

3481



ETUDE DU NOTAIRE

Edouard DE RUYDTS

à 1190 BRUXELLES (Forest)

Avenue Van Volxem 333

3481 /

Acte du 24 février 1992



ETUDE DU NOTAIRE

Edouard DE RUYDTS

à 1190 BRUXELLES (Forest)

Avenue Van Volxem 333

VENTE

par

Mme DUMOULIN

à

M. et Mme HAEZUET-DE KONINCK

pour l'acquéreur

A renouveler :

inscription avant le

titre avant le

2. En cas de décès du débirentier avant l'extinction de la rente, ses héritiers ou représentants seront tenus solidairement et indivisiblement à l'exécution de tous les engagements résultant des présentes et le vendeur sera expressément dispensé de toute signification prescrite par l'article 877 du Code Civil. Si la signification était impérative en vertu d'un texte légal, les frais en seraient à charge des héritiers du débirentier décédé.

3. A défaut de paiement d'un seul terme d'arrérages à son échéance et trente jours après un simple commandement de payer resté infructueux, la crédi-rentière aura le droit, soit de faire prononcer la résolution de la présente vente, soit d'exiger de l'acqué-reur le paiement d'une somme de un million neuf cent mille francs (1.900.000,-) représentant la valeur actuelle des biens vendus, diminuée de la partie du prix quit-tancé ci-dessus. Dans les deux cas elle aura droit à une indemnité d'exécution fixée forfaitai-remment à cent mille francs (100.000,-), ainsi qu'à tous les termes d'arrérages touchés par elle. Ces arrérages lui resteront acquis à titre d'indemnité pour privation de jouis-sance et dommages-intérêts, sans recours, ni répétition quelconque contre elle de ce chef.

De même en cas de résolution, tous embellissements et augmentations apportés aux biens, objet de la présente vente, resteront acquis à la vende-resse.

4. L'immeuble pré-décrit devra être constamment assuré contre l'incendie auprès d'une compagnie d'assurance, agréée par la crédi-rentière, pour le montant de sa valeur, ce dont le débirentier devra pouvoir justifier par la production de la police d'assurance et des quittances de primes; en cas de sinistre, total ou partiel des constructions compri-ses dans la présente vente, avant l'extinction de la rente ci-dessus créée, l'immeuble devra être reconstruit.

VIII.- EXECUTION.

A défaut par le débirentier d'exécuter ses obligations envers Madame Simonee Dumoulin, celle-ci aura le droit, sans préjudice à tous autres droits et notamment à ceux stipulés ci-dessus, de faire vendre les biens présentement vendu, conformément aux articles 1560 et suivants du Code Judiciaire.

IX.- ENTRETEN DU BIEN.

L'acquéreur s'oblige, à peine de tous dommages et intérêts, à maintenir l'immeu-ble vendu en parfait état d'entretien, pendant toute la durée du service de la rente. A cet égard, la crédi-rentière aura la faculté de s'assurer de l'état d'entretien des biens une fois par an, soit personnellement, soit par mandataire.

X.- INSCRIPTION D'OFFICE.

L'inscription d'office qui sera prise en vertu des présentes relatera qu'en cas d'ordre ouvert en cas de revente de l'immeuble ci-dessus vendu et sur le prix de ladite revente, la crédi-rentière sera colloquée pour la somme de un million trois cent mille francs, représentant la valeur des biens diminuée de la partie du prix quit-tancé ci-dessus, outre celle de deux cent mille francs montant de l'inscription conventionnelle dont question ci-après.

XI.- INSCRIPTION CONVENTIONNELLE.

L'acquéreur consent à la prise d'une inscription complémentaire et affectée, à cet effet, les biens pré-décrits en hypothèque spéciale au profit de la vende-resse, qui accep-te, pour sûreté:

- a/ de la somme de cent mille francs, montant de l'indemnité d'inexécution ci-dessus stipulée;
- b/ de la somme de cent mille francs, destinée à garantir éventuellement les frais non privilégiés de poursuite et de procédure, renouvellement de l'inscription hypo-thé-caire et majoration des arrérages qui pourraient résulter d'une hausse de l'index.

XII.- RADIATION D'INSCRIPTIONS.

Il est expressément convenu que l'inscription d'office ainsi que ses renouvelle-ments et toutes autres inscriptions conventionnelles, deviendront sans effet par le seul fait du décès de Madame Simonee Dumoulin et que par suite la radiation entière et définitive devra être faite sur la seule représentation de l'extrait d'acte de décès, sans que le débirentier puisse être tenu de justifier d'une quittance d'arrérages, toutes autorisations et décharges étant dès à présent consenties à cet effet à monsieur le conservateur des hypothèques compétent.

XIII.- ALIENATION VOLONTAIRE DE L'IMMEUBLE VENDU PAR LES PRESENTES.

Si le débirentier s'avisait de vendre volontairement les biens présentement acquis, il pourra, si la crédi-rentière y consent à ce moment, s'exonérer du service de la rente constituée ci-dessus en versant à une compagnie d'assurance belge, agréée par la crédi-rentière, un capital nécessaire pour assurer à cette dernière, le paiement exact des arrérages pendant le temps, sous les conditions et de la manière ci-dessus stipulées. Dans ce cas, Madame Simonee Dumoulin, sera tenu , à première réquisition, de donner mainlevée pure et simple avec renonciation à tous droits quelconques, des inscriptions qui seront prises en vertu des présentes.

45 pla
R.

XIV.- INDEXATION.

Les parties ont expressément convenu que tous les paiements se feront par référence à l'indice des prix à la consommation, publié mensuellement par le Gouvernement belge.

L'indice de départ, fixé conventionnellement par les parties, est celui du mois de janvier mil neuf cent nonante-deux établi à cent onze virgule trente-sept points (111,37).

Toute augmentation ou diminution dudit index par tranche de cinq points par rapport au taux de base ci-dessus, entraînera automatiquement, de plein droit et sans mise en demeure de la part des crédientiers, ni réquisition de leur part, une augmentation ou une diminution obtenue par application de la formule suivante: rente de base multipliée par le nouvel index et divisé par l'index de départ et ce à partir de la première échéance suivant la publication officielle au Moniteur Belge dudit index modifié.

XV.- DISPOSITIONS FINALES.

- 1 - FRAIS.
Tous frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à charge de l'acquéreur.
- 2.- ELECTION DE DOMICILE.
Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en leur demeure respective susindiquée.
- 3.- CERTIFICAT D'IDENTITE.
Le notaire soussigné certifie, conformément à la loi, l'exactitude des indications d'état civil ci-dessus mentionnées des parties aux présentes.
- 4.- DECLARATION PRO FISCO.
Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent estimer la

valeur vénale de la pleine propriété des biens, objet des présentes à deux millions cinq cent mille francs (2.500.000.-), soit deux cent mille francs (200.000.-) en ce qui concerne les meubles meublants et deux millions trois cent mille francs (2.300.000.-) en ce qui concerne l'immeuble.

DONT ACTE.

Passé à Forest, en l'étude.

Et lecture faite les parties ont signé avec nous, Notaire.
(Suivent les signatures).



A458189

- a) Des articles 61, paragraphe 6 et 73, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée. Sur notre interpellation le vendeur a déclaré ne pas posséder la qualité d'assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, telle que cette qualité est précisée par l'Arrêté Ministériel numéro 13 du dix-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt.
- b) Du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.

VII.- PRIX.

Les parties déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de UN MILLION NEUF CENT MILLE FRANCS (1.900.000.-). Ce prix consiste en:

- a/ une somme de SIX CENT MILLE FRANCS (600.000.-) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur à l'instant même, en un chèque.
- Dont quittance, faisant double avec toute autre qui aurait été délivrée pour le même objet, mais sous réserve d'encaissement pour les montants payés par chèque.

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour ce montant.

b/ Le solde, soit UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE MILLE FRANCS (1.360.000.-) est à l'instant converti en une rente annuelle et viagère de CENT CIN-QUANTE MILLE FRANCS (150.000.-) que les acquéreurs créent et constituent sur la tête de Monsieur André Haelvoet et son épouse Madame Lea De Koninck, laquelle rente viagère l'acquéreur s'oblige à payer à Madame Simone Dumoulin en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, en douze termes mensuels et anticipatifs de DOUZE MILLE CINQ CENTS FRANCS (12.500.), échéant le premier de chaque mois et pour la première fois le premier mars prochain.

Au décès de Madame Simone Dumoulin, cette rente sera éteinte et l'acquéreur entièrement libéré de son service ainsi que du prorata d'arrérages dus au jour de ce décès.

CLAUSES ET CONDITIONS DE LA CONSTITUTION DE LA RENTE.

La présente constitution de rente est faite aux conditions suivantes:

- 1. La rente sera servie en la demeure de Madame Simone Dumoulin, ou en tout autre lieu qu'il lui plairait d'indiquer; la crédientière ne sera pas tenu de justifier de son existence, tant qu'elle touchera les arrérages par elle-même ou sur sa quittance ou que le compte bancaire ou les arrérages seront versés restera ouvert.

Toutefois, si elle décidait de résider à l'étranger, elle devra, au début de chaque année, donner à l'acquéreur une preuve écrite de son existence.

30/06/2020

L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance, pour en avoir reçu un exemplaire, de l'acte de base avec règlement de copropriété relatif à l'immeuble dont font partie les biens présentement vendus, dressé comme il est dit ci-dessus par le Notaire Roger Dekoster à Bruxelles, le vingt octobre mil neuf cent soixante-six.

Ledit acte de base est censé ici reproduit dans toute sa teneur et l'acquéreur s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les biens prédecrits, tous 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 des actes de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent, étant en outre subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires.

L'acquéreur devra s'entendre directement avec le vendeur pour tout ce qui concerne la reprise des obligations découlant des actes de base relativement aux fonds de roulement et/ou de garantie et de prévisions et éventuellement rembourser au vendeur sa quote-part dans lesdits fonds.

III. - PROPRIÉTÉ - RÉSERVE D'USUFRUIT - IMPÔTS.

L'acquéreur sera propriétaire à compter de ce jour des biens présentement vendus, mais il n'en aura la jouissance qu'à partir du jour du décès du vendeur qui s'en réserve l'usufruit jusqu'à cette époque.

Cette jouissance s'exercera soit par l'occupation réelle, soit par la perception des

loyers, selon que les biens seront libres de location ou loués lors du décès du vendeur. L'acquéreur acquittera à compter du jour du décès du vendeur, les impôts de toute nature auxquels les biens vendus seront assujettis.

Il sera tenu d'effectuer pendant toute la durée de l'usufruit et à ses frais, toutes

les réparations mises par la loi à la charge des nu propriétaires.

Le vendeur, de son côté, s'engage à jouir de l'usufruit auquel il a droit en bon père de famille et s'oblige à l'exécution de toutes les charges et obligations que la loi impose à l'usufruitier.

Il est dispensé de fournir caution et de faire dresser état des biens vendus; les parties reconnaissent par les présentes qu'ils se trouvent en bon état.

VI.- MENTIONS.

Le notaire soussigné donne lecture aux parties:

Seul dernier rôle

Enregistré cinq rôles, huit renvois à FOREST, le deux mars 1992, volume 116, folio 52, case 7, RECU deux cent quatre-vingt-sept mille cinq cents francs (287.500,-)
) Le Receveur a.i. (signé) V. HUBERT.

POUR EXPEDITION CONFORME



Les biens prédécrits sont vendus quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

2.- SERVITUDES.

Les biens sont vendus avec toutes leurs servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres mais à ses frais, risques et périls sans intervention du vendeur ni recours contre lui, et sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits soit en vertu de la loi.

Interrogé à ce sujet par le notaire soussigné 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 d'autres que celles résultant de prescriptions légales et/ou de l'acte de base dressé comme il est dit ci-dessus par le Notaire Roger Dekoster à Bruxelles le premier juin mil neuf cent soixante-sept.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à ce sujet.

3.- ETAT DU BIEN - CONTENANCE.

Les biens sont vendus dans l'état et la situation où il se trouve actuellement. L'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur du chef de viciété, vices de construction, mauvais état des bâtiments, nature du sol, erreur dans la désignation cadastrale ou dans la contenance susindiquée, dont la différence en plus ou en moins avec la contenance réelle, fut-elle même de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur.

4.- RESERVE.

Tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient actuellement dans les biens vendus et qui n'appartiendraient pas au vendeur ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

5.- ASSURANCE - SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE.

L'acquéreur sera tenu de continuer en lieu et place du vendeur tous contrats d'assurance collectifs qui pourraient exister.

Le vendeur 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.

6. - ACTE DE BASE.

A453188



2008

décimilliaires, cadastré selon titre section A numéros 374/e2, 374/h3 et partie du numéro 374/u3, et actuellement section A numéro 374/W/4 pour deux ares un centiare, tenant ou ayant tenu à Abdelmajid Bentayeb-Heinen, Paul Cosyn-Joos, et Robert Merckx-Benaets, outre audit Square Hauwaerts:

1. L'appartement situé au deuxième étage dénommé A.2 et comprenant (description selon acte de base)

a) en propriété privative et exclusive: living, cuisine, hall privatif, vestiaire, trois chambres, salle de bains, water closet, débarras. Aux sous-sols: la cave A2. La venderesse fait toutefois observer que l'appartement vendu ne comporte en réalité que deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée: les cent cinquante-deux/millièmes (152/1.000) des parties communes dont le terrain.

2. Le garage à l'angle du Square Hauwaerts et de la rue Van Boeckel portant le numéro 5 dénommé G.5. comportant:

a) en propriété privative et exclusive: le garage proprement dit avec sa porte d'entrée.

b) en copropriété et indivision forcée: les dix-huit/millièmes des parties communes dont le terrain (18/1000).

Tels et ainsi que ces biens se trouvent décrit et figurés à l'acte de base de l'immeuble dressé par le Notaire Roger Dekoster, ayant résidé à Bruxelles, le vingt octobre mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux novembre suivant, volume 6254 numéro 1.

Ainsi que les meubles meublant ledit appartement.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Madame Simone Haelvoet déclare que les biens précités lui appartiennent pour les avoir acquis de Monsieur Denis François Joseph Briard, architecte, et son épouse Madame Marthe Louise Plumet, sans profession, ensemble à Melsbroek, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Roger Dekoster prénommé, et le Notaire Herman Jacobs ayant résidé à Forest, le premier juin mil neuf cent soixante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt juin suivant, volume 6353 numéro 3.

L'acquéreur déclare se contenter de l'établissement de propriété qui précède et n'exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

II.- CONDITIONS.

I.- GARANTIE.

L'an mil neuf cent nonante-deux.
Le vingt-sept février.

Devant nous, **Edouard DE RUYDTS**, notaire résidant à ForestBruxelles.

Ont comparu:

DUNE PART.

Madame Simone Françoise Joséphine Marie **DUMOULIN**, sans profession, née à Bruxelles, le trente décembre mil neuf cent vingt et un, demeurant à Evere, Square Pierre Hauwaerts, 1, veuve non remariée de Monsieur Maurice **HAELVOET**.

Ci-après dénommée indifféremment "le vendeur", "les vendeurs", "les crédren-tiers", ou "la crédrentière".

ET D'AUTRE PART.

Monsieur André Abel Suzanne Paul **HAELVOET**, gérant de pharmacie, né à Evere, le cinq octobre mil neuf cent trente-quatre, et son épouse dame Léa Henriette **DE KONINCK**, sans profession, née à Merchtem, le vingt-six juin mil neuf cent trente-six, demeurant ensemble à Evere, Place de la Paix, 21.

Epoux mariés sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Paul Gillis ayant résidé à Iltre, le neuf avril mil neuf cent cinquante-huit, non modifié, ainsi déclare.

Ci-après dénommés indifféremment "l'acquéreur", "les acquéreurs", "les débren-tiers" ou "le débrentier".

Lesquels comparants nous ont requis de dresser en la forme authentique, la convention suivante directement intervenue entre eux, à savoir:

L - VENTE.

Madame Simone Dumoulin, comparante d'une part, déclare par les présentes avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit, à Monsieur André Haelvoet et son épouse dame Léa De Koninck, comparants d'autre part, ici présent et acceptant et déclarant faire la présente acquisition chacun à concurrence de moitié indivise, la nue-propriété des biens immeubles suivants:

COMMUNE DE EVERE.

Dans un immeuble à six appartements et cinq garages (selon l'acte de base, mais en réalité trois garages) situé à l'angle de la rue Van Boeckel et du Square Hauwaerts, où il est coté numéro 1, y présentant des façades respectives de deux mètres trente-deux centimètres et dix-neuf mètres, avec un pan coupé de huit mètres, contenant en superficie d'après mesurage dans titre deux ares dix-neuf centiares quarante-trois



A453187

15/10/22
J.