hypothécaires ou privilégiées quelconques et autres droits réels à:

Monsieur Michel Joseph Yvon Jacques CLOSET, responsable technico-commercial, né à Membach le cinq avril mil neuf cent cinquante, demeurant à Pepinster (4860 Wegnez), rue Emile Vandervelde 104.

"Marié avec Madame Josiane DUBOIS sous le régime de la séparation de biens "pure et simple, suivant contrat de mariage reçu par le notaire Michel FURNEMONT "à Enstval-Verviers le vingt et un mai mil neuf cent nonante, régime non modifié "à ce jour."

Ici présent, ci-après dénommé "l'acquéreur", et déclarant agir en son nom personnel et accepter les biens suivants:

L'appartement dénommé "RA", tel qu'il est décrit ci-dessus pour sa création.

Conditions

Cette vente est consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions suivantes:

L'acquéreur aura la pleine propriété de l'appartement prédécrit à dater de ce jour.

Il en aura la jouissance par la libre disposition, le bien étant libre d'occupation, à dater de ce jour.

Toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur lesdits biens, en ce compris toutes taxes communales éventuelles, ainsi que toutes les charges communes relatives auxdits biens seront payées et supportées par l'acquéreur à dater de ce jour.

Les indications cadastrales sont données ci-avant à titre de simples renseignements et sans aucune garantie.

Le statut réel de l'immeuble avec règlement de copropriété a été dressé aux termes d'un acte reçu par le notaire Emile MARCHANT à Uccle-Bruxelles, et a fait l'objet de l'acte de base modificatif dont question ci-dessus aux présentes et dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance.

L'acquéreur est subrogé à tous droits et obligations du vendeur résultant desdits acte de base et acte de base modificatif, ainsi qu'aux décisions prises par les assemblées des copropriétaires. Il reconnaît avoir pris connaissance de ce statut réel et est en possession d'une copie desdits actes. L'acquéreur s'engage à les imposer à tous propriétaires ultérieurs et à tous occupants de ces biens.

L'acquéreur supportera, suivant les quotités attribuées au bien présentement vendu, les charges communes ordinaires ou extraordinaires de la copropriété à dater de ce jour y compris les travaux extraordinaires qui ont été décidés par l'assemblée générale avant ce jour et non encore portés en compte au copropriétaires.

La vente est faite sans aucune garantie ni quant à l'état des bâtiments, ni quant à la contenance susexprimée, dont la différence éventuelle en plus ou en moins avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur.

Si les biens prédécrits sont abonnés aux eau, gaz et électricité, l'acquéreur devra continuer les contrats en cours et en payer les redevances à dater de son entrée en jouissance.

Tous compteurs et canalisations de l'eau, du gaz et de l'électricité, qui se trouveraient dans les biens vendus et qui n'appartiendraient pas au vendeur, ne font pas partie de la présente vente et sont réservés au profit de qui de droit.

En ce qui concerne l'assurance tant des parties privatives que des parties communes, l'acquéreur devra se conformer au règlement général régissant la copropriété de l'immeuble.

Pour le surplus, les biens prédécrits sont vendus dans l'état où ils se trouvent et se comportent actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, 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, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui. Notamment avec tous droits et obligations à charge ou au profit de tiers et sans que les énonciations qui précèdent puissent donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en serait justifié en vertu de titres réguliers et non prescrits.

Prix

Indépendamment de ce qui précède, la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de UN MILLION TROIS CENT MILLE FRANCS (1.300.000 Frs) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur présentement, au moyen de chèques. Pour le paiement des travaux en cours pour compte de la copropriété, le vendeur

confie et délègue ce prix au gérant-syndic de l'immeuble. Par ce paiement, dû par chacun des vendeurs dans les mêmes proportions que ses droits dans le prix de vente, chaque vendeur sera rempli de ses droits dans la présente vente.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement des chèques.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Election de domicile - Frais

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

Les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de l'acquéreur, à l'exception d'un montant de soixante mille francs mis à charge de la copropriété à titre de frais et honoraires pour l'acte de base modificatif. Ce montant ne représente aucune charge ou avantage pour l'acquéreur.

Prescriptions légales

Le notaire Pierre MARCHANT, soussigné, certifie:

1. au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude de l'état civil des parties, tel qu'il figure aux présentes.

2. avoir donné lecture aux parties de l'article 203 alinéa 1 du Code des droits d'enregistrement, et des articles 61 paragraphe 6 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

A la question qui leur a été posée, chaque vendeur nous a déclaré ne pas être assujetti pour l'application du Code sur la Taxe sur la Valeur Ajoutée, à l'exception de Monsieur Jacques ROSSIEN qui nous a déclaré être assujetti et immatriculé sous le numéro 759.253.939.

DONT ACTE

Fait et passé à Uccle-Bruxelles.

Et lecture faite, les parties ont signé avec Nous, Notaires.

Suivent les signatures.

Enregistré quatre rôles quatre renvois à Uccle 2ème bureau, le vingt-deux février 1993 R5 vol 291 fol 10 case 17 Reçu: cent soixante-deux mille cinq cents francs Fr 162.500
Le receveur ai (signé) L. ALLARD.