

J493570



DI Acte n°. 42947.

L'AN DEUX MILLE QUATRE.

Le quinze novembre.

Devant nous, Jean-Luc INDEKEU, notaire de résidence à Bruxelles.

A COMPARU:

Monsieur **LEROY Rodolphe** Marie Jules, né à Anvers, le vingt avril mil neuf cent quarante (numéro national 40.04.20.067.07), célibataire, domicilié à 1140 Evere, rue du Bon Pasteur, 51/boîte 84.

Agissant en qualité d'unique héritier réservataire de :

Madame PESESSE Madeleine Marie Justine, née à Ciney le six novembre mil neuf cent quinze, divorcée de Monsieur MOUSNY Max et de Monsieur LEROY Raymond, domiciliée en dernier lieu à Evere, rue du Bon Pasteur, 51, décédée à Schaerbeek, le neuf mai deux mille quatre.

Lequel a d'abord exposé ce qui suit :

1° Madame PESESSE Madeleine, précitée, a consigné ses dernières volontés en un testament olographe daté du douze mars mil neuf cent nonante-huit, déposé au rang de nos minutes le huit juin deux mille quatre dans lequel elle a institué en qualité de légataire particulier, Madame CUVELLIER Gisèle, née à Ciney, le neuf avril mil neuf cent trente-huit, divorcée, domiciliée à Torrevieja (Espagne), Avenida Torre Blanca, 23, Résidence "La Vaguada", 4B.

OBJET DU LEG PARTICULIER

La **nue-propriété** du bien ci-après décrit.

COMMUNE D'EVERE (première division)

Dans un immeuble à appartements multiples sis rue du Bon Pasteur, numéro 51, à l'angle de la place Saint-Vincent sur un terrain d'une superficie d'un hectare

Premier rôle.

quarante deux ares vingt cinq centiares, cadastré section A, numéro 98/Y/3

Dans le bloc un du complexe composé de trois blocs:

**L'appartement du douzième étage du type "F", dénommé F.12, comprenant:**

a) en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée avec coin pour vestiaire, débarras, vide-poubelle, cuisine, living, petit dégagement, W.C., salle de bains, une chambre, terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée:

- dix-neuf/onze millièmes indivis des parties communes générales dudit complexe, en ce compris le terrain;
- dix-neuf/six mille centièmes indivis des parties communes spéciales du bloc un.

Tel que cet appartement et le bloc un dont il fait partie se trouvent décrits et figurés à l'acte de base relatifs au bloc un reçu par le notaire Etienne Taymans à Evere, le dix neuf janvier mil neuf cent soixante-huit et aux plans annexés.

Revenu cadastral non indexé: sept cent nonante-trois euros (793 €)

2° Monsieur LEROY Rodolphe, précité, a déclaré purement et simplement consentir à l'exécution du testament susénoncé, en ce qui concerne le legs particulier fait par la défunte à Madame CUVELLIER Gisèle, précitée.

Le comparant a consenti à ce que le légataire particulier ci-avant énoncé dispose des biens à lui légué comme des choses lui appartenant en nue-propriété.

EST ICI INTERVENU :

Madame CUVELLIER Gisèle, prénommée, laquelle a déclaré :

- accepter purement et simplement la délivrance du legs qui vient de lui être faite et qui est constitué par l'immeuble prédicté.
- et se soumettre à toutes les charges que cette acceptation comporte.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

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

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Les parties déclarent à l'instant qu'elles ont préalablement pris connaissance du projet du présent acte, et ce cinq jours ouvrables au moins avant la date des présentes, et que ledit délai a été suffisant pour examiner utilement ledit projet.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les dispositions visées à cet égard par la loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré deux rôles, deux renvois, au quatrième bureau de l'Enregistrement de Bruxelles, le dix-sept novembre deux mil quatre, volume 5(31), folio 75, case 4.

Reçu vingt-cinq euros.

Le Receveur,

De E.A. Inspecteur

L'Inspecteur Principal

Signé V. HUBERT.

**POUR EXPEDITION CONFORME.**

*L. L.*



TRANSCRIT au 3<sup>e</sup> bureau des hypothèques à Bruxelles,  
sous la formalité n° 50 - T - 25 - 11 - 2004 - 15005  
et inscrit d'office sous la formalité n° 50 - I -  
Coût : cinquante cinq euros trente cinq cent.

N.Réf. : ..... 310

CCP. 679-2003030-77
Timbre : 473
Salaire : 50,62
TOTAL : 55,35

Le Conservateur,  
W. KESTELEYN

Deuxième et  
dernier rôle.

13 DEC. 2004

J493501



Premier rôle.

DI - Acte n°. 42.948.

L'AN DEUX MILLE QUATRE.

Le quinze novembre.

Par devant Nous, Jean-Luc INDEKEU, notaire de résidence à Bruxelles.

**ONT COMPARU**

Monsieur **LEROY Rodolphe** Marie Jules, né à Anvers, le vingt avril mil neuf cent quarante (numéro national 40.04.20.067.07), célibataire, domicilié à 1140 Evere, rue du Bon Pasteur, 51/boîte 84.

Ci-après dénommés invariablement "LE VENDEUR"

Lequel comparant déclare vendre par les présentes sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques à :

Madame **CUVELLIER Gisèle**, née à Ciney, le neuf avril mil neuf cent trente-huit, (numéro national 3804092F1309161), divorcée, domiciliée à Torrevieja (Espagne), Avenida Torre Blanca, 23, Résidence "La Vaguada", 4B

Ci-après dénommés invariablement "L'ACQUEREUR".

- Ici présent, et acceptant l'**usufruit** du bien suivant,

**DESCRIPTION DU BIEN**  
**COMMUNE D'EVERE (première division).**

Dans un immeuble à appartements multiples sis rue du Bon Pasteur, numéro 51, à l'angle de la place Saint-Vincent sur un terrain d'une superficie d'un hectare quarante deux ares vingt cinq centiares, cadastré section A, numéro 98/Y/3

Dans le bloc un du complexe composé de trois blocs:

**L'appartement du douzième étage du type "F", dénommé F.12, compré-  
nant:**

a) en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée avec coin pour vestiaire, débarras, vide-poubelle, cuisine, living, petit dégagement, W.C., salle de bains, une chambre, terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée:

- dix-neuf/onze millièmes indivis des parties communes générales dudit complexe,

en ce compris le terrain;

- dix-neuf/six mille centièmes indivis des parties communes spéciales du bloc un.

Tel que cet appartement et le bloc un dont il fait partie se trouvent décrits et figurés à l'acte de base relatifs au bloc un reçu par le notaire Etienne Taymans à Evere, le dix neuf janvier mil neuf cent soixante-huit et aux plans annexés.

Revenu cadastral non indexé:sept cent nonante-trois euros (793 €)

#### ORIGINE DE PROPRIETE.

Originairement le bien précédent appartenait à Madame PESESSE Madeleine, à Evere, pour l'avoir acquis de Monsieur LOUWERS, à Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un acte reçu par le notaire Gaston Borremans à Schaerbeek et le notaire Paul De Smedt ayant résidé à Woluwé-Saint-Pierre, le quatre janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit.

Madame PESESSE Madeleine est décédée à Schaerbeek, le neuf mai deux mille quatre.

En vertu de son testament olographe, déposé au rang de nos minutes le huit juin deux mille quatre, Monsieur LEROY Rodolphe, fils unique de la défunte et vendeur aux présentes, en est devenu usufruitier. La nue-propriété, a été délivrée par Monsieur LEROY, conformément au testament précité, à Madame CUVELIER Gisèle, par acte de délivrance de legs reçu ce jour par le notaire Jean-Luc Indekeu, soussigné.

L'acquéreur déclare 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.

#### OCCUPATION

Le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation, ce qui est reconnu exact par l'acquéreur.

#### PROPRIETE - JOUSSANCE - IMPOTS

La partie acquéreur aura la propriété et la jouissance du bien vendu par la prise de possession effective, le tout à compter de ce jour, à charge pour elle de payer et de supporter toutes les charges communes, ainsi que les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur ledit bien au profit de

J504356



Deuxième rôle.

l'Etat, des Communautés, des Régions, des Provinces, des Communes ou de tout autre organisme public, également à compter de ce jour.

La partie venderesse déclare qu'aucune taxe de recouvrement ne reste due ; si tel était le cas, elle serait personnellement tenue au paiement.

La partie acquéreur rembourse ce jour à la partie venderesse sa quote-part dans le précompte immobilier, soit la somme de cinquante-huit euros (58,00 €). Dont quitteance.

#### ETAT DU BIEN - SERVITUDES

L'acquéreur déclare parfaitement connaître les biens vendus et en avoir personnellement relevé les limites, s'il échet.

L'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, vices de construction même cachés, vétusté ou autre cause, soit vices du sol ou sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-avant indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, même si elle dépasse un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare qu'il n'a connaissance d'aucun vice caché et que le bien n'est pas frappé par la mérule et autres champignons nuisibles.

L'acquéreur prendra les biens vendus dans leur état actuel, avec toutes les servitudes actives et passives y attachées, qu'elles soient continues ou discontinues, apparentes ou occultes.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus et qu'à sa connaissance il n'en existe pas, à l'exception de ce qui peut résulter de l'acte de base dont question ci-dessus.

#### COPROPRIETE - CHARGES COMMUNES - ACTE DE BASE

##### **1. Copropriété.**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1er du Code Civil, le notaire instrumentant a demandé par lettre recommandée en date du huit novembre deux mille quatre à la Copropriété «PELIMMO», syndic de l'immeuble, de lui faire parvenir un état :

Y

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

Par "date de transmission", les parties entendent la date d'aujourd'hui.

I. L'acquéreur supportera :

a) Les charges ordinaires à compter du jour où il aura la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

b) 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, ainsi que les appels de fonds destinés au fonds de réserve, à compter de ce jour, à la condition que le paiement soit devenu exigible après cette date.

Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date de l'envoi de la demande par le syndic.

II. La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne sera pas remboursée par l'acquéreur au vendeur le jour de l'acte authentique.

III. Les créances nées après que la présente cession ait date certaine, 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.

La date certaine de la cession est ce jour.

Le syndic n'a pas répondu.

**2. Acte de base.**

a) La partie acquéreur reconnaît expressément avoir reçu antérieurement aux présentes une copie de l'acte de base.

J504355



Troisième rôle.

La partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et obligations stipulés dans l'acte de base et les règlements de copropriété et d'ordre intérieur se rapportant au bien présentement vendu, ainsi que dans tous les droits et obligations qui en découlent, étant, en outre, subrogée dans tous les droits et obligations qui résultent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions sont conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

La partie acquéreur s'oblige à s'y soumettre et ce, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

b) Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet le bien ci-dessus décrit, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base, ainsi que de toutes les modifications décidées par l'assemblée générale des copropriétaires, et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et actions qui en découlent.

#### CONTENANCE

Les contenances ci-dessus indiquées ne sont pas garanties, toute différence en plus ou en moins que pourrait révéler un mesurage ultérieur, fût-elle supérieure à un/vingtième devant faire profit ou perte pour la partie acquéreur, sans bonification, ni indemnité.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et la partie acquéreur ne pourrait se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

#### ASSURANCES

En ce qui concerne les contrats d'assurances contre les risques d'incendie et/ou autres risques qui pourraient exister relativement aux biens présentement vendus, la partie acquéreur devra se conformer aux dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété dont question ci-dessus.

#### CONTRATS D'ABONNEMENT EAU, GAZ, ELECTRICITE

L'acquéreur continuera tous les contrats qui pourraient exister au sujet de l'eau,

de l'électricité, du gaz et des compteurs et supportera les redevances à partir du jour de

Y

la prise en possession.

Il devra également se conformer aux stipulations du règlement de copropriété.

### URBANISME

Le bien précédent est situé dans la Région de Bruxelles-Capitale.

a) Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mil quatre, adoptant le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ci-après dénommé « COBAT ».

b) En application de l'article 99 du COBAT, le Notaire instrumentant a demandé le quatorze octobre à la commune d'Evere, de délivrer les **renseignements urbanistiques**, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt-cinq octobre suivant, la commune d'Evere a déclaré que le bien, en ce qui concerne la destination, est situé selon le plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale : en zone d'habitation résidentielle et de construction d'habitation ouverte.

Le bien ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de la lettre de la commune et dispense le notaire instrumentant d'en reprendre le contenu aux présentes.

Le vendeur déclare que ni les biens ni une partie des biens, objets des présentes, n'a 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 un des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT, ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

c) L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire du fait que maintenir d'éventuelles infractions à la construction constituent également une infraction sur les dispositions légales concernant l'urbanisme.

**ARRETE ROYAL DU VINGT CINQ JANVIER DEUX MIL UN**  
**CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinque janvier deux mil un, relatif aux chantiers mobiles et temporaires, notamment sur l'obligation d'établir un dossier d'intervention ultérieure lors de l'exécution des travaux nécessitant l'intervention de plusieurs entrepreneurs ou de travaux concernant la structure, les éléments essentiels de l'ouvrage ou des situations contenant danger décelable.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit arrêté royal.

**REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES**

La partie venderesse déclare ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes, conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

**PRIX - QUITTANCE**

Et après lecture donnée par le notaire instrumentant du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'Enregistrement, les parties nous ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **DIX-SEPT MILLE EUROS (17.000 €)** dont le vendeur reconnaît avoir reçu antérieurement DIX MILLE EUROS (10.000 €), et présentement le solde soit SEPT MILLE EUROS (7.000 €), qui sera payé dans les trois mois des présentes, sans intérêts.

**DONT QUITTANCE** sous réserve d'encaissement.

**LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX**

A l'effet de satisfaire à la loi du dix août mil neuf cent nonante-huit, le Notaire Indekeu déclare que l'acquéreur lui a remis, à titre de paiement des frais, le(s) chèque(s) suivant(s) émis par la Banque Fortis libellé(s) au nom de Jean-Luc Indekeu numéro 44 0975 et tiré(s) du (des) compte(s) 001-2494873-12.

**FRAIS**

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

Y

### **DECLARATION PROFISCO**

Les parties déclarent que la valeur vénale en pleine propriété du bien précédent est estimé à trente quatre mille sept cent euros (34.700 €).

La valeur vénale de l'usufruit est estimé à treize mille cent quatre-vingt-six euros (13.186 €).

### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

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

### **ELECTION DE DOMICILE - CERTIFICATION**

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

### **ETAT CIVIL**

Nous notaires soussignés certifions l'orthographe du nom et l'exactitude des prénoms, lieu et date de naissance des parties et/ou leur dénomination juridique, tels qu'ils sont indiqués ci-dessus au vu des pièces requises par la loi.

### **DECLARATION EN MATIERE DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Après avoir donné lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le notaire instrumentant a demandé à la partie vendeuse si il est assujetti pour l'application dudit Code.

Elle a déclaré ne pas être assujetti à la ladite taxe.

### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Les parties déclarent à l'instant qu'elles ont préalablement pris connaissance du projet du présent acte, et ce cinq jours ouvrables au moins avant la date des présentes, et que ledit délai a été suffisant pour examiner utilement ledit projet.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les dispositions visées à cet égard par la loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les parties ont signé avec le notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré cinq rôles, quatre renvois, au quatrième bureau de l'Enregistrement de Bruxelles, le dix-sept novembre deux mil quatre, volume 5(31), folio 75, case 5.

Reçu deux mille cent vingt-cinq euros (Eur 2.125,00).

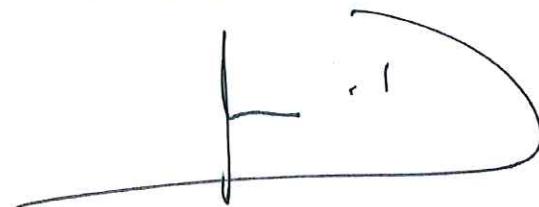
Le Receveur,

De E.A. Inspecteur

L'Inspecteur Principal

Signé V. HUBERT.

POUR EXPEDITION CONFORME.



TRANSCRIT au 3<sup>e</sup> bureau des hypothèques à Bruxelles,  
sous la formalité n° 50 - T - 25 - 11 - 2004 - 15006  
et inscrit d'office sous la formalité n° 50 - I -  
Coût : cent soixante deux euros trois cents.

N.Réf. : ..... 311

CCP. 679-2003030-77
Timbre : 1373
Salaire : 148,30
TOTAL : 162,03

Le Conservateur,  
W. KESTELEYN

  
13 DEC. 2004

Cinquième et  
dernier rôle.

