

0/1998.

ITE.

- 1 -

L'an mil neuf cent nonante-huit.  
Le vingt-trois octobre.

Par devant Maître Marc VAN DIEVOET, notaire de résidence à Wespelaar (actuellement Haacht) à l'intervention de Maître Olivier DUBUISSON, notaire de résidence à Ixelles.

**A COMPARU :**

Madame Jenny Maria VAN CALSTER, femme de ménage, née à Schaarbeek le dix février mil neuf cent cinquante-cinq, épouse de monsieur Jean Pierre Henri MESKENS, marchand de cycles, né à Vilvoorde le vingt-huit juillet mil neuf cent cinquante-huit, demeurant à Kampenhout, Molenveldweg 27.

Mariée sous le régime de la communauté des biens légal suivant contrat de mariage reçu par Maître Ivan Soinne, notaire à Bruxelles le trente-et-un août mil neuf cent septante-huit, non modifié jusqu'à ce jour d'après sa déclaration.

Ci-après dénommée invariablement "la partie venderesse"

D'une part

Et :

1. Monsieur Daniel Jean Maurice LIBBRECHT, employé, né à Bruxelles le huit février mil neuf cent quarante-cinq, divorcé, demeurant à 1130 Bruxelles, Rue de l'Aérodrome 129.

2. Madame Marie Louise GYSEN, secrétaire, née à Saint-Nicolas (Waes) le douze avril mil neuf cent quarante-six, divorcée, demeurant à 1130 Bruxelles, Rue de l'Aérodrome 129.

Ci-après dénommés invariablement "la partie acquéreur"

D'autre part

Lesquels comparants nous ont requis d'acter la présente convention de vente comme suit :

La partie venderesse nous a déclaré vendre à la partie acquéreur, qui accepte; chacun pour la moitié indivise, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires et privilégiées généralement quelconques, ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions, les biens immeubles suivants:

DESCRIPTION DES BIENS :

COMMUNE DE EVERE, première division

Dans un immeuble à appartements multiples, sur et avec terrain sis Square Pieter Hauwaerts numéro 38, cadastré section A, numéro 374/d/4, contenant en superficie d'après titre deux ares soixante-huit centiares cinquante-deux dixmilliares, et d'après cadastre deux ares soixante-neuf centiares.

1. L'APPARTEMENT MARQUÉ A3, situé au troisième étage comprenant d'après l'acte de base:

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, living, une cuisine, terrasse, toilette, un débarras, salle de bains et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : les deux-cent septante-cinq/millièmes indivis des parties communes dont le

terrain.

2. LE GARAGE, MARQUÉ G3, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage marqué G3

b) en copropriété et indivision forcée : les vingt-neuf/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

3. LA CAVE, MARQUÉE K3, située dans le sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave marquée K3

b) en copropriété et indivision forcée : les onze/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Tel et ainsi que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base mentionné ci-après.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

La partie venderesse déclare être propriétaire de l'immeuble à appartements multiples, dont les biens prédécrits font partie, pour l'avoir acquis comme suit :

Originaiement l'immeuble à appartements appartenait à monsieur Karel Van Calster, marchand de légumes, et son épouse, madame Julia Berghmans, sans profession, demeurant ensemble à Evere pour l'avoir acquis comme suit : les bâtiments pour les avoir fait ériger eux-mêmes, et le terrain pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par maître Ivan Soinne, notaire à Bruxelles, à l'intervention de Maître Paul Dael, notaire à Malines le vingt-cinq novembre mil neuf cent septante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le cinq décembre suivant, volume 7894, numéro 2, de monsieur Ludovicus Virginia Armandus De Krem, menuisier, et son épouse, madame Ludovica Victorina Verhoeven, sans profession, demeurant ensemble à Kampenhout.

Monsieur et Madame De Krem-Verhoeven étaient propriétaires du terrain pour l'avoir acquis aux termes d'un acte d'achat reçu par Maître Roger Dekoster, notaire à Bruxelles, le huit janvier mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux février suivant, volume 5909, numéro 28, de madame Maria Ludovica De Koster, épouse de monsieur Petrus Deman, à Evere.

Les époux Van Calster-Berghmans ont acquis la mitoyenneté du mur entre les immeubles numéro 38 et 39 du Square Pieter Hauwaerts, aux termes d'un acte sous seing privé en date du vingt-cinq mars mil neuf cent septante-sept.

Monsieur Karel Van Calster, prénommé, est décédé le six février mil neuf cent quatre-vingt-neuf, laissant comme seul héritière légale et réservataire, sa fille unique, madame Jenny Maria Van Calster prénommée, sous réserve de l'usufruit, revenant à son épouse survivante, madame Julia Berghmans.

Madame Julia Berghmans, prénommée, est décédée le huit

mai mil neuf cent nonante-et-un, laissant comme seul héritière légale, sa fille unique, madame Jenny Maria Van Calster prénommée pour la totalité de sa succession.

La partie acquéreur doit se contenter de l'établissement de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.

ACTE DE BASE

La partie acquéreur déclare et reconnaît avoir parfaite connaissance de l'acte de base reçu par le notaire soussigné, Marc Van Dievoet le huit juillet mil neuf cent nonante-huit dont l'immeuble prédicté avec le terrain sur lequel l'immeuble est érigé, est soumise sous le régime de copropriété et indivision forcée conformément l'article 577/bis du code civil.

La partie acquéreur reconnaît avoir reçu de la partie venderesse une copie dudit acte de base et elle s'oblige à se conformer et se soumettre à toutes les charges, clauses, conditions, prescriptions et stipulations y contenues.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie des biens vendus, tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, même les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance dudit acte de base, qu'il devra s'y soumettre et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent devant en outre respecter les décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

L'acte de base mentionné ci-dessus, contient entre autres la clause suivante, citée littéralement :

"Er wordt een erfdiestbaarheid van doorgang gevestigd "ten behoeve van de garages 1 en 3 op garage 2 naar de trapzaal, "deze toegang dient ten allen tijde vrij te blijven"

La partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et obligations résultant dudit acte de base et du titre de propriété.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ-JOUISSANCE-IMPOTS.

1. La partie acquéreur aura la propriété et la jouissance des biens présentement vendus à compter de ce jour.

2. Elle sera tenue de payer et de supporter à partir d'aujourd'hui toutes les contributions, taxes et impôts quelconques, mises ou à mettre sur les biens ou leurs revenus ainsi que la quote-part des biens vendus tant dans les charges périodiques que dans les charges extraordinaires de copropriété.

Si des taxes étaient dues pour voirie, égouts ou toutes autres causes, les acquéreurs continueront à les payer à la décharge de la venderesse à partir des plus prochaines échéances, charge estimée nulle.

CONDITIONS GÉNÉRALES.

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses

et conditions suivantes :

1. Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans recours contre la partie venderesse, soit en raison de la nature ou de la qualité du sol et du sous-sol, soit pour des vices cachés et apparents, soit pour erreur dans la description des biens, et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou gênés, sauf à la partie acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

2. La contenance énoncée dans la description du bien n'est pas garantie; en conséquence, la différence entre cette contenance et la contenance réelle, excédât-elle un/vingtième fera profit ou perte pour la partie acquéreur et ne donnera lieu à aucune indemnité.

3. La partie venderesse déclare que les biens vendus sont assurés par la copropriété contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré; la partie acquéreur s'engage à payer la quote-part des biens vendus dans la prime d'assurance à compter de son entrée en jouissance.

La partie acquéreur devra également continuer tous contrats qui pourraient exister au sujet de l'eau, du gaz, de l'électricité et des compteurs et payer toutes les redevances qui seront réclamées de ces divers chefs à partir de son entrée en jouissance.

4. Les compteurs, canalisations, appareils et autres installations placées dans les biens vendus et qui seraient la propriété d'une administration publique ou de tiers sont réservés au profit de qui de droit et ne font pas partie de la présente vente.

5. Conformément à l'article 577-11 § 1 du Code Civil, les acquéreurs supportent les sommes dues et les charges reliées à la co-propriété, dès leur entrée en jouissance comme propriétaire.

#### 6. Monuments et sites-Urbanisation

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance les biens ne sont pas soumis à expropriation concernée par le décret sur les Monuments et les Sites.

Suite à la lettre que le notaire instrumentant lui a adressée le onze mai mil neuf cent nonante-huit, la Commune de Evere lui a communiqué par sa lettre du onze juin suivant, citée littéralement :

"Voor het gebied waarin het goed ligt :

"\*is de bestemming ;

"- volgens het GewOp - Besluit van de Brusselse "Hoofdstedelijke regering dd. 03.03.1995 : perimeter voor "bescherming van de huisvesting;

Tro:  
let

Eve  
Ren  
vé.

"- volgens het Gewestplan van de Agglomeratie Brussel -  
"K.B. dd. 28.11.1979 : typisch woongebied;

"- volgens het BBP 14, genaamd 'Hauwaerts', goedgekeurd  
"op 28.02.1963 : zone voor halfopen woningbouw van 12m50 diep  
"met een hoogte van min. 9m. en max. 11m, achteruitbouwzone  
"van 3m ten zuiden van de woning, de rest van het perceel ligt  
"in een strook van koeren en hovingen, d.i. binnenplaatsen en  
"tuinen.

roisième feuill-  
et.  
" - het goed bevindt zich in de verkaveling nr. 14 en  
"goedgekeurd op 28.02.1963, kavel nr. 5.

" - het goed bevindt zich niet in een te beschermen en te  
"vernieuwen gebied.

"\* zijn de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen:  
"deze van het BBP en de verkaveling, deze van de algemene  
"stedenbouwkundige voorschriften;

"\* is een eventuele onteigening :

"Tot op heden niet gekend bij het gemeentebestuur."

#### 7. Permis de bâtir

Les vendeurs déclarent que l'immeuble à appartements multiples dont les biens vendus font partie à été érigé conformément au permis de bâtir délivré par la commune d'Ixelles le vingt-deux mars mil neuf cent septante-six, et l'approbation de la situation existante par ladite commune en date du vingt-deux juin mil neuf cent nonante-huit, dont les acquéreurs reconnaissent avoir pris connaissance.

#### PRIX

Après que lecture a été donnée par le notaire Marc Van Dievoet aux parties qui le reconnaissent, de l'article 203 alinéa un du code des droits d'enregistrement portant sur la dissimulation du prix et des charges dans une vente, les parties déclarent que celle-ci est conclue et acceptée pour et moyennant le prix de TROIS MILLIONS TROIS CENT MILLE FRANCS (3.300.000 Fr.), que la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreur, comme suit :

- antérieurement aux présentes une somme de trois cent trente mille francs
- le solde, soit deux millions neuf cent septante mille francs au moment des présentes, au moyen d'un ~~chèque~~ cheque.

---

dont quittance, pleine et entière faisant double emploi avec toutes autres qui auraient pu avoir été données antérieurement.

Si le prix est payé par checque, la quittance n'en est donnée que sous réserve d'encaissement.

#### CONVENTION ENTRE ACQUÉREURS

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

En outre, les acquéreurs conviennent qu'au décès du

Evere  
Renvoi approu-  
vé.

MVC

prémourant d'eux, et sans effet rétroactif, l'usufruit de la part du prémourant d'eux, dans les immeubles ci-dessus 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 contrepartie de cette cession, le céder acquiert une chance d'obtenir l'usufruit de la part de l'autre si c'est lui qui survit.

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 immeubles ci-dessus décrits.

4) Aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants droits du prémourant, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications apportées aux immeubles ci-dessus 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-dessus décrits ou de 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 à hypothéquer les immeubles ci-dessus 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-dessus sous 1 et 2.

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 à calculer sur l'usufruit des droits indivis du défunt dans les immeubles ci-dessus décrits.

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

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires qui résultent des présentes sont à charge de la partie acquéreur, qui s'y oblige, ainsi que la quote-part des charges de l'acte de base, comportant en totalité cinquante et un mille francs belge, soit la quote-part de chaque lot dix-sept mille francs belge.

#### ÉLECTION DE DOMICILE

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

#### CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL.

Le notaire Marc Van Dievoet, certifie et atteste l'exactitude de l'identité des parties conformément à la loi au vu des pièces officielles d'état civil produites.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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

#### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE.

Les parties reconnaissent expressément que le notaire Marc Van Dievoet leur a donné lecture des articles soixante-deux paragraphe deux et septante-trois du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Interrogée par le notaire Van Dievoet, la partie venderesse déclare

a) de ne pas avoir la qualité d'assujetti pour l'application de ladite taxe

b) de ne pas avoir aliéné de bâtiments durant les cinq années précédant la date du présent acte, avec application de la Taxe sur la Valeur ajoutée conformément à l'article 8 paragrahe 2 ou 3 dudit Code

c) ne pas faire partie d'une association de fait ou momentanée qui soit elle-même assujettie à ladite taxe

approuvé la rapture de deux mots, une lettre et une ligne comme nuls aux présentes:

HVC.

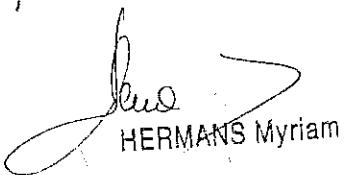
DONT ACTE.  
Fait et passé à Haacht, en l'étude.  
Lecture faite de tout ce qui précède, les comparants ont signé avec Maître Olivier Dubuisson et Maître Marc Van Dievoet, détenteur de la minute.

1449/98

Geregistreerd vier bladen twee verzendingen  
te Haacht op 29 oktober 1998

Boek N 19 Blad 44 Vak 4

Ontvangen: vierhonderd veertienduizend  
zeshonderdvijftienduizend paauw De Ontvanger  
(414.625)



Myriam  
HERMANS