



Bruxelles  
3

*Etude du Notaire*

*Jean-Philippe Lagae*

*Bruxelles*

VENTE

Par 1. Madame Hélène WERNER  
et  
2. Madame Liliane WERNER

à 1. Mademoiselle Francine VANHEMELRYCK  
et 2. Monsieur Marc BRIBOSIA

EXPEDITION

*Rue Royale 55 - 1000 Bruxelles*

Acte du 09 juillet 1999  
Rep. N° 1100

Rep. N° 1100  
VENTE APPARTEMENT  
GF/1999.4/Werner.VteAppart.Vanhemelrijk

L'an mil neuf cent nonante-neuf.  
Le neuf juillet.

Devant Nous, Maître Jean-Philippe LAGAE, notaire de résidence à Bruxelles et Maître Christiaan de GRAVE, notaire de résidence à Boitsfort.

ONT COMPARU:

*636-277*  
1. Madame Hélène WERNER, indépendante, née à Ixelles, le vingt-cinq juillet mil neuf cent cinquante, divorcée et non remariée, demeurant à Ixelles (1050 Bruxelles), rue du Président 8.

*M23-83*  
2. Madame Liliane WERNER, kinésithérapeute, née à Ixelles, le dix avril mil neuf cent cinquante-deux, épouse de Monsieur Eliahu VULFS, demeurant à Forest (1190 Bruxelles), rue Jean-Baptiste BAECK 15.

premier rôle

*J*  
Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Pierre-Paul STOOP, ayant résidé à Saint-Gilles, le quinze février mil neuf cent quatre-vingt-deux, régime non modifié à ce jour ainsi qu'elle le déclare.

Ci-après dénommées "les vendeurs".

*2*  
*3*  
*8*  
Lesquels ont, par les présentes, déclaré vendre, sous les garanties ordinaires de droit et pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à :

*150-112*  
1/ Mademoiselle Francine Alain VANHEMELRYCK, employée, née à Vilvoorde, le vingt-deux mars mil neuf cent soixante-quatre, célibataire, demeurant à 1950 Kraainem, rue Amédée Bracke 33.

*88*  
2/ Monsieur Marc Fernand Joseph Marie Ghislain BRIBOSIA, indépendant, né à Bruxelles, le huit janvier mil neuf cent cinquante et un, divorcé non remarié, demeurant à 1950 Kraainem, rue Amédée Bracke 33.

*300 BELGIQUE F 1*  
Ci-après dénommés "les acquéreurs".

Ici présents et acceptant le bien suivant, chacun à concurrence d'une moitié indivise :

COMMUNE D'EVERE, deuxième division.

Dans un building, portant le numéro 1 suivant cadastre actuel, construit sur un terrain situé au coin de l'avenue Louis Piérard et de la rue Jean-Baptiste Bauwens, où ce terrain présente des façades respectives de quatorze mètres et de dix-huit mètres septante-neuf centimètres avec un pan coupé de seize mètres quatre-vingt-sept centimètres, contenant en superficie d'après titre trois ares vingt-deux centiares quarante-huit décimilliares cadastré selon titre section A numéro 304/Z et partie section A sans numéro, le tout actuellement cadastré section B numéro 304/N/2 pour trois ares vingt-deux centiares, tenant ou ayant tenu autre à ladite avenue, à PEPEMANS-RENARD ou représentants,

L'appartement dénommé "G0", situé au rez-de-chaussée, à gauche du hall d'entrée quand on regarde l'immeuble depuis la rue, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :  
hall, water-closet, débarras, salle de bains, cuisine, living, une chambre et la cave 9.
- b) en copropriété et indivision forcée :  
quatre-vingts/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Tel que ledit bien se trouve décrit à l'acte de base de l'immeuble reçu par le Notaire Jean-Philippe LAGAE, soussigné, en date du vingt-sept octobre mil neuf cent nonante-huit, transcrit au troisième Bureau des Hypothèques de Bruxelles le trois novembre suivant, volume 12748 numéro 4.

Ci-après dénommé "les biens".

ORIGINE DE PROPRIETE.

Originaiement, le terrain sur lequel le building est construit appartenait à Monsieur Jakob WERNER et à son épouse, Madame Tosca FISCHGRUND pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Ivan SOINNE, ayant résidé à Bruxelles, le trois septembre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-neuf septembre suivant, volume 6567, numéro 16. Les époux WERNER-FISCHGRUND ont fait ériger les constructions à leurs frais.

Monsieur Jakob WERNER est décédé intestat à Ixelles, le seize janvier mil neuf cent nonante-six. Monsieur Jakob WERNER était marié sous le régime de la communauté légale des biens à défaut d'avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales. Outre son épouse survivante, Madame

Tosca FISCHGRUND, le défunt a laissé comme seules et uniques héritières réservataires, ses deux filles issues de son union avec cette dernière, Mesdames Hélène et Liliane WERNER.

En conséquence, la succession a été recueillie par son épouse, Madame Tosca FISCHGRUND en usufruit et pour la nue-propriété par ses deux filles prénommées, chacune pour une moitié.

Madame Tosca FISCHGRUND, veuve de Monsieur Jakob WERNER est décédée intestat à Bruxelles, le vingt et un juin mil neuf cent nonante-six. Sa succession a été recueillie par ses deux seules héritières légales et réservataires, ses deux filles, Mesdames Hélène et Liliane WERNER, prénommées.

De laquelle qualification de propriété, les acquéreurs déclarent se contenter et n'exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

#### CLAUSE D'ACCROISSEMENT EN USUFRUIT

Les acquéreurs déclarent acquérir les biens immeubles ci-avant décrits, chacun pour une moitié indivise.

deuxième rôle

J

En outre, les acquéreurs conviennent qu'au décès du prémourant d'eux, et sans effet rétroactif, l'usufruit de la part du prémourant dans les biens ci-avant décrits, 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 contre partie de cette cession, le cédant acquiert une chance d'obtenir l'usufruit de la part de l'autre si c'est lui qui survit.

V687820

Les parties estiment que cette probabilité de 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 deux ans prenant cours aujourd'hui.

A l'issue de cette période de deux 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 aux biens ci-avant décrits.

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 aux biens ci-avant décrits.

5) Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombaient à celui-ci, les intérêts non échus (ou les montants non échus des intérêts et de remboursement du capital) de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation des biens ci-avant décrits ou de constructions sur lesdits biens 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 la licitation ni hypothéquer les biens ci-avant décrits ni à concéder sur eux 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-dessous sous 1 et 2.

7) 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 douze et demi pour cent (12,5%) ou six pour cent (6%) à calculer sur l'usufruit de la valeur vénale au jour du décès des droits indivis du défunt dans les biens ci-avant décrits.

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

#### CONDITIONS.

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

#### PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS.

Les acquéreurs auront la propriété et la jouissance des biens vendus par la perception des loyers, à compter de ce jour, à charge pour eux d'en supporter, dès lors, le pré-compte immobilier et toutes taxes et impositions généralement quelconques, ainsi que la quote-part y afférente dans les charges communes de l'immeuble à compter de leur entrée en jouissance.

Ils déclarent avoir une parfaite connaissance des conditions d'occupation des biens prédicts et dispensent les vendeurs et les notaires soussignés de fournir des renseignements à ce sujet.

Les acquéreurs devront en outre respecter l'occupation en cours comme les vendeurs eux-mêmes étaient tenus ou en droit de le faire et s'entendre directement avec les occupants pour tout ce qui concerne le mode et les conditions de leur occupation, le renon à leur faire et les objets qu'ils pourraient prétendre leur appartenir; le tout sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux et sauf aux acquéreurs à faire valoir les droits qu'ils tiennent de leur qualité d'acquéreurs.

#### CONTENANCE.

La contenance susexprimée n'est pas garantie.

Toute différence entre cette contenance et celle que révélerait tout mesurage ultérieur, fera profit ou perte pour les acquéreurs sans bonification ni indemnité.

### ETAT DES BIENS - GARANTIE - SERVITUDES.

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans que les acquéreurs puissent prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou gênés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux.

### CONDITIONS SPECIALES.

Dans l'acte préappelé du trois septembre mil neuf cent soixante-huit, il est littéralement stipulé ce qui suit :

"La présente vente a lieu sous toutes les clauses et conditions insérées dans les titres antérieurs et notamment celles insérées au cahier des charges annexé à l'acte préappelé du notaire TAYMANS en date du sept mars mil neuf cent soixante-huit dont un exemplaire restera ci-annexé; les acquéreurs sont subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs sans intervention de ces derniers, ni recours contre eux."

Les acquéreurs seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations des vendeurs dont question dans les stipulations reprises ci-dessus, sans intervention de leur part ni recours contre eux, pour autant que lesdites stipulations soient toujours d'application.

### ASSURANCE - EAU - GAZ - ELECTRICITE.

Sous réserve de ce qui est stipulé à l'acte de bas préappelé, les acquéreurs auront la faculté de continuer ou résilier, tous contrats d'assurance contre les risques d'incendie et autres risques, relatifs aux biens vendus.

Ils continueront tous abonnements aux eaux de la Ville au gaz et à l'électricité et en payeront les primes et redevances à partir des plus prochaines échéances.

Les compteurs, installations et canalisations, que tout tiers justifierait lui appartenir, sont réservés et ne font pas partie de la présente vente.

ACTE DE BASE.

Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu un exemplaire de l'acte de base susvant et du règlement de copropriété y annexé, ils seront subrogés dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent relativement aux éléments privatifs par eux acquis, ainsi que dans les droits et obligations résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires. Ils s'engagent à les imposer à leurs successeurs et futurs acquéreurs dudit bien.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet les locaux prédicts, tous actes translatifs ou déclaratifs, ainsi que les baux devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance dudit acte de base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Conformément à l'article 577-11 §1 du code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic de l'immeuble par pli recommandé de lui faire parvenir un état :

quatrième rôle

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais éventuels liés à l'acquisition des parties communes décidées par l'assemblée générale avant la date de transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Les montants sub 1°, 2° et 3° seront supportés par les acquéreurs, de même toutes les décisions qui auraient été prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre le compromis de vente et l'acte notarié seront pour le compte exclusif des acquéreurs.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le courrier que le notaire LAGAE, soussigné, leur a adressé le six juillet mil neuf cent nonante-neuf de la réponse du syndic.

Elles dispensent le notaire soussigné de le reproduire aux présentes.

Sans préjudice aux dispositions qui précèdent, les charges ordinaires seront supportées par les acquéreurs à compter de leur entrée en jouissance.

Les acquéreurs reconstitueront auprès de la copropriété la quote-part afférante au bien vendu dans le fonds de roulement éventuel.

Les vendeurs sont créanciers de la copropriété pour la partie de leur quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle ils n'ont pas eu la jouissance effective des parties communes, le décompte sera établi par le syndic.

Quant à la quote-part des vendeurs dans le fonds de réserve, elle demeure acquise à la copropriété.

Sans préjudice aux dispositions qui précèdent, les charges ordinaires seront supportées par les acquéreurs à compter de leur entrée en jouissance.

#### ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME.

En application des articles 85 et 174 de l'Ordonnance le notaire instrumentant a demandé le onze décembre mil neu cent nonante-huit à la commune d'Evere de délivrer le renseignements urbanistiques, qui s'appliquent aux bien vendus.

Dans sa réponse en date du trente décembre mil neu cent nonante-huit 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 projet de PRAS (plan régional d'affectation du sol) entré en vigueur le trois septembre mil neuf cent nonante-huit (Moniteur Belge du dix-neuf août mil neuf cent nonante-huit): zone d'habitation ;
- selon le Plan de secteur de l'Agglomération Bruxelles du vingt-huit novembre mil neuf cent septante-neuf : zone d'habitation ;
- selon le PPAS 6, appelé 'Piérard', approuvé par arrêté royal le huit février mil neuf cent cinquante-sept : zone de construction d'habitation semi-ouverte, zone recul, zone de cours et jardins, piétonnier et venelle;

- le bien ne se trouve pas dans un lotissement.  
- le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger et à rénover.  
Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

\* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme;

\* 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 : l'art. 205bis de l'O.O.P.U. a, en date du premier janvier mil neuf cent nonante-sept, rendu caduque le plan d'expropriation."

Les vendeurs aux présentes déclarent que les biens objets des présentes n'ont 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 les biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe I de l'Ordonnance.

cinquième rôle

X

Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### LOCATION DE BIENS MEUBLES.

Les notaires soussignés attirent l'attention des acquéreurs 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, les vendeurs déclarent que les biens vendus ne font pas l'objet d'une location meublée et ne sont donc pas visés par l'Ordonnance.

#### FRAIS.

Les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte seront supportés par les acquéreurs.

PRIX.

Lecture leur ayant été donnée des dispositions contenues en l'article 203 du code de l'enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix d'un million six cent mille (1.600.000,-) francs belges, à valoir duquel une somme de cent soixante mille (160.000) francs belges a été versée antérieurement aux présentes.

Quant au solde du prix, soit un million quatre cent quarante mille (1.440.000) francs belges, il est présentement payé par les acquéreurs en un chèque sur Assubel Bank en mains des vendeurs, qui le reconnaissent et donnent quitance et décharge entière et définitive de la totalité du prix, sous réserve d'encaissement dudit chèque.

Le compte débité est le compte numéro 961-1349951-94.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties, en leur demeure respective susin diquée.

ETAT - CIVIL.

Les notaires soussignés certifient au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties.

DECLARATIONS EN MATIERE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

1) Les parties reconnaissent que le notaire instruisant leur a donné lecture de l'article 62 paragraphe 2 et l'article 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

2) Les vendeurs déclarent :

- Madame Hélène WERNER a répondu positivement à demande du notaire instrumentant tendant à savoir préalablement à l'établissement du présent acte, si elle était assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée ; elle a déclaré être

assujettie sous le numéro 553.362.135.

Madame Liliane WERNER a répondu négativement à la même question.

- ne pas avoir cédé endéans les cinq années précédant la date du présent acte, 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.

#### DECLARATIONS DES ACQUEREURS.

Les acquéreurs déclarent avoir été informés par le notaire instrumentant des dispositions des arrêtés royaux et des arrêtés de l'exécutif régional bruxellois relatifs à la prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement et l'octroi de subventions pour la rénovation d'immeubles dans la région bruxelloise.

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, la partie acquéreuse déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

#### DECLARATION DES VENDEURS.

Les vendeurs déclarent avoir été informés par le notaire instrumentant des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement relatif à la restitution partielle des droits d'enregistrement.

Ils déclarent ne pas se trouver dans les conditions pour en bénéficier.

#### REGLEMENT COLLECTIF DES DETTES.

Les comparants déclarent ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif des dettes, conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.  
Date que dessus.

Lecture faite, les parties ont signé ainsi que Nous,  
Notaires, la minute restant à la garde du Notaire Jean-  
Philippe LAGAE.

(Suivent les signatures)

Enregistré ...dix... rôle(s), un  
à FONTET, 2<sup>e</sup> Bureau,  
le vingt trois juillet 1993  
volume ...do..., folio ...60..., case ...9...  
Reçu Deux cent mille Francs (200.000,-)  
Le Recepteur (signé) : "L. Bontin (Recepteur)"

### POUR EXPÉDITION CONFORME



J

rapport n° 8165 | transcrit à Bruxelles, 3<sup>e</sup> Bureau  
comptre 514 | le TREIZE JUILLET 1900 NORMANDIE  
total 3665 | vol 12387 . n° 1 / , en recouvert d'olives  
Total 4589 | vol . n° , Reçu QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT  
lé Conservateur des Hypothèques NEUF BEL.  
Réf. 237 W. KESTELLYN

W. KESTELLYN