

VENTE

Dossier: 6718/XD

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE SIX.

Le quatre janvier.

Devant Nous, Maître Olivier TIMMERMANS, notaire de résidence à Berchem Sainte Agathe.

ONT COMPARU:

DE PREMIERE PART

Monsieur Raymond François Elie GOENS, analyste, né à Berchem-Sainte-Agathe, le dix-neuf octobre mil neuf cent trente-quatre et son épouse Madame Denise Léopoldine BOUGARD, industrielle, née à Etterbeek, le quinze mars mil neuf cent cent trente-cinq, domiciliés à Uccle, avenue du Château de Walzin, 12, Résidence Cambridge.

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, suivant contrat de mariage reçu par le notaire Lucien Timmermans, ayant résidé à Berchem-Sainte-Agathe, en date du dix juillet mil neuf cent cinquante-sept, régime ni confirmé, ni modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "le vendeur".

DE DEUXIEME PART

Monsieur

96.913.811.53.

son épouse en seconde noces,

Mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, regime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "l'acquéreur".



Tout le surplus au survivant

*87.902.820-35
24-223 -
-224 -
87740873-89*

PREMIER
FEUILLET

[Handwritten signature]

JARD

1004-126 -

067490

Lesquels Nous ont requis de constater ainsi qu'il suit, la convention de vente conclue hors notre présence.

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur qui accepte,

sous le titre clause de tontine en pleine propriété, sous les garanties ordinaires de droit, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, et pour franc, quitte et libre de toutes charges hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques, ainsi que de toutes dettes envers la copropriété, le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

GANSHOREN

I. Dans un immeuble à appartements sur et avec terrain, dénommé "Résidence European", sis à l'angle de l'avenue de l'Exposition Universelle, numéro 60 et de la rue Richard Braibant, à front desquelles il présente un front de bâtisse de quatorze mètres neuf centimètres et de quatorze mètres, les alignements étant interrompus par un pan coupé de cinq mètres, cadastré section A, numéro 378/A/16 et contenant en superficie y compris une zone de recul et de non aedificandi à front de l'avenue de l'Exposition Universelle, deux ares soixante-cinq centiares (2a 65ca):

L'appartement numéro I 7 se trouvant au troisième étage, à droite en regardant l'immeuble et devant comporter:

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, living avec balcon, cuisine avec terrasse, bureau, une chambre à coucher, une salle de bain, un water-closet, hall de nuit avec réduit et au sous-sols la cave numéro sept.

En copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux millièmes (82/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble y compris le terrain.

(Revenu cadastral: 40.500,-BEF)

II. Dans un immeuble divisé par boxes et emplacements pour garage de voitures automobiles, sur et avec terrain, d'après cadastre avenue de l'Exposition Universelle, 52/60

/ d'une moitié
chacun et pour
compte de la
communauté légale
existant entre
Renvoi approuvé

et d'après titre sis entre la rue de la Fenaison où il présente une façade de vingt-huit mètres cinq centimètres et de la rue Richard Braibant où il présente une façade de vingt-cinq mètres cinquante centimètres environ, cadastré section A, numéro 378/B/16 et contenant en superficie d'après mesurage dix-huit ares septante-neuf centiares quarante cinq dixmilliares (18a 79ca 45dma) et d'après cadastre dix-huit ares septante-neuf centiares (18a 79ca):

Le garage box numéro neuf (9) et devant comporter :

En propriété privative et exclusive : le box ou garage proprement dit avec sa porte;

En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq millièmes (25/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble y compris le terrain.

(Revenu cadastral: 4.600,-BEF)

ORIGINE DE LA PROPRIETE

DEUXIEME
FEUILLET

Les biens prédécrits appartiennent à Monsieur GOENS Raymond François Elie, analyste et son épouse Madame BOUGARD Denise Léopoldine, industrielle, ensemble à Uccle, savoir:

- le bien sub I pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Charles Devos, ayant résidé à Ixelles, le treize mai mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit mai suivant, volume 2879, numéro 16.

- le bien sub II pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Charles Devos, ayant résidé à Ixelles, le trois novembre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze novembre suivant, volume 5884, numéro 6.

CONDITIONS GENERALES

1. Etat du bien

Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouve actuellement, bien connu de l'acquéreur :

- sans garantie pour erreur dans la description, dans la désignation cadastrale et dans la contenance même si la différence est supérieure d'un vingtième, elle fera profit ou perte pour l'acquéreur.



Ju667491

- sans garantie du chef de vétusté, vices de construction, mauvais état de bâtiments, nature du sol.

2. Occupation - Entrée en jouissance - Impôts

a) L'acquéreur aura la pleine propriété du bien prédécrit à compter de ce jour.

b) Interpellé par le Notaire instrumentant, le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.

L'acquéreur en aura la jouissance par la libre disposition à partir de ce jour.

c) Il paiera et supportera toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur le bien vendu à compter de son entrée en jouissance.

d) Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le Notaire instrumentant a demandé aux syndics par pli recommandé daté du dix-sept novembre et vingt novembre mil neuf cent nonante-cinq, notamment l'état des dépenses, frais et dettes relatif au bien vendu.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous, Notaire, que :

* le syndic du bien sub 1 a répondu par lettre du vingt-neuf novembre mil neuf cent nonante-cinq. Les parties reconnaissent avoir reçu copie de cette réponse et dispensent le Notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

Le vendeur supportera :

A) toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges à la double condition :

- qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant ce jour;

- que le paiement soit devenu exigible avant cette date. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

B) toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour.

C) les appels de fonds destinés au fond de réserve si la double condition reprise au point A) ci-avant est remplie.

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

La quote-part du vendeur dans le fond de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

* le syndic du bien sub 2 n'a réservé aucune suite à cette demande, nonobstant l'écoulement du délai de quinze jours.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le Notaire instrumentant sur le fait que conformément à cet article, il est tenu, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés par le paragraphe 1 sous les points 1°, 2° et 3°.

TROISIEME
ET
DERNIER
FEUILLET

3. Servitudes

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, pouvant l'avantager ou le grever, et avec toutes ses mitoyennetés et délimitations, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucun droit réel ou personnel sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que ceux résultant de prescriptions légales ou repris au présent acte.

4. Assurances

L'acquéreur devra à l'égard des assurances se conformer aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété et en paiera les primes à partir de la plus proche échéance.

5. Services d'utilité publique

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eaux, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien



J067492



vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

6. Frais

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

CLAUSE DE TONTINE

Il est convenu entre Monsieur _____ et Madame _____ prénommés, que chacun d'eux obtient un droit conditionnel de propriété. Ce droit sera dissout par le prédécès de l'un d'eux avec comme effet que le survivant obtient la pleine propriété sur l'ensemble du bien. Ce droit est donc acquis par chacun d'eux. Par l'effet rétroactif lors de l'accomplissement de la condition suspensive, le survivant d'eux est censé avoir acquis le bien entièrement et directement à l'égard du vendeur et non pas par l'obtention successive de la succession du prémourant. Le prémourant est dès lors considéré comme n'ayant jamais été propriétaire.

Cette clause de tontine susmentionnée est considérée par les acquéreurs comme une convention aléatoire à titre onéreux.

Chacun des acquéreurs dispose de la jouissance du bien immeuble précité jusqu'au décès du prémourant. Il est convenu que le survivant doit entièrement acquitter un emprunt éventuel contracté en vue de l'acquisition commune, de transformations, aménagements ou rénovation éventuelles.

En outre, les parties conviennent qu'en cas de séparation de fait, la personne qui occupe le bien, dispose de cette possibilité pendant un délai maximum de un an. Ce droit pour la personne qui habite le bien devient caduc en cas de cohabitation avec une autre personne. La personne qui occupe le bien devient redevable d'une indemnité d'occupation égale à la moitié d'un loyer normal et indexé comme

tel; Ce montant doit être déterminé par un expert indépendant nommé par les parties qui en supportent les frais.

L'occupant du bien assumera la charge du précompte immobilier, des primes d'assurance incendie ainsi que de tous les frais d'entretien normalement à charge des locataires.

Les co-acquéreurs se donnent mutuellement un droit de préemption sur leurs droits respectifs dans le bien prédéterminé, objet des présentes.

A cet effet, le candidat vendeur notifiera le prix, les conditions et les modalités d'achat à son co-acquéreur, ce dernier devant répondre endéans le mois de la dite notification.

Le prix de vente sera payable endéans les quatre mois de la notification d'acceptation.

Les co-acquéreurs déclarent en outre vouloir limiter la durée de la tontine à cinq années, prenant cours ce jour, renouvelables d'office par tacite reconduction pour une durée équivalente, chacune des parties pouvant y mettre fin moyennant un préavis notifié par lettre recommandée à la poste six mois au moins avant chaque échéance de cinq années.

STATUT IMMOBILIER

Le statut immobilier régissant l'immeuble à appartements dont s'agit sub I, a été établi dans un acte dénommé "acte de base" dressé par le notaire Charles Devos ayant résidé à Ixelles, le vingt-et-un avril mil neuf cent soixante-quatre transcrit aux sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept du même mois, volume 2882, numéro 2.

Le statut immobilier régissant l'immeuble divisé par boxes et emplacements pour le garage de voitures automobiles dont s'agit sub II, a été établi dans un acte dénommé "acte de base" dressé par le notaire Charles Devos ayant résidé à Ixelles, le vingt-trois octobre mil neuf cent soixante-quatre transcrit aux troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit octobre suivant, volume 5875, numéro 9.

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance des actes de base et des règlements de copropriété y annexé, par

JU67493



la lecture qu'il en a faite et dont un exemplaire est en sa possession.

L'acquéreur est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant de cet acte de base et du règlement de copropriété, qui est imposé comme condition essentielle de son acquisition.

Il est subrogé également, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui, dans tous les droits et obligations résultant des décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété à ce jour.

Il devra s'y conformer en tous points et en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers, successeurs, ayants-droit et ayants-cause à tous titres et spécialement à ses locataires.

Lors de toute mutation ayant pour objet tout ou partie des biens présentement vendus, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement général de copropriété, qu'il s'engage à les respecter et à les imposer à ses héritiers, successeurs et ayants-droit, locataires ou occupants et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que des décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété.

CONDITIONS PARTICULIERES

Pour le bien sub I : Il résulte de l'acte reçu par le notaire Charles Devos, prénommé, du treize mai mil neuf cent soixante-quatre, ici textuellement repris:

" Il prévu dans l'acte de base susdit que chacune des ventes des appartements et des garages reprendra textuellement les stipulations suivantes:

"" Les garages un et deux prévus à l'acte de base qui précède auront leur sortie par le parking souterrain à construire sur les cinq parcelles de fond. De même, les propriétaires d'appartements dans l'immeuble à appartements crée juridiquement par les présentes auront le droit de passage dans le dit parking pour garer leurs vélos, scooters, dans le garage prévu à cet effet au sous-sol de l'immeuble.

Les immeubles contigus (Messiaen - Cuvry - E. et G.) auront également le droit de passage pour leurs propres garages construits en sous-sols.

Ces servitudes s'exerceront gratuitement et à perpétuité. Une entrée est prévue pour les appartements directement par le parking.

Les copropriétaires de l'immeuble créé juridiquement par les présentes auront le droit de jouir paisiblement en bon père de famille du jardin d'agrément qui sera aménagé sur la toiture du parking. Ils supporteront chacun au prorata de leurs millièmes les frais d'entretien de ce jardin qui sera placé sous l'administration de l'assemblée générale des dits propriétaires. Ce jardin devra rester à l'état de jardin d'agrément ou aménagé comme tel à perpétuité.

Les deux appartements du rez-de-chaussée de l'immeuble créé par les présentes auront la jouissance des cours privées établies sur partie de la toiture du parking comme indiqué au plan du rez-de-chaussée ci-annexé. L'entretien et éventuellement le renouvellement du carrelage sera à leur charge individuelle mais l'entretien de la toiture ne leur incombera pas.

Éventuellement le jardin d'agrément pourra former un ensemble avec d'autres jardins d'agrément exécutés sur les parcelles marquées Messiaen, Cuvry, F. et H. au plan ci-annexé du géomètre De Greef. Cet ensemble pourra éventuellement comporter un ou des courts de tennis, des dégagements pavés et caetera. L'assemblée générale des copropriétaires d'appartement ne pourra pas s'opposer à ce groupement des jardins qui aura comme contrepartie pour les copropriétaires d'obtenir la libre jouissance du groupe des jardins.

Les époux Gobert se réservent personnellement les prix des mitoyennetés qui seront revendues par les copropriétaires ceux-ci s'obligeant dès maintenant à signer les actes de cession à première demande et sans contrepartie.

Les stipulations ci-dessus seront reprises aux actes d'acquisitions à fin d'information pour les acquéreurs des appartements et garages.

Par le fait même de la signature des actes d'acquisition, les acquéreurs donnent tous pouvoirs nécessaires à Monsieur Gobert préqualifié pour établir en leur nom une convention complète au sujet des stipulations ébauchées ci-

avant sous le titre "Parking, Cours et Jordins - Servitudes".

Remarque

Les vendeurs aux présentes voulant éviter tout malentendu avec les acquéreurs des appartements et bien que ceux-ci aient eu connaissance des stipulations de l'acte de base ainsi qu'il est dit ci-dessus, attirent l'attention des acquéreurs sur les points ci-après :

1. Une cabine électrique de haute tension étant prévue dans le cinquième bloc d'appartements, l'immeuble prévu aux présentes devra obligatoirement s'y raccorder.

2. Pour le cas où le grand complexe prévu sur les cinq emplacements serait construit, les cinq assemblées générales des propriétaires des cinq immeubles pourront, d'accord avec le constructeur, nommer un concierge ou un ménage concierge chargé éventuellement de l'entretien à frais communs des cinq immeubles, des jardins d'agrément et des parkings. Le cas échéant un règlement particulier sera établi à ce sujet.

3. Une antenne collective de téléphonie sans fil et de télévision sera établie par les soins et aux frais de l'entrepreneur sur un seul des cinq immeubles à construire et les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder. Ils ne pourront en aucun cas placer des antennes personnelles sur la toiture du présent immeuble. L'entretien de cette antenne collective sera à la charge des usagers.""

URBANISME - PRIMES

a) En application de l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification de l'urbanisme, le Notaire instrumentant a demandé le vingt-et-un novembre mil neuf cent nonante-cinq à la Commune de Ganshoren de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt-trois novembre suivant dont copie a été remise aux acquéreurs, la commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

"...Pour le territoire où se situe le bien:

* en ce qui concerne la destination:

...le bien est situé dans une zone d'habitation. Le bien n'est pas situé dans une zone à protéger et à renover.

* 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...."

Les vendeurs aux présentes déclarent 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 ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

b) L'acquéreur reconnaît avoir reçu tous les renseignements utiles au sujet de l'existence des primes accordées lors de l'achat, la construction et la rénovation d'un immeuble par les autorités régionales et communales.

PRIX

a) Paiement

b) Dispense d'inscription d'office

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

disp

ELECTION DE DOMICILE

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

DECLARATIONS DIVERSES

a) Les comparants reconnaissent que le Notaire Olivier Timmermans, soussigné, leur a donné lecture :

1) de l'article 203 alinéa premier du Code des droits d'enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes;

2) des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Sur notre interpellation le vendeur a déclaré ne pas posséder la qualité d'assujetti à la dite taxe, telle que cette qualité est précisée par l'Arrêté Ministériel numéro 13 du dix-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt.

b) Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur :

1) 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.

2) l'article 212 du Code des droits d'enregistrement en matière de restitution des droits d'enregistrement pour revente à bref délai.

3) sur la réduction des droits d'enregistrements prévue à l'article 53 et suivants du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare ne pas réunir les conditions pour pouvoir en bénéficier.

c) Etat Civil

Le notaire soussigné atteste et certifie au vu des pièces visées par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels qu'indiqués ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Berchem-Sainte-Agathe.

Date que dessus.

Lecture faite de tout ce qui précède, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Approuvé la rature
de sept mots nuls.



POUR EXPÉDITION CONFORME
déposée au bureau des hypothèques
avant enregistrement

Mis

Dépôt n°	608
Timbre	660
Salaire	211
Total	2771

Transcrit à Bruxelles, 3^e bureau

le *des. Auit jovic* 1900 *monantz - sip.*

vol. 11902, n° 13, et inscrit d'office

vol. , n° . Reçu *deux mille sept cent septante et un francs.*

Réf. 27 Le Conservateur des Hypothèques

JUWEN

[Signature]

Enregistré 6 rôle(s), 2 renvoi(s)
au 2^e bureau de l'enregistrement de Jette, le 17.01.1996
vol. 2 fol. 2 case. 5
Reçu: 325.000.-
Le Receveur (signé) Paten M.C.

31/20
Département de l'Éducation
Bureau de l'enseignement de 1^{er} cycle
Bureau de l'enseignement de 2^e cycle



Le Receveur (signé)
Recu :
vol. fol.
cas.
Bureau de l'enseignement de 1^{er} cycle
Bureau de l'enseignement de 2^e cycle
renvois

