



S.P.R.L.
É T U D E
D U N O T A I R E

B.V.B.A.
K A N T O O R
V A N D E N O T A R I S

Charles LEBON

Dépositaire des minutes des Maîtres
William Eyben et Pierre Lebon

Depositaris der minuten van Meesters
William Eyben en Pierre Lebon

SQUARE AMBIORIX 5
1000 BRUXELLES

AMBIORIXSQUARE 5
1000 BRUSSEL

Charles Lebon
Notaire

Soc.civ. sous forme de s.p.r.l.

R.s.c. Bruxelles n°4849

Square Ambiorix, 5

1000 Bruxelles

L'AN DEUX MILLE QUATRE

Le trente juin,

Par devant Nous, Maître Charles LEBON, Notaire de résidence à Bruxelles, et Maître Jean-Pierre VELGE, Notaire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU:

Monsieur FINET Frédéric Marie Robert Ghislain, informaticien, né à Charleroi, le cinq novembre mil neuf cent soixante-neuf et son épouse Madame VANDENBERGHE Patricia Claire Monique, employée, née à Berchem-Sainte-Agathe, le treize mai mil neuf cent soixante-huit, domiciliés à 1140 Evere, avenue du Renouveau, 29 boîte 7.

Lesquels déclarent être mariés sous le régime légal de la communauté des biens à défaut de contrat de mariage, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés invariablement "**la partie venderesse**".

D'une part.

Et :

Monsieur PERMENTIER Olivier Etienne Christian Ghislain, employé, né à Saint-Josse-ten-Noode, le trois avril mil neuf cent septante-quatre, célibataire, domicilié à 1180 Uccle, rue Victor Allard, 249.

Madame JACQUES Thérèse, employée, née à Ixelles, le cinq août mil neuf cent septante-deux, célibataire, domiciliée à 1180 Uccle, rue Victor Allard, 249.

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 déclare, par ces présentes, avoir vendu le bien ci-après décrit, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, ainsi que toutes inscriptions et transcriptions, à la partie acquéreur qui déclare acquérir chacun pour moitié indivise:

DESIGNATION DU BIEN.

H512478



Commune d'Evere – première division

Dans un complexe immobilier comprenant deux immeubles à appartements multiples dénommés respectivement « Golf II et Golf III » érigés sur un terrain sis avenue du Renouveau, 29-31 d'une contenance totale de trente-six ares vingt-neuf centiares cadastré suivant titre transcrit et suivant l'extrait de la matrice cadastrale récent section A numéro 297/Y pour la même contenance :

Dans l'immeuble " Golf II" sis avenue du Renouveau, 29:

l'appartement du type A au premier étage en façade arrière désigné " A 1" et comprenant:

- *en propriété privative et exclusive*: hall avec armoire, living, cuisine, dégagement, trois chambres, salle de bains avec w.c., local water-closet, terrasse;
- *en copropriété et indivision forcée* : les cent et neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain.

la cave numéro 5 au sous-sol comprenant le local proprement dit avec sa porte, sans quotité dans les parties communes.

Revenu cadastral non indexé: mille quatre cent vingt euro (1.420,00).

Ci-après dénommé "**le bien**", que la partie acquéreur déclare suffisamment connaître et pour lequel elle ne demande pas de plus ample description.

Acte de base.

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire Vandroogenbroeck à Evere en date du six août mil neuf cent septante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le neuf août suivant, volume 7661, numéro 1, suivi d'un acte de base modificatif reçu par le notaire Vandroogenbroeck, précité, le sept novembre mil neuf cent septante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix novembre suivant, volume 7869, numéro 8.

Origine de propriété.

La partie venderesse déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur D'HAES Benoît Arthur Madeleine Camille Ghislain et son épouse Madame PIRLOT Colette Julie Joséphine à Evere, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jean-Pierre Velge, à Bruxelles et à l'intervention du notaire Caroline Remon à Jambes, le huit décembre mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-trois décembre suivant, volume 3716 numéro 12.

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

Convention entre acquéreurs.

1. Au décès du prémourant des acquéreurs, le survivant aura le droit d'obtenir, s'il en manifeste la volonté, l'accroissement de sa part par l'usufruit de la part du prémourant. Cette convention est faite entre les parties à titre réciproque et aléatoire. Comme elle constitue un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par la partie survivante au cas où elle exercerait ce droit, aux ayants cause de la partie prémourante. Chaque partie acquiert en effet, en contrepartie du droit qu'elle confère à l'autre, si celle-ci survit, la possibilité de se faire attribuer, si elle est elle-même survivante, l'usufruit des droits de cette autre partie.

La partie survivante devra manifester sa volonté d'exercer ce droit par déclaration faite devant notaire, dans les six mois du décès de la partie prémourante, et ce à peine de forclusion.

2. La présente convention est soumise aux conditions suivantes:

a. Cette convention est faite pour une première période de trois ans prenant cours ce jour. A l'issue de cette période de trois ans, la convention, telle qu'elle existe depuis l'origine dans tous ses aspects, sera automatiquement prorogée pour une nouvelle période de trois ans, de par la volonté présumée des acquéreurs, faute pour l'un d'entre eux d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par lettre recommandée mise à la poste trois mois avant l'expiration de la période en cours. Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période de trois ans, et ainsi de suite à l'expiration de chaque triennat.

Dans l'hypothèse où il sera 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.

b. Le droit d'accroissement accordé au survivant s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui auront été apportées au bien, de sorte que les héritiers ou ayants-cause du prémourant ne pourront exercer aucun recours contre le survivant en raison des sommes qui auraient été payées par le prémourant pour l'exécution de ces travaux et ouvrages, étant toutefois entendu que le solde qui resterait dû au jour du décès du prémourant demeurera à la charge du survivant à concurrence de sa part en pleine propriété dans le bien;

c. Le survivant prendra également à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, le remboursement des intérêts de tout emprunt qui aurait été contracté par les acquéreurs en vue de l'acquisition, de

H512477



l'entretien ou de la transformation du bien présentement acquis;

d. En vue de garantir à son coacquéreur l'exercice paisible de ses droits dans le bien acquis, chacun des acquéreurs s'interdit d'aliéner ses propres droits, que ce soit à titre gratuit ou à titre onéreux, de les grever d'un quelconque droit réel, ou de les affecter en hypothèque, sans l'accord exprès de son coacquéreur, aussi longtemps que la présente convention d'accroissement restera en vigueur;

e. Les acquéreurs reconnaissent que la quote-part du prix payée et à rembourser par chacun d'eux a été déterminée en fonction d'une part, de la clause d'accroissement stipulée ci-dessus, et d'autre part de leur durée de vie probable dans le but d'équilibrer leurs prestations respectives;

Compte tenu de ce que ladite clause ne trouvera pas à s'appliquer en cas de revente du bien par les coacquéreurs, ceux-ci conviennent pour pareille hypothèse que le prix de revente sera partagé entre eux dans la proportion de cinquante pour cent (50%) pour Monsieur Permentier Olivier, préqualifié, et cinquante pour cent (50%) pour Madame Jacques Thérèse, préqualifiée;

f. Le conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office, pour sûreté de l'exécution des obligations réciproques des acquéreurs, lors de la transcription du présent acte.

g. Pour le cas où l'une des parties demanderait la sortie d'indivision, conformément à l'article 815 du code civil, elle devra préalablement faire offre à l'autre partie, par lettre recommandée, de lui racheter sa part indivise à un prix déterminé suivant expertise. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur la désignation d'un expert commun celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de première instance à la requête de la partie la plus diligente.

A défaut pour l'autre partie d'avoir répondu à cette offre ou, le cas échéant, à la proposition d'évaluation de l'expert, dans un délai de deux mois, elle sera supposée la refuser.

En cas d'acceptation, le prix devra être payé dans un délai de quatre mois suivant la fixation du prix.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE - IMPÔTS.

1. La partie acquéreur aura la propriété du bien présentement vendu à compter de ce jour.

2. Elle en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du trente et un juillet deux mille quatre.

3. Elle acquittera le précompte immobilier et tous les impôts ou charges de toute nature, sans aucune exception, mis ou à mettre sur le bien vendu ou sur ses revenus, à partir de son entrée en

jouissance.

La partie venderesse reconnaît par les présentes avoir reçu de la partie acquéreur la quote-part dans le précompte immobilier de l'année et ce de manière forfaitaire et définitive calculé à compter de la prise de jouissance.

COPROPRIETE

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le Notaire Charles Lebon soussigné a demandé au syndic, par pli recommandé daté du treize avril deux mille quatre, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le Notaire Charles Lebon soussigné que le syndic a répondu à cette lettre le dix-neuf mai suivant.

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie, et dispensent le Notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

A. La partie venderesse supportera:

1. Toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des 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 nés avant le sept mars deux mille quatre;

- 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'à l'entrée en jouissance de la partie acquéreur.

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

B. La partie acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où elle aura la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

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

Cette quote-part sera remboursée par la partie acquéreur à la partie venderesse lors de la remise des clefs.

~~Cette dernière reconnaît avoir reçu de la partie acquéreur la somme de huit cent cinquante euro quarante cent (850,40) représentant la quote-part de la partie venderesse dans le fonds de réserve.~~

~~Dont quittance~~

D. Les créances nées après le sept mars deux mille quatre, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que la partie acquéreur ne soit tenue au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

H512476



CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

1. Le bien est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre la partie venderesse, soit du chef de vices de construction visibles ou cachés, vétusté ou mauvais état du bâtiment, nature et qualité du sol et du sous-sol, soit pour erreur dans la description du bien, et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, 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. Eclairés sur les dispositions légales régissant la matière, les parties déclarent ce qui suit:

La partie venderesse déclare que le bien vendu est assuré 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 du bien vendu 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. De manière générale, la partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et obligations résultant, au profit ou à la charge de la partie venderesse, de l'acte de base précité contenant le règlement général de copropriété.

La partie acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cet acte et de ses annexes, et en avoir reçu un exemplaire. La partie venderesse s'engage à remettre à la partie acquéreur une copie de l'acte de base modificatif pour fin juillet au plus tard.

Elle s'engage à respecter cet acte de base en tous points sans aucune exception ni réserve, et à s'y soumettre de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre la partie venderesse par qui que ce soit.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien vendu, 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 de cet 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.

5. Les compteurs, canalisations, appareils et autres installations placés dans le bien vendu 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.

SITUATION HYPOTHECAIRE.

La partie venderesse déclare, sur interpellation du notaire, qu'elle n'a signé aucun document, notamment d'affectation ou de mandat hypothécaire et qu'elle n'a connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté du bien.

URBANISME.

En application de l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, le Notaire Lebon a demandé le vingt-six avril deux mille quatre à la commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du trois mai suivant, la commune d'Evere a déclaré ce qui suit, 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 10, appelé « Renouveau », approuvé le 04.12.1967 : zone de construction d'habitation ouverte, zone de cours et jardin ;

- 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*

** remarque : nihil ».*

La partie venderesse aux présentes déclare que le bien vendu 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 premier de l'Ordonnance.

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.

Si la partie acquéreur désire entreprendre des transformations au bien vendu, elle devra s'entendre directement et préalablement avec les autorités compétentes et se conformer à leurs règlements et prescriptions sans l'intervention de la partie venderesse ni recours à elle.

PRIX ET QUITTANCE.

Après que lecture ait été donnée par le Notaire Lebon, aux parties qui le reconnaissent, de l'article 203 alinéa un du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la dissimulation du prix et des charges dans la vente, les parties ont déclaré que celle-ci est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **cent et six mille six cents euro**, que la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreur, savoir:

- antérieurement à ce jour, la somme de dix mille euro, à titre d'acompte;

- présentement, le solde, soit la somme de nonante-six mille six cents euro.

DONT QUITTANCE, pure et simple.

Déclaration sur l'origine des fonds.

Le notaire atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par chèque n° 64 7312 émis sur le compte 057-0325160-80 et n° 14 0524 émis sur le compte 001-2495154-02.

DIVERS.

Frais.

Tous les frais, droits et honoraires qui résultent des présentes sont à charge de la partie acquéreur qui s'y oblige.

Règlement collectif de dettes.

Les comparants Nous déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

Dossier d'intervention ultérieure.

Les parties déclarent être informées par le Notaire des conditions d'application de l'Arrêté Royal imposant le dossier

dans la région de Bruxelles- Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

Déclaration en matière de Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Après que le Notaire Lebon ait donné lecture à la partie venderesse, des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, cette dernière déclare:

- ne pas être assujettie pour l'application dudit code;
- ne pas avoir cédé au cours des cinq années précédant la date du présent acte, aucun bâtiment(s) avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article huit du code de la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association momentanée, qui a la qualité d'assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant à Maître Lebon.

Suivent les signatures.

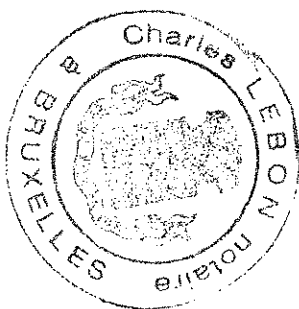
Enregistré onze rôle(s) cinq renvoi(s) au 4ème bureau de l'enregistrement de Bruxelles le 12 juillet 2004 vol.5 (31)
fol. 34 case 14

Reçu : sept mille sept cent euro

Le Receveur ai, D.PLUQUET EA VERIFICATEUR PR (signé)

POUR EXPEDITION CONFORME.

*Approuvé au vu de
ce de quatre lignes
nulla
5*



TRANSCRIT au 3^e bureau des hypothèques à Bruxelles,
sous la formalité n° 50 - T - 10108/2004-10109
et inscrit d'office sous la formalité n° 50 - I -
Coût : 113,00 francs belges par acte et en cents.

N.Réf. :106

CCP. 879-2003030-77

Timbre :	15,30
Salaires :	83,08
TOTAL :	98,38

Le Conservateur,
W. KESTELEYN



S.P.R.L.
É T U D E
DU NOTAIRE

B.V.B.A.
K A N T O O R
VAN DE NOTARIS

Charles LEBON

BRUXELLES

BRUSSEL

Acte du

Akte van

30 juin 2004

Vente

N^o Finet. Vanderbergh

à

N^o Permentier Olive

Avec Jacques Thieix

Inscription à renouveler avant le

Inschrijving te hernieuwen vóór de