



ETUDE  
DE

Maître Chantal LOCHE

NOTAIRE

SCHAERBEEK-BRUXELLES

---

L'an mil neuf cent nonante.  
Le vingt six novembre.  
Par devant Nous, Maître Chantal LOCHE, Notaire  
résidence à Schaerbeek.

ONT COMPARU :

765-87 X  
- 38 X  
Monsieur Petrus Paulus NIJSTEN, directeur, né à Vu  
(Pays-Bas) le huit mai mil neuf cent cinquante et un,  
nationalité néerlandaise, et son épouse Dame Andréa Elea  
MANSFIELD, sans profession, née à Toronto (Canada) le s  
octobre mil neuf cent cinquante-deux, de national  
canadienne, demeurant à Uccle, avenue de la Sapinière, 12.

Premier feuillet  
Mariés à Toronto (Canada) le cinq avril mil neuf c  
quatre-vingt-sept, sous le régime légal canadien de  
communauté des biens à défaut de conventions matrimoniales

Ci-après aussi désignés par les mots "LES VENDEURS".

Lesquels ont déclaré par les présentes, vendre, céder  
transporter, sous la garantie ordinaire et de droit et po  
quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypot  
caires généralement quelconques :

T 779-29 X  
30 X  
A Monsieur Robert Jean Marie CARREAU, fonctionnaire  
Communautés Economiques Européennes, né à Caen (Calvado  
France) le vingt-quatre novembre mil neuf cent quarante  
un, et son épouse Dame Lyss Désirée RAMBOATJANA, sa  
profession, née à Tananarive (Madagascar) le seize août r  
neuf cent quarante, domiciliés à Courseulles-sur-M  
(France), rue de la Mer, 26 mais résidant à Uccle, hô  
County, square des Héros. 4.

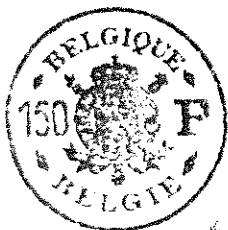
Mariés à Courseulles-sur-Mer le vingt-huit décembre r  
neuf cent soixante-cinq sous le régime légal français de  
communauté des biens à défaut de conventions matrimoniales.

Ci-après aussi désignés par les mots "LES ACQUEREURS".  
Ici présents et acceptant,  
Le bien immeuble suivant :

COMMUNE D'IXELLES

Une maison de maître sise à front de l'avenue Molière,  
elle est cotée sous le numéro 466, cadastrée ou l'ayant é  
Section B numéro 342/F/7 pour une contenance d'un a  
soixante-huit centiares.

Ci-après aussi désigné par les mots "LES BIENS VENDUS".



### Origine de propriété

Le bien susdécris appartenait originairement, il y a plus de trente ans, à Monsieur Robert Anthime Paul ANTHOINE, à Casablanca (Maroc), pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire MOUREAUX, à Etterbeek, le quatre juin mil neuf cent trente-six, acte enregistré et transcrit.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jacques LAURENT, à Beauraing, à l'intervention du Notaire André de CLIPPELE, à Woluwé-Saint-Lambert, le vingt-neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles le dix novembre suivant, volume 6116 numéro 19, Monsieur Robert ANTHOINE, précité, a vendu le bien susdécris à Monsieur Moshe TURKELTOB, commerçant, à Ixelles.

Aux termes d'un procès-verbal de vente publique sur saisie-exécution, dressé à la requête de la société anonyme ASSUBEL-EPARGNE, à Bruxelles, contre ledit Moshe TURKELTOB, et clôturé par le Notaire Claude Arthur MONDELAERS, à Anderlecht, le sept juin mil neuf cent nonante, suivi d'un procès-verbal d'absence de surenchère établi par le même notaire le vingt-huit juin suivant, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles le seize août suivant, volume 7960 numéro 17, le bien susdécris fut adjugé définitivement aux époux Petrus NIJSTEN et Andréa MANSFIELD, vendeurs aux présentes.

Les acquéreurs devront se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle ils ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

### CONDITIONS GENERALES

La présente vente a été consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

#### Propriété et jouissance

Les acquéreurs auront la propriété des biens vendus à compter de ce jour; ils en auront la jouissance par une prise de possession réelle et effective à compter de ce jour, à charge pour eux de payer et supporter à compter dudit jour, toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur les biens vendus, au profit de l'Etat, de la Province, de la Commune et de toutes autres Administration.

Les biens vendus sont libres de toute occupation.

#### Etat - Servitudes - Mitoyennetés



Les biens sont vendus dans l'état et la situation où ils se trouvent et sans que les acquéreurs puissent prétendre une indemnité ou à une réduction de prix pour mauvais état ou mauvais entretien des bâtiments, vices de construction apparents ou non, vétusté, vices du sol ou du sous-sol ou toute autre cause.

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui pourraient les avantager ou grever, sauf pour les acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux.

Les acquéreurs n'auront aucune action contre les vendeurs du chef de mitoyenneté, erreurs dans la description ou quelqu'autre chef que ce soit.

#### Assurances

Les vendeurs déclarent que les biens vendus sont assurés contre les risques d'incendie et s'engagent à remettre dans la huitaine aux acquéreurs le contrat en cours.

Les vendeurs s'engagent à ne mettre fin audit contrat que huit jours au moins après la signature des présentes; sous cette seule réserve, les acquéreurs déclarent qu'à compter de ce jour, ils font leur affaire personnelle d'assurer les biens vendus contre les risques d'incendie et autres risques.

#### Contenances

Les contenances ci-dessus indiquées ne sont pas garanties, la différence, en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, devant faire profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification ni indemnité.

#### Canalisations, conduites et compteurs

Ne sont pas compris dans la présente vente, les canalisations, conduites, compteurs et autres installations généralement quelconques, notamment des eaux, du gaz, de l'électricité, dont la propriété serait établie dans le chef de la Commune, de régies, sociétés concessionnaires ou autres tiers.

#### Urbanisme

Les acquéreurs seront tenus de s'entendre directement avec les autorités compétentes et notamment le service de l'Urbanisme pour tout ce qui concerne les constructions, démolitions, reconstructions, alignements, niveaux, règlement de bâtisse et autres, le tout sans intervention des vendeurs.

Deuxième feuillet

13-58664  
13-58664  
X



Ils reconnaissent avoir été pleinement informés à cet effet par le Notaire soussigné, lequel a attiré leur attention sur les lois des vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-dix et du vingt-deux décembre mil neuf cent septante, organiques de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

### Conditions spéciales

Le cahier des charges préalable à la vente sur lequel a été dressé par le Notaire MONDELAERS, à Anderlecht, le vingt-trois mars mil neuf cent nonante stipule ce qui suit :  
" D'une lettre reçue de la Commune d'Ixelles, le quatorze mars mil neuf cent nonante, il ressort littéralement :

Vente d'un immeuble sur le territoire de la Commune d'Ixelles.

Vous n'ignorez certainement pas qu'en vertu de l'article 14 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, notre Commune peut ou doit dresser des plans généraux et particuliers d'aménagement qui devront être approuvés par l'Autorité supérieure.

Le titre II de cette dernière loi "Du permis de construire" prévoit que toute construction pour être autorisée, devra non seulement cadrer avec les dispositions du Règlement communal sur les bâtisses, mais également avec les conditions urbanistiques des plans particuliers d'aménagement établis à établir et que le permis préalable ne peut être délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins que de l'avis conforme du fonctionnaire de l'Administration de l'Urbanisme désigné par l'Aménagement du Territoire délégué par le Ministre.

De plus, en vertu du titre III de ladite loi "Du permis de construire", nul ne peut volontairement exposer en vente ou louer une parcelle comprise dans un lotissement destiné à la construction d'habitation si ce lotissement n'a fait préalablement l'objet d'un permis écrit et exprès du Collège des Bourgmestres et Echevins.

Le zoning, les largeurs et profondeurs des lots, les alignements et les largeurs entre alignements sont des éléments dont nous devons tenir compte dans les renseignements et les avis que nous, l'Administration, donne en matière de permis de bâtir ou de lotir.

En conséquence, et en vue d'éviter tout mécompte aux acquéreurs du bien précité, nous nous permettons de leur signaler, dès à présent, les conditions générales qui sont imposées pour toute demande de permis de bâtir ou de lotir, et pour toute demande de permis de bâtir ou de lotir transformés ou pour toute demande de permis de lotir ou de bâtir pourraient être introduites ultérieurement.

En outre, les dispositions de zoning sont d'application même dans le cas où le bâtiment ne subit aucune transformation.

- Zoning : Communal : Résidentiel.
- Plan de secteur : (A.R. 28.11.1979) : zone mixte d'habitation et d'entreprise + zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique.
- Bâtiment à rue + annexe.
- hauteur façade à rue : maximum : 16 m.  
minimum : 13 m.

Toutefois, étant donné la largeur réduite de la façade (6,20 m), la hauteur maximale est ramenée à 13 m. En cas de regroupement avec une ou plusieurs parcelles voisines, la hauteur maximale de 16 m. pourra être envisagée.

Troisième feuillet

Etant donné que le bâtiment se trouve en zone et site d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique, la corniche et le versant devront, dans toute la mesure du possible, régner en façade avant, avec les bâtiments voisins ou devront être compris entre les gabarits de 13 m et de 16 m.

- Profondeur maximum d'implantation :
  - rez-de-chaussée : 13 m.
  - Etages : 10 m.

La situation actuelle constitue le maximum admissible.

En cas de reconstruction, il sera fait application du règlement général sur les bâtisses.

- Etage technique : il sera éventuellement envisagé dans le comble de la toiture.
- Bâtiment arrière : non admis.
- Zone de recul : cinq mètres.
- Parking :

Des parkings doivent être prévus pour satisfaire aux normes de la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 et notamment :

- un emplacement/logement de 100 m<sup>2</sup> maximum.
- un emplacement/50 m<sup>2</sup> de surface supplémentaire de logement.

Toutefois, étant donné la configuration de la parcelle, il pourra être fait application de la clause dérogatoire de ladite circulaire aux termes de laquelle les parkings requis peuvent être prévus dans un rayon de 400 mètres.

Observations : la propriété ne fait pas partie d'un plan particulier d'aménagement, ni d'un plan d'expropriation, ni d'un projet de plan d'expropriation ou de plan particulier d'aménagement, ni d'un plan ou projet de lotissement.

L'immeuble ne fait pas partie d'une liste pour la protection de biens susceptibles d'être classés. Il n'est pas classé, ni en voie de classement.

Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965."

Les acquéreurs seront subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant des

stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

### Prix

La présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de DOUZE MILLIONS CINQ CENT MILLE (12.500.000,-) francs;

Que les vendeurs reconnaissent avoir reçu des acquéreurs, savoir :

- à concurrence de deux millions sept cent mille francs, antérieurement aux présentes.

- et le solde, soit neuf millions huit cent mille francs, présentement par chèques tirés sur la Banque Bruxelles Lambert #

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE, dès encaissement du chèque, quittance faisant double emploi avec toute autre donnée antérieurement pour un même montant.

### Dispense d'inscription d'office

Avertis des conséquences de cette dispense, savoir la perte de l'action résolutoire et de leur privilège, et informés de leur droit de prendre, en vertu des présentes, une inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, les vendeurs dispensent formellement Monsieur le Conservateur des Hypothèques, de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

### Frais

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes, seront payés et supportés par les acquéreurs.

### Election de domicile

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

### Etat civil

Nous, Notaire soussigné, certifions l'orthographe du nom et l'exactitude des prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-avant, au vu des pièces justificatives requises par la loi.

### Application du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée

Nous, Notaire soussigné, avons donné lecture de l'article 61 paragraphe 6 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la

Quatrième et  
dernier feuillet

Valeur Ajoutée.

Sur Notre interpellation à cet égard, les vendeurs N  
ont déclaré ne pas être assujettis à la dite Taxe.

Restitution éventuelle des droits d'enregistrement

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrument  
leur a donné toutes informations quant à la possibilité  
restitution éventuelle des droits d'enregistrement en cas  
revente dans les trois mois ou dans les cinq ans, confi  
mément à l'article 212 du Code des droits d'enregistrement

Déclaration de la partie acquéreuse

Approuvé la rature  
d'un mot et une  
lettre nuls.

Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu du Notaire Chan  
LOCHE, soussigné, toutes informations quant à l'oct  
éventuel à leur profit de primes à l'acquisition et/ou à  
rénovation.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude du Notaire LOCHE  
Et lecture faite, tant des présentes que de l'article  
alinéa premier du Code des droits d'Enregistrement,  
parties ont signé ainsi que Nous, Notaire.

1995

Enregistré *17* rôle *non* renvoi  
à Schaerbeek II, le *17* novembre 1995  
Vol. *12* fol. *29* case *1*  
Reçu *100* m. *100* m. *100* m. *100* m.  
Le receveur *BL*



POUR EXPÉDITION CONFORME



*C. G. G.*



1933430

Envoi Vol. 127 N° 1045  
Dév. : ..... F  
Transcript : 1003 ..... F  
Inscrit : .....  
d'office ..... F  
Total : 1043 ..... F  
R. N. N° ..... F

Transmis au 5e Bureau  
des hypothèques à Bruxelles.  
le 12-12-1990  
Vol. 1025, N° 7, inscrit  
à l'acte

Reçu *meille septuaginta*  
*train d'acier*

Le Conservateur, VAN CAMP

118

*[Signature]*