

VENTE

L'an mil neuf cent nonante-huit.

Le seize juin.

Par devant Nous, Maître Olivier de CLIPPELE, Notaire résidant à Bruxelles, à l'intervention de Maître Jacques LAURENT, Notaire à Beauraing,

598-52 88.445.593.53 A COMPARU :

**Madame Irène MACIEJEWSKI**, pensionnée, née à Vulaines-les-Provins (France) le vingt février mil neuf cent trente-six, veuve de Monsieur Marius Raymond FRANCOIS, demeurant à Beauraing, Faubourg Saint-Martin, 10.

Ici représentée par Madame Felixia MACIEJEWSKI, demeurant à 5570 Beauraing, Faubourg Saint-Martin, 10 en vertu d'une procuration reçue par le notaire Laurent, prénommé, le trois octobre mil neuf cent nonante-sept, dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après dénommée "le vendeur".

Laquelle Nous a déclaré, par les présentes, vendre, céder et transporter sous les garanties ordinaires de droit et pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges hypothécaires généralement quelconques, à :

**Madame Martine Hélène CLUDTS**, employée, née à Schaerbeek le vingt-sept octobre mil neuf cent soixante-six, divorcée non remariée, demeurant à Evere, avenue des Anciens Combattants 111, boîte 19.

Ci-après dénommée "l'acquéreur".

Laquelle, ici présente, déclare accepter les biens ci-après décrits:

DESCRIPTION DES BIENS

Commune d'Evere (première division cadastrale)

Dans un immeuble à appartements multiples, situé à l'angle de la rue Van Boeckel et du Square Hauwaert où il est coté sous le numéro 1, cadastré ou l'ayant été section A, numéro 374/W/4 pour une contenance de deux cent un mètres carrés (201 m<sup>2</sup>):

- L'appartement dénommé "A/1", situé au premier étage, comprenant:
  - a) en propriété privative et exclusive : un living, une cuisine, un hall, un vestiaire, trois chambres, une salle de bains, un watercloset, un débarras; ainsi que la cave dénommée "A 1", située au sous-sol.
  - b) en copropriété et indivision forcée : les cent cinquante-deux millièmes (152/1000ièmes) des parties communes, dont le terrain.
- Le garage numéroté "3", comprenant:
  - a) en propriété privative et exclusive : le garage lui-même et sa porte;
  - b) en copropriété et indivision forcée : les dix-huit millièmes (18/1000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé: cinquante mille cinq cents francs (50.500 BEF).

Tels que ces biens sont décrits et figurés à l'acte de base régisant ledit immeuble, dressé par le Notaire Roger Dekoster, de Bruxelles, en date du vingt octobre mil neuf cent soixante-six, transcrit.

Ainsi que le frigidaire "Electrolux", le deep-freezer et tous les rideaux, y compris ceux de la salle de bains.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Originairement les biens prédicts appartenaient à Monsieur Marius FRANCOIS et son épouse Madame Irène MACIEJWSKI, pour les avoir acquis de Monsieur Aldo Adrien VANDER EECKEN et son épouse Madame Chantal Céline Marcel HOFMANS, demeurant à Evere (1140 Bruxelles), Square Hauwaerts 1, suivant acte reçu par le notaire Yves-Michel Levie, à La Louvière, le seize novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-sept novembre suivant, volume 10.354, numéro 5.

Lesdits biens appartenaient à Monsieur et Madame Aldo VANDER EECKEN, prénommés, pour leur avoir été adjugés définitivement suivant procès-verbal dressé par le notaire Alain van den Weghe, à Strombeek-Bever le neuf février mil neuf cent quatre vingt-quatre, suivi d'un procès-verbal constatant l'absence de surenchère dressé par le même notaire le vingt-sept février mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le onze avril suivant, volume 9256, numéro 11, à l'encontre de

Monsieur Jozef Seraphinus SCHELFOUT et son épouse Madame Annie Maria Katharina HUWE, à Wemmel.

Les époux SCHELFOUT - HUWE avaient acquis lesdits biens suivant acte reçu par le notaire Roger Dekoster, prénommé, le dix avril mil neuf cent soixante-sept, transcrit.

*+4* Monsieur Marius FRANCOIS est décédé à treize juin mil neuf cent nonante-sept à Evere.

Sa succession, comprenant la moitié du bien en pleine propriété est échue à son épouse Madame Irène MACIEJEWSKI, prénommée, aux termes d'un testament dicté au notaire Yves-Michel Levie, prénommé, en date du six décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq.

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

#### CONDITIONS GENERALES

**ETAT DES BIENS - SERVITUDES - MITOYENNETES.** Les biens prédicts sont vendus dans leur état actuel avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou gênés, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, sans intervention du vendeur ni recours contre lui et sans garantie quant aux vices éventuels -apparents ou non- de construction, du sol ou du sous-sol.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les constructions ne sont pas affectées d'un vice grave caché.

Le vendeur déclare n'avoir concédé personnellement aucune servitude par écrit.

L'acquéreur sera subrogé au vendeur quant aux mitoyennetés des murs et clôtures limitrophes et quant aux garanties qui existeraient éventuellement des entrepreneurs et architectes.

**SUPERFICIE.** La mesure de superficie ci-dessus énoncée n'est pas garantie. Toute différence qui pourrait exister en plus ou en moins, fût-elle même supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune indemnité.

**ASSURANCE.** Le vendeur déclare qu'il existe une police d'assurance couvrant globalement l'immeuble dont font partie les biens vendus, contre l'incendie et les périls connexes, souscrite par les soins du syndic pour compte de la copropriété. L'acquéreur sera tenu de respecter ce contrat tant que l'assemblée générale des copropriétaires décidera de le maintenir.

**SERVICES D'UTILITE 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 aux biens vendus et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Ne font pas partie de la présente vente les compteurs, tuyaux et canalisations des services publics ou privés, dont la propriété serait revendiquée par la Commune, la Province, l'Etat ou une société concessionnaire.

**OCCUPATION.** Le vendeur déclare que les biens sont libres d'occupation.

**PROPRIETE.** L'acquéreur aura la propriété des biens vendus à partir de ce jour.

**JOUISSANCE - CHARGES - IMPOTS - TAXES.** L'acquéreur aura la jouissance des biens vendus à compter de ce jour, à charge pour lui de payer et supporter tous impôts, taxes et impositions généralement quelconques, à compter de ce jour également.

En ce qui concerne les charges communes :

A. Le vendeur supportera, après épuisement du fonds de réserve:

1. 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 née avant le deux mars mil neuf cent nonante-huit;

- 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.

2. Toutes les charges ordinaires jusqu'au jour où l'acquéreur a eu la jouissance des biens.

3. Les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point 1. ci-avant est remplie.

B. L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des biens. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

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

D. Les créances nées après le deux mars mil neuf cent nonante-huit, suite à une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires, sans qu'il soit tenu au paiement d'une indemnité à vendeur.

Le vendeur déclare que les biens vendus ne sont soumis à aucune taxe locale particulière relative à de améliorations de voirie ou d'équipement de celle-ci, autre que les taxes ordinaires.

#### ACTE DE BASE

L'acquéreur reconnaît avoir connaissance de l'acte de base dont question ci-avant.

Il s'engage à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres, de même qu'aux décisions régulières de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le vendeur a également remis à l'acquéreur les procès-verbaux des assemblées générales en sa possession.

Il déclare qu'à sa connaissance, l'assemblée générale des copropriétaires ne s'est pas engagée de manière définitive pour de gros travaux de copropriété, non encore payés ou provisionnés.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet les biens présentement vendus, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de base et qu'il s'engage à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

#### COPROPRIETE

Conformément à l'article 577 - 11 paragraphe 1 du Code Civil, le Notaire instrumentant a demandé au syndic notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le syndic a répondu à la demande du Notaire instrumentant par lettre en date du cinq mai dernier. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le Notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

#### URBANISME

En application de l'article 174 de l'Ordonnance de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, en vigueur à compter du premier juillet mil neuf cent nonante-deux, le Notaire soussigné a demandé le vingt-huit avril mil neuf cent nonante-huit à la Commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens vendus.

Dans sa réponse en date du vingt-cinq mai suivant, la Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :

"- selon le PRD - Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03.03.1995: périmètre de protection du logement;

- selon le Plan de secteur de l'Agglomération de Bruxelles du 28.11.1979: zone d'habitation.

- selon le PPAS 14, appelé "Hauwaerts", approuvé le 28.02.1963: zone de construction d'habitation fermée."

Le vendeur déclare 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 1 de l'Ordonnance.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question

ne peut être effectué sur les biens objets des présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale 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, le vendeur déclare que les biens vendus ne font pas l'objet d'une location meublée et ne sont donc pas visés par l'ordonnance précitée.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que les biens vendus aient fait l'objet d'un Arrêté Royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

#### PRIMES

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de l'existence de primes à l'acquisition, à la construction et à la rénovation.

#### PRIX

Les parties reconnaissent que le Notaire Olivier de Clippel, soussigné, leur a donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement qui stipule textuellement ce qui suit :

"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.

Le droit supplémentaire qui aurait été payé en suite d'une insuffisance constatée par une expertise ou autrement sera imputé, sur le supplément de droit liquidé du chef de la dissimulation visée à l'alinéa précédent.

Dans tous les cas où la perception est assise sur le prix et les charges ou sur la valeur conventionnelle, le notaire instrumentant est tenu de donner aux comparants lecture du premier alinéa du présent article.

Mention expresse de cette lecture doit être faite dans l'acte, sous peine d'une amende de mille francs".

Les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de deux millions neuf cent mille francs (2.900.000 BEF) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, savoir : une somme de deux cent nonante mille francs (290.000 BEF), antérieurement aux présentes, à titre d'acompte, et le solde, soit deux millions six cent dix mille francs (2.610.000 BEF), présentement, en chèque.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement, en cas de paiement par chèque, faisant double emploi avec toutes autres

quittances délivrées pour le même objet.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de la présente vente ou qui en résulteront sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

*(A.U.P.)*

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leurs demeures respectives.

DECLARATIONS PRO FISCO

T.V.A.

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture de l'article 62 § 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, qui stipulent textuellement ce qui suit :

- Article 62 § 2 :

"Tout assujetti, propriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un bien susceptible d'une hypothèque, est tenu de faire connaître sa qualité d'assujetti au notaire qui est chargé de dresser l'acte ayant pour objet l'aliénation ou l'affection hypothécaire de ce bien, suite à la demande que celui-ci lui adresse.

Le Ministre des finances règle les modalités d'application du présent paragraphe".

- Article 73 :

"Sans préjudice des amendes fiscales, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à deux ans et d'une amende de 10.000 à 500.000 francs ou de l'une de ces peines seulement, celui qui, dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, contreviendra aux dispositions du présent Code ou des arrêtés pris pour son exécution".

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à ladite Taxe;
- ne pas l'avoir été et ne pas avoir aliéné un immeuble sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, durant les cinq années précédant les présentes;
- ne pas faire partie d'une association momentanée ou de fait assujettie à ladite Taxe.

3

ETAT CIVIL

Les notaires soussignés certifient l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

Lecture faite, les parties, présentes ou représentées comme dit ci-avant, ont signé avec Nous, Notaires, la minute des présentes étant conservée par Maître Olivier de Clippele.

(Suivent les signatures)

Enregistré 4 rôle(s) 2. renvoi(s) F 534/98.  
à Ixelles 2e bureau  
le 22/06/1998, vol 5/7 fol 87 case 18.  
reçu 361.500.-F0  
(signé) Le Receveur