

L'AN DEUX MILLE QUATRE,

LE ONZE MARS.

Par devant nous, Maître **Benoît HEYMANS**, Notaire de résidence à Uccle,

**ONT COMPARU :**

Monsieur **VANDERVORST Albert**, pensionné, né à Bruxelles le deux juin mil neuf cent vingt-six, veuf de Madame PLUMET Clémentine Alphonsine Ghislaine, domicilié à Evere (B-1140 Bruxelles) Square Hoedemaekers numéro 22 boîte 14.

Ci-après dénommé « LE CEDANT ».

Lequel a déclaré par les présentes, vendre et céder à titre de licitation amiable, sous les garanties ordinaires de droit et sous les charges et clauses ci-après exprimées, à :

Madame **VERDONCK Liliane Yvonne Elisa Jeanne**, pensionnée, née à Bruxelles le dix-neuf octobre mil neuf cent quarante et un, épouse de Monsieur BULTOT Jean Pierre José Adhémar Dominique, pensionné, né à Bruxelles deuxième district le quatorze février mil neuf cent quarante et un, domiciliée à Evere (B-1140 Bruxelles) Square Hoedemaekers numéro 22 boîte 14.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Pierre Van Assche, autrefois à Molenbeek-Saint-Jean, en date du vingt-neuf août mil neuf cent soixante-quatre, régime inchangé à ce jour, ainsi déclaré.

ci-après dénommée « LA CESSIONNAIRE »

Ici présente et acceptant :

La moitié en nue propriété dans le bien décrit ci-après, le cédant s'en réservant l'usufruit sa vie durant, l'autre moitié en nue propriété dans ce bien, appartenant déjà à la cessionnaire :

**COMMUNE DE EVERE**

Dans le BLOC UN d'un immeuble à appartements multiples sis à front de la rue Jean-Baptiste Bauwens, cadastré section D numéro 24 H, pour une superficie de cinquante-deux ares septante-trois centiares :

1/ **l'appartement du type « I », sis au sixième étage, dénommé « I.6 »,** côté actuellement 22 Square Servaes Hoedemaekers et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall avec penderie, living, cuisine avec débarras vide-poubelles, dégagement avec placard, water-closet, salle de bains, deux chambres et terrasse et la cave numéro cent quarante-quatre (144) aux sous-sols. (-2)

b) en copropriété et indivision forcée :

les quarante et demi dixmillièmes (40,50/10.000èmes) indivis des parties communes et du terrain.

2/ **le Garage Parking numéro cent quatre-vingt, dénommé « G.P. 180 »** au niveau du premier sous-sol du BLOC UN et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

un demi dixmillième (0,50/10.000èmes) indivis des parties communes et du terrain.

Telles au surplus que ces parties d'immeubles sont figurées aux plans qui sont demeurés annexés à la minute de l'acte de base contenant règlement de copropriété, reçu par le notaire Etienne Taymans, autrefois à Evere, en date du deux juin mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize juin suivant, volume 6164 numéro 3.

**ORIGINE DE PROPRIETE.**

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur VANDERVORST Albert, prénommé et à son épouse Madame PLUMET Clémentine Alphonsine Ghislaine, pour l'avoir acquis de Monsieur VERHAEREN Jean Roger et de son épouse Madame MAEZELE Thérèse, ensemble à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Victor Vandroogenbroeck à Evere, en date du onze juin mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze juin suivant, volume 9474 numéro 2.

Monsieur VERHAEREN Jean et Madame MAEZELE Thérèse, prénommés, en étaient propriétaires depuis plus de trente ans.

Madame PLUMET Clémentine, prénommée, est décédée à Evere le sept septembre deux mille deux.

Aux termes de son testament olographe en date du douze juin mil neuf cent nonante-huit, déposé au rang des minutes du notaire Benoît Heymans soussigné, le dix-sept janvier deux mille trois, Madame PLUMET a révoqué toute disposition pour cause de mort faites antérieurement, et a institué légataire universelle de sa succession sa fille, Madame VERDONCK Liliane cessionnaire aux présentes.

Qu'en conséquence, la succession de Madame PLUMET a été recueillie par Monsieur VANDERVORST Albert, prénommé, pour la moitié en usufruit, avec comme minimum l'usufruit de l'immeuble affecté au logement principal et des meubles meublants qui le garnissent, et par Madame VERDONCK Liliane, prénommée, pour le surplus, soit la moitié en pleine propriété et la moitié en nue propriété et pour l'immeuble affecté au logement principal, les droits de la défunte en nue propriété.

La cessionnaire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra réclamer d'autre titre qu'une expédition des présentes.

**CONDITIONS.**

Cette cession est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes :

La cessionnaire aura la nue propriété des parts cédées à compter de ce jour.

Le cédant continuera à supporter, toutes les contributions, charges et impositions quelconques mises ou à mettre sur le bien ci-dessus.

La contenance du bien prédécrit n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins, fût-elle de plus d'un/vingtième fera profit ou perte pour la cessionnaire et ne donnera lieu à aucune répétition.

Le bien est cédé en outre, sans garantie d'éviction, ni de l'état ou vices de construction ; il est cédé dans l'état où il se trouve actuellement avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, quitte à la cessionnaire à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention des cédants ni recours contre eux.

Le cédant déclare qu'ils n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien cédé et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles éventuellement reprises à l'acte de base.

La cessionnaire sera subrogée, à dater du décès du cédant, dans tous les droits et obligations du cédant résultant des polices collectives d'assurance contre l'incendie ou autres risques relativement au bien cédé et ce conformément aux stipulations de l'acte de base de l'immeuble, dont plus amplement question ci-après.

La cessionnaire sera tenue de continuer ces polices d'assurance en cours et de faire la mutation à la compagnie d'assurances ou le gérant-syndic dans le mois du décès du cédant et d'en payer les primes à compter des échéances suivant le décès du cédant.

La cessionnaire continuera à partir du décès du cédant, tous abonnements aux services de l'eau, du gaz et de l'électricité ; elle paiera exactement à leurs plus prochaines échéances toutes primes et redevances quelconques.

#### **7. Acte de base - Règlement de copropriété.**

La présente cession est en outre consentie et acceptée aux clauses et conditions de l'acte de base ci-avant mentionné et du règlement de copropriété annexé, desquels documents la cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance.

Au décès du cédant, la cessionnaire sera subrogée dans tous les droits et obligations en résultant et sera tenue de les imposer à tous ses successeurs, locataires ou ayants-cause, à quelque titre que ce soit.

Tous les 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 ces actes et cahier des charges et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que des décisions prises régulièrement par l'assemblée des copropriétaires.

Toutes les charges de copropriété continueront à être supportées par le cédant.

#### **ARRETE ROYAL DU VINGT-CINQ JANVIER DEUX MILLE UN CONCERNANT LA COORDINATION DE LA SECURITE SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES.**

Le Notaire détenteur de la minute attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier « d'intervention ultérieure » signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.

Conformément à l'article 48 dudit arrêté royal, le propriétaire du bien devra remettre un exemplaire du dossier « d'intervention ultérieure » en cas de revente à son futur acquéreur.

#### **URBANISME.**

#### **ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME – MODIFIE PAR LES ORDONNANCES DU SEIZE JUILLET MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT ET DU DIX-SEPT JUILLET DEUX MILLE DEUX.**

1. Le bien est cédé avec les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des dispositions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, des arrêtés pris par les pouvoirs publics compétents en application de

ces dispositions, ainsi que des règlements communaux sur les bâtisses s'il en existe.

2. La cession est faite sans aucune garantie du cédant ni recours contre lui quant aux servitudes légales d'utilité publique qui pourraient affecter le bien vendu, servitudes urbanistiques, servitudes d'alignement, zones de recul, distances à observer vis-à-vis des voisins, expropriation pour cause d'utilité publique, taxes provinciales ou communales de voirie, de pavage ou autres, au sujet desquelles l'acquéreur est censé avoir pris toutes informations et avoir dispensé le vendeur de toutes justifications.

3. Le cédant 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 de la Région de Bruxelles-Capitale, du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, organique de la planification et de l'urbanisme.

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.

4. En application de l'article 174 de l'Ordonnance le notaire soussigné a demandé le quinze janvier deux mille quatre à la commune de Evere de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien cédé.

Il a été répondu le vingt-neuf janvier suivant, par le Service « Urbanisme » de ladite Commune, sous la référence « 86-24/23434/23b4b » ce qui suit, ci-après littéralement reproduit :

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

**En ce qui concerne la destination :**

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : Zone d'habitation ;
- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte 1 – Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- selon le PPAS 6, appelé « PIERARD », approuvé le 08.02.1957 : zone de construction d'habitation ouverte entourée d'une zone piétonnière ;
- 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 :** nihil.

**remarques :** nihil. »

Le cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations des cédants résultant des prescriptions urbanistiques qui précèdent.

**PRIX.**

Après avoir entendu la lecture donnée par le notaire soussigné, de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement sur la répression des fraudes et dissimulation dans les prix de vente, les parties ont déclaré que la présente cession est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de :

**VINGT-SEPT MILLE CENT VINGT-CINQ EUROS (27.125,00 €),**

dont le paiement a été réglé antérieurement aux présentes à Monsieur Albert VANDERVORST dont quittance entière et définitive.

**DECLARATION PRO FISCO.**

Les parties déclarent que la valeur vénale totale en pleine propriété du bien ci-dessus décrit avec son contenu, est de :

SEPTANTE MILLE EUROS (70.000,00 €).

La valeur locative mensuelle du bien est de CINQ CENTS EUROS (500,00 €).

**FRAIS.**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes, sont à charge des coindivisaires, chacun à concurrence de moitié.

**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 sus-indiquée.

**ETAT-CIVIL.**

Le Notaire soussigné certifie qu'il a contrôlé l'exactitude de l'identité des parties et des indications d'état civil au vu des pièces officielles requises par la loi. Le numéro de registre national est mentionné moyennant l'accord exprès des parties.

**DECLARATIONS DIVERSES.**

1. Les comparants reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant ce jour.
2. Les mentions reprises à l'article 12 alinéas 1 et 2 de la loi organique du Notariat ont été lues intégralement.
3. L'acte dans son ensemble a été commenté aux comparants.

**DONT ACTE,**

Fait et passé à Uccle, en l'Etude,

Date que dessus,

Les comparants ont signé ainsi que Nous, Notaire.