

ÉTUDE du NOTAIRE

van NOTARIS

Claude A. MONDELAERS

RUE de FIENNES 81-83, de FIENNESSTRAAT 81-83
1070 BRUXELLES - 1070 BRUSSEL

Depositaire des minutes des Notaires
Bewaarder van de minuten der Notarissen

- L. DE WINTER (1858-1907) Oudeboek
- G. MARESCAUX (1807-1819) Oudeboek - 1919-1925 Anderlecht
- J. MARESCAUX (1825-1858) Oudeboek
- J. DEMEEL (1825-1858) Oudeboek
- L. VERBIST (1858-1897) Anderlecht
- J. GHYSSELEN (1898-1924) Anderlecht
- L. STOSCHIE (1924-1929) Anderlecht
- A. FERONT (1858-1864) Oudeboek

Du 4 octobre 96
De

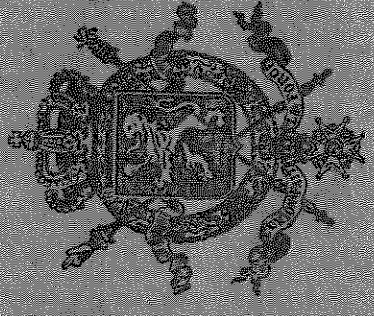
VENTE

pour
Monsieur NEUKAM
et son épouse
Madame Dominique SWEETS

à
Monsieur Antonio CALVES ROMANIGO
et son épouse
Madame Irene LOPES RUAS

EXÉCUTION

26 NOV. 1996



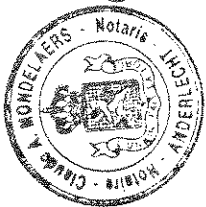
CLAUDE A. MONDELAERS

NOTAIRE - NOTARIS
ANDERLECHT

RUE de FIENNES 81-83, de FIENNESSTRAAT 81-83
1070 BRUXELLES - 1070 BRUSSEL

TEL. (02) 522.18.10 (4 L.)
Fax (02) 522.63.87

POUR EXPÉDITION CONFORME
par photocopie.



10648
615 -
1829 -
2444 -
Total 369
Transcrit à Bruxelles, le 20 novembre 1960
vol 12.635 n° 14 et recet d'office
Cost: Deux mille quatre cent quarante quatre francs
Le Conservateur des Hypothèques

VENTE.
RFM/XVcalvezv

N°33.503

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SIX,

Le sept octobre
Devant nous Maître Claude Arthur MONDELAERS, Notaire
résidant à Anderlecht
ONT COMPARU :

D'une part :

Monsieur NENKAM, géomètre-expert, immobilier, né à
Bahouan (Cameroun), le huit mai mil neuf cent soixante et son
épouse Madame Dominique, Marie, Anne SWEERTS, puéricultrice,
née à Uccle, le vingt-neuf octobre mil neuf cent soixante,
demeurant à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, rue César Depaepe, 9,
mariés le huit mai mil neuf cent nonante-trois à Braine-
l'Alleud, sans avoir fait précéder leur union de conventions
matrimoniales, lequel régime a été modifié aux termes d'un acte
reçu par le notaire Claude, Arthur MONDELAERS, sousigné, le
neuf février mil neuf cent nonante-cinq les époux adoptant le
régime de la séparation de biens. Cette modification a été
homologuée par jugement rendu par la douzième chambre du
Tribunal de première instance de Bruxelles, le trois juillet mil
neuf cent nonante-cinq.

Désignés dans le présent acte "le vendeur".

D'autre part :

Monsieur Antonio, José CALVES ROMARIGO, ouvrier, né
à Peso da Regua (Portugal), le premier novembre mil neuf cent
soixante-six et son épouse Madame Irene LOPES RUAS, ouvrière,
née à Romas-Satao (Portugal), le treize mars mil neuf cent
septante, demeurant à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, rue des
Etudiants, 6

Mariés à l'ambassade portugaise à Bruxelles, le dix-neuf
juin mil neuf cent nonante-cinq, *leur Contrat, Acte de mariage*,
Désignés dans le présent acte "l'acquéreur".

Lesquels comparants ont requis le notaire sousigné de
dresser acte authentique de la convention suivante directement
intervenue entre eux.

Le vendeur déclare avoir vendu à l'acquéreur qui déclare
accepter les biens dont la description suit.

La présente vente est faite, consentie et acceptée aux
conditions générales qui vont suivre, et aux conditions spéciales,
qui seront, s'il échet, établies plus loin, dérogeant aux conditions
générales ou les complétant :

DESCRIPTION DU BIEN.

COMMUNE DE SAINT-GILLES-LEZ-BRUXELLES, DEUXIEME

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé
« Résidence de Porte de Hal », sis rue César De Paape, 9,
cadastré ou l'ayant été section A numéro 3/2/F contenant une
superficie de deux ares soixante et un centiares, le tout suivant
titre, actuellement cadastré section A numéro 3/02F

L'appartement du type C au troisième étage, nommé 3C,

et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Vente

un hall, un water-closet, une cuisine, un living, une chambre numéro deux avec terrasse et une chambre numéro avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée: cent quarante et un/dixmillièmes (141/10.000èmes) dans les parties générales de l'immeuble et cent quarante et un/dixmillièmes (141/10.000èmes) dans le sol.

La cave numéro 45 en comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

la cave proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée:

un/dix millième (1/10.000èmes) dans les parties générales de l'immeuble et un/dixmillièmes (1/10.000) dans le sol.

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le Notaire Pierre VAN HALTEREN, ayant résidé à Bruxelles, le douze décembre mil neuf cent soixante-et-un transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le onze janvier mil neuf cent soixante-deux, volume 5197 numéro 1, suivi d'un acte de base modificatif reçu par le Notaire Pierre VAN HALTEREN, prénommé, le dix-neuf février mil neuf cent soixante-deux, au même Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le cinq mars suivant volume 5221 numéro 17.

Revenu Cadastral: trente sept mille cinq cent (37.500,-) francs.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Monsieur et Madame NENKAM-SWEERTS, prénommés, ont acquis le bien susindiqué de Monsieur Patrick HERNANDEZ ALONSO, magasinier, né à Bruxelles, le dix-neuf février mil neuf cent soixante-cinq et son épouse Madame Paquita GUTIERREZ GOMEZ, ouvrière, née à Bruxelles le sept juillet mil neuf cent soixante-sept, demeurant respectivement à Anderlecht, rue de Greffe 12 et à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, rue Cesar Depaepe 9 aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe VERLINDE, de résidence à Bruxelles et Maître Claude, Arthur MONDELAERS, sousigné, le vingt-quatre mars mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le deux mai mil neuf cent nonante-quatre, volume 11.324 numéro 15; Monsieur et Madame HERNANDEZ ALONSO-GUTIERREZ Gomez, prénommés, déclarent être propriétaires du bien précité, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Willy VANDERLINDEN, à Brakel, le trente-et-un août mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le treize octobre suivant, volume 9959 numéro 26, de Mademoiselle Marguerite, Sophie, Emilienne ROELAND, pensionnée, célibataire, à Brakel et Mademoiselle Cécile, Marie, Sophie, Clothilde ROELAND, pensionnée, célibataire, à Brakel.

Les époux NENKAM-SWEERTS se sont mariés le huit mai mil neuf cent nonante-trois à Braine-l'Alleud, sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, lequel régime a été modifié aux termes d'un acte reçu par le notaire Claude, Arthur MONDELAERS, sousigné, le neuf février mil neuf cent nonante-cinq les époux adoptant le régime de la séparation de biens. Cette modification a été homologuée par jugement rendu



490108M

la nature d'un pacte

-A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

d) Autres renseignements: L'immeuble n'est pas classé et ne fait pas l'objet d'un classement comme monument et site en cours. Il est situé dans une zone à protéger et à rénover reprise et définie par l'A.R. du 7 septembre 1984.

2° Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant l'utilisation de fait du bien, nous vous confirmons que la destination ci-après peut être considérée comme régulière depuis au moins le 12/4/1961: étages: logements le 27/4/1994: rez: commerces. »

Les vendeurs aux présentes déclarent que le bien objet des présentes 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 1 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.

DONT ACTE, Fait et passé à Anderlecht, en l'étude, Lecture faite, les comparants ont signé avec nous notaire,

Signature of Notaire

83/91

Enregistré: *Paulin* (role(s)) *in* renvoi(s):

au 2ème bureau de l'enregistrement d'Anderlecht

le *15* *juin* *1995*

à *853* *francs* *38* *francs* *73*

soit *deux cent* *francs* *137,500*

soit *deux cent* *francs* *137,500*

soit *deux cent* *francs* *137,500*

soit *deux cent* *francs* *137,500*

soit *deux cent* *francs* *137,500*

soit *deux cent* *francs* *137,500*

soit *deux cent* *francs* *137,500*

soit *deux cent* *francs* *137,500*

soit *deux cent* *francs* *137,500*

soit *deux cent* *francs* *137,500*

soit *deux cent* *francs* *137,500*

L. BERTZ ET DERNIER

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture et explication par le notaire soussigné de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Elles reconnaissent également avoir reçu lecture de l'article 62 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur ajoutée. Le vendeur déclare ne pas avoir la qualité d'assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas avoir cédé endéans les cinq années antérieurement aux présentes un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 8 paragraphe 2 ou 3 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur déclare avoir été mis au courant par les notaires soussignés sur les dispositions de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement en matière de restitution des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare avoir été mis au courant sur la possibilité d'obtenir une prime dans la Région Bruxelloise.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par l'acquéreur.

ELECTION DE DOMICILE.

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

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME

En application de l'article 174 de l'Ordonnance, le Notaire MONDELAERS soussigné a demandé le deux septembre mil neuf cent nonante-six à la Commune d'Anderlecht de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du six septembre mil neuf cent nonante-six la Commune de Saint-Gilles-lez-Bruxelles a répondu comme suit:

« Pour le territoire où se situe le bien: Saint-Gilles, rue César Depaepe, 9-26;

a) En ce qui concerne la destination:

-Situé dans le périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement au P.R.D.

-Situé en zone d'intérêt, culturel, historique et/ou esthétique au plan de secteur.

-Zone d'habitation au plan de secteur, comprise dans le périmètre de protection accrue du logement au P.R.D.

-Situé en limite d'un espace structurant au P.R.D.

Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:

-Respect de l'ordonnance du 29 août 1991 ainsi que des règlements communal et général sur les bâtiments.

c) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

par la douzième chambre du Tribunal de première instance de Bruxelles, le trois juillet mil neuf cent nonante-cinq. Le bien susindiqué a été attribué à Monsieur NENKAM, prénommé, à concurrence de quarante-cinq pour cent et à Madame Dominique SWEERTS, prénommée pour le surplus.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES.

La présente vente a lieu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes, charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, ainsi que de toutes inscriptions ou transcriptions.

Les biens se vendent dans l'état et la situation où ils se trouvent actuellement, sans recours contre le vendeur, soit du chef de vices de construction, vices cachés, vétusté ou mauvais état des bâtiments, soit pour vice du sol ou du sous-sol, 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 grevés, continues à l'acquéreur à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du vendeur, ni recours contre lui.

Toutefois, la présente clause ne pourra donner à des tiers plus de droits qu'il résulterait de titres réguliers et non prescrits ou en vertu de la loi.

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 d'autre que celles qui seraient reprises éventuellement ci-après, sous le titre "Conditions spéciales."

La contenance du terrain ci-dessus indiquée n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fera elle même de plus d'un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans bonification ni indemnité.

L'acquéreur devra, pour tout ce qui concerne les constructions, transformations, alignements et sous tous autres rapports relatifs à la construction se conformer aux prescriptions et règlements communaux et du Service de l'Urbanisme, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Les canalisations et compteurs que les organismes concessionnaires justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

Le vendeur déclare qu'aucun préprojet ou projet de liste de monuments et aspects de villes et sites, faisant l'objet d'une protection, ne lui a été notifiée, ni l'Arrêté Royal contenant protection définitive.

Le vendeur déclare qu'aucune décision d'expropriation, relative au bien vendu, ne lui a été notifiée.

L'acquéreur interviendra dans les charges communes de la manière et dans la proportion prévue au règlement général de copropriété de l'immeuble à compter de ce jour.

Concernant les charges communes, le vendeur a déclaré que l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à ce

Deuxième
Jur. Civ.
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

jour d'engager des frais extraordinaires qui deviendraient exigibles après la signature des présentes.

Concernant le fonds de roulement, celui-ci sera reconstitué par l'acquéreur à la première demande du gérant de l'immeuble.

Le Notaire MONDELAERS attire l'attention de la partie acquéreuse sur les dispositions de l'ordonnance 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 le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par l'ordonnance précitée.

CONDITIONS SPECIALES.

En outre, la présente vente a lieu aux charges, conditions et stipulations contenues dans l'acte de base avec règlement général de copropriété reçu par le notaire Pierre VAN HALTEREN, ayant résidé à Bruxelles, le douze décembre mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le onze janvier mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le onze janvier mil neuf cent soixante-deux, volume 5197 numéro 1, suivi d'un acte de vase modificatif reçu par le Notaire Pierre VAN HALTEREN, prénommé, le dix-neuf février mil neuf cent soixante-deux, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le cinq mars suivant volume 5221 numéro 17.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de cet acte de base et en avoir reçu une copie. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à ce sujet. Il s'oblige et oblige ses héritiers et ayants-droit solidairement et indivisiblement entre eux à respecter cet acte de base.

Lors de toute mutation en propriété et en jouissance ayant pour objet le bien vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE.

L'acquéreur sera propriétaire des biens vendus à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance par la libre disposition à partir de ce jour la vendeur certifiant que le bien susindiqué est libre d'occupation.

TAXES ET CONTRIBUTIONS.

Toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur les biens vendus seront payées et supportées par l'acquéreur à compter de ce jour.

L'attention des parties est spécialement attirée sur le fait que d'après les dispositions fiscales en vigueur, les propriétaires d'un bien au premier janvier sont seuls responsables vis-à-vis de l'administration des contributions du paiement du précompte immobilier.

L'acquéreur s'engage donc dès à présent à rembourser au vendeur sa quote-part qui sera ainsi réclamée pour l'année en cours.

CONTRATS.

L'acquéreur devra continuer tous engagements relatifs aux abonnements, à l'eau de la ville, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'à la location des compteurs et en payer les redevances à échoir à partir de son entrée en jouissance.

Il devra continuer, en ce qui concerne le bien vendu, tous contrats d'assurance contre les risques de l'incendie et autres risques, tant des parties privatives que des parties communes, pouvant exister relativement à cet immeuble, et en payer les primes à partir de la plus prochaine échéance.

En ce qui concerne tous les autres contrats d'assurance qui n'auraient pas le caractère collectif et qui ne dépendraient pas de la copropriété, l'acquéreur aura la faculté de les résilier en payant à la compagnie d'assurance intéressée, l'indemnité prévue au contrat pour rupture d'engagement.

Le vendeur déclare que le bien vendu par le présent acte est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré; il s'engage à maintenir le contrat existant au moins huit jours à compter de la date des présentes.

L'acquéreur prendra toutes dispositions utiles pour s'assurer dès que possible contre les mêmes risques.

SYNDIC.

Conformément aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre sur la copropriété, le syndic de l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu, a été averti de la vente du bien prédécrit en date du vingt-trois septembre mil neuf cent nonante-six, et a invité à fournir au notaire MONDELAERS, soussigné, les renseignements requis par la loi.

Le syndic de l'immeuble a répondu par une lettre adressée au notaire MONDELAERS datée du vingt-sept septembre écoulé. Une copie de cette lettre et de ses annexes a été remise préalablement à l'acquéreur, qui le reconnaît.

PRIX.

Les comparants ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de UN MILLION NEUF CENT MILLE (1.900.000,-) francs. Ce prix a été payé antérieurement aux présentes à concurrence d'une somme de CENT NONANTE MILLE (90.000,-) francs. Le solde du prix soit UN MILLION SEPT CENT DIX MILLE (1.710.000,-) francs est payé préalablement à concurrence de la totalité en chèque certifié.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement du

cette quittance faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même objet.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monseigneur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre une inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

DECLARATIONS.