

1831
Vente

04.05.1999

Par : M^r. Van Averbake,
à Kontenberg

A : M^r. et M^{me}. Vekeman-Berkovits,
à Evreux

Expédition

ETUDE / STUDIE

DE / VAN

M^e Bernard DEWITTE, Notaire
Notaris

[REDACTED]
[REDACTED]

Bernard DEWITTE
NOTAIRE - NOTARIS
Avenue Franklin Roosevelt Laan, 208
BRUXELLES 1050 BRUSSEL
Tel. : (02) 663.80.50
Fax : (02) 675.57.67

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-NEUF

Le ~~vingt-deux~~ ³ ~~avril~~ ^{quatre} mai

Devant Maître Bernard DEWITTE, notaire de résidence à Bruxelles, et

Maître Hervé-José DUFAUX, notaire de résidence à Drogenbos

ONT COMPARU :

1. Monsieur VAN AVERBEKE Hubert Henri Pierre, prépensionné, né à Bruxelles, le vingt-six juillet mil neuf cent trente-six, célibataire, domicilié à 3070 Kortenbergh, Leuvensesteenweg, 291.

DENOMME CI-APRES "LE VENDEUR"

Lequel déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions, à :

2. Monsieur André Cyrille Philemon

VEKEMAN, retraité, né à Dilbeek, le vingt mars mil neuf cent trente-sept, domicilié à Roquebrune sur Argens (France), Boulevard des Arbousiers, 164 et son épouse

Madame Emilienne BERKOVITS, pensionnée, née à Ixelles, le sept juillet mil neuf cent vingt-neuf, domiciliée à Evere, avenue des Anciens Combattants, 85.

Epoux mariés sous le régime légal de la communauté aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Roger Lambert, à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt février mil neuf cent nonante-cinq, régime non modifié ultérieurement, ainsi qu'ils le déclarent.

DENOMMES CI-APRES "L'ACQUEREUR"

Ici présents et qui acceptent l'immeuble dont la description suit :

DESIGNATION DU BIEN

Commune d'Evere

Dans un immeuble à appartements formant le pavillon 4 de la "Résidence NEWTON" sis avenue des Anciens Combattants, 91-97, sur un terrain formé originairement de deux lots, soit le lot 1 étant un terrain cadastré suivant titre section D numéro 82 h 2, 82 i 2, 82 k 2, 82 c 2, 82 f 2, 132 L, 130 b, 129 l et partie des numéros 132 m, 129 p, 128 b, 83 h, d'une superficie de nonante-trois ares douze centiares, et le lot 3 étant un terrain cadastré suivant titre section D partie du numéro 83 K d'une superficie de quatre ares quatre-vingt-cinq centiares; terrain assiette de l'immeuble précité, actuellement cadastré section D, numéro 128 G pour une contenance de nonante-trois ares douze centiares :

L'appartement type 5 au premier étage, portant le numéro 15 et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec vestiaire, un water-closet, un dégagement, une salle de bains, une chambre numéro 1, une chambre numéro 2, une cuisine, un living avec terrasse et la cave numéro 15 au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

soixante et un /dixmillièmes dans les parties communes générales dont le terrain et vingt-deux/millièmes dans les parties communes spéciales au Pavillon 4, observation étant faite que la cave n'en comporte pas en tant que telle.

Revenu cadastral = cinquante-quatre mille trois cents francs (54.300.-)

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le Notaire Jacques Delcroix, alors à Etterbeek, le neuf février mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept mars suivant, volume 9263,



numéro 4, ainsi qu'à l'acte de base modificatif reçu par le notaire Robert Vandyck, à Etterbeek, le quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au même bureau des hypothèques le vingt-cinq juillet suivant, volume 9490, numéro 7.

Font partie intégrante de la présente vente, les meubles et objets se trouvant le vingt-huit février mil neuf cent nonante-neuf dans le bien vendu.

ORIGINE DE PROPRIETE

Originairement, le bien prédécrit appartenait à Madame Hubertine WINNEN, veuve de Monsieur William PATESSON, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert VANDYCK, à Etterbeek, le vingt-six mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf juin suivant, volume 9823, numéro 8, comme suit :

- les constructions de la société anonyme "Société de Développement de Projets IPEO", à Bruxelles;
- le terrain de la société anonyme "IPOGEX", à Bruxelles.

Madame Hubertine WINNEN, prénommée, est décédée à Evere, le quatre février mil neuf cent nonante-huit.

Par son testament olographe daté du quatorze mai mil neuf cent nonante, enregistré et déposé au rang des minutes du notaire DUFAUX, à Drogenbos, le vingt-six mars mil neuf cent nonante-huit, la défunte a institué pour son légataire universel Monsieur Hubert VAN AVERBEKE, vendeur aux présentes.

Monsieur Hubert VAN AVERBEKE a été envoyé en possession de la succession par ordonnance rendue par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, le vingt et un avril mil neuf cent nonante-huit.

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

OCCUPATION

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre d'occupation.

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire du bien vendu à partir de ce jour.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle à partir de ce jour.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est faite avec les charges et sous les conditions suivantes, que l'acquéreur s'oblige à supporter et à exécuter :

- 1) Il prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix, de quelque chef que ce soit, soit pour vices apparents ou cachés, soit pour vice du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

A cet égard, le vendeur certifie qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun vice caché.

- 2) Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'immeuble vendu sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il y en a, le tout à ses risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits.

À cet égard le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'y a aucune servitude et conditions spéciales à propos du bien, et que son titre de propriété mentionne aucune qui soit susceptible d'en diminuer la valeur ou d'en priver la jouissance, à l'exception de celles contenues éventuellement dans l'acte de l'immeuble.

3) A l'exception des polices collectives qu'il sera tenu de continuer, le vendeur sera libre de continuer ou non toutes polices d'assurance contre l'incendie, les risques relatives à l'immeuble vendu ; mais en cas de continuation, d'acquitter les primes à partir de la prochaine échéance.

~~4) Pour sa part, le vendeur s'engage, sans autre garantie, à maintenir existant au moins huit jours à compter de la date des présentes.~~

4) L'acquéreur devra continuer, pour le temps restant à courir, tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité qui pourraient exister et en payer les redevances à la première échéance.

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques, placés dans le bien vendu par une administration publique ou privée qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés au profit de qui de droit.

5) L'acquéreur paiera et supportera sa quote part dans les charges courantes dans les contributions et impositions de toute nature auxquelles l'immeuble est assujéti et pourra être assujéti à partir de ce jour, y compris toutes taxes communales de recouvrement pour lesquelles un paiement échelonné aurait été convenu.

6) Enfin, il paiera et supportera tous les frais, droits et honoraires afférents au présent acte donnera ouverture.

COPROPRIETE

I. Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, le vendeur soussigné, a demandé au syndic, par lettre recommandée, en date du dix mai cent nonante-neuf, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui sont inscrits dans les livres et comptes de l'association des copropriétaires.

La partie acquéreuse reconnaît avoir reçu l'original de la réponse au syndic notaire soussigné, datée du vingt-quatre mars mil neuf cent nonante-neuf, par rapport à l'immeuble vendu, ainsi que des documents y annexés. La partie acquéreuse reconnaît avoir reçu toutes informations utiles y relatives, dégage le notaire de toute responsabilité à ce sujet et le dispense de reproduire la réponse du syndic dans les présentes.

II. A. Sans préjudice aux dispositions qui suivent, les charges courantes (périodiques) seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

B. En outre, l'acquéreur supportera :

- Les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, pour autant que leur exécution ne devienne exigible que postérieurement à cette date, ainsi que celles décidées par l'assemblée générale après cette même date.

A cet égard, le vendeur certifie qu'il n'y a pas de grosse dépense décidée par l'assemblée générale. L'acquéreur lui certifie avoir lu le dernier procès-verbal d'assemblée générale de la copropriété et dispense le vendeur de toute information complémentaire à ce sujet.

Dernière feuille

U838274



- Les frais éventuels liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date de transmission, pour autant que leur paiement ne devienne exigible que postérieurement à cette date, ainsi que ceux décidés par l'assemblée générale après cette même date.

- Les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, pour autant que leur paiement ne devienne exigible que postérieurement à cette date, ainsi que celles découlant de litiges nés après cette même date.

Par "date de transmission", on entend la date du présent acte.

C. Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds et la réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne sera pas remboursée par l'acquéreur au vendeur à la signature de l'acte notarié. En outre le vendeur n'abandonne pas sa part du fonds de roulement à l'acquéreur.

III. L'acquéreur sera tenu d'informer la gérance de son acquisition dans les huit jours de l'acte authentique, ainsi que de régler directement avec elle toutes les questions relatives à la copropriété.

CLAUDE D'ACTE DE BASE

A. L'immeuble dont fait partie le bien vendu est régi par un acte de base avec règlement général de copropriété, reçu par le Notaire Jacques Delcroix, alors à Etterbeek, le neuf février mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept mars suivant, volume 9263, numéro 4, ainsi que par un acte de base modificatif reçu par le notaire Robert Vandyck, à Etterbeek, le quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au même bureau des hypothèques le vingt-cinq juillet suivant, volume 9490, numéro 7.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cet acte de base avec règlement général de copropriété et en avoir reçu copie.

Il devra s'y conformer en tous points, ainsi qu'aux décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires dont il reconnaît également avoir connaissance.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et il devra en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers et ayants droit ou ayants cause à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement général de copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans ceux qui résultent des décisions prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

B. En ce qui concerne l'acte de base de l'immeuble, le titre de propriété du vendeur étant l'acte reçu par le notaire Robert Vandyck, à Etterbeek, le vingt-six mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, dont mention à l'origine de propriété, mentionne textuellement ce qui suit :

" ACTE DE BASE - OMISSION

Par suite d'une mise en page défectueuse, dans l'acte de base du neuf février mil neuf cent quatre-vingt-quatre, une page de texte a été omise, à situer dans le corps

de l'article dix-sept (page 37 de l'édition imprimée) "Exclusivité"; ce texte ci-après inséré, entre les mots :

- "concernant l'exercice de "... et -... "NEWTON".

" ... certaines activités commerciales et/ou professionnelles dans le bâtiment.

Le société comparante IPEO pourra faire usage de ce droit aussi longtemps qu'elle sera propriétaire d'au moins une unité dans le pavillon.

Les exclusivités seront constatées, sous peine de nullité, dans les actes authentiques, soumis à transcription, pour rendre lesdites exclusivités opposables aux tiers.

Chaque propriétaire d'un élément privatif à l'obligation, avant de procéder à la location ou à l'exploitation de celui-ci, de vérifier quelles exclusivités auraient éventuellement déjà été concédées dans le bâtiment.

Chaque propriétaire répondra du fait qu'il ne sera exercé dans sa propriété aucune activité qui serait en opposition avec une exclusivité concédée antérieurement.

Une exclusivité pourra être transférée à un locataire ou acquéreur d'un élément privatif qui est avantagé par une exclusivité.

ARTICLE 18 – CONCIERGERIE

Il pourra être prévu un logement pour concierge, soit dans le pavillon, objet du présent acte, soit dans d'autres pavillons du complexe.

Si les sociétés comparantes décident de désigner un(e) premier(ière) concierge, celui-ci (celle-ci) exercera sa fonction pendant les deux premières années sous la seule autorité du gérant, qui seul aura le pouvoir de lui donner des instructions, de fixer son salaire, de définir les missions qu'il doit remplir, de le surveiller, de le révoquer, d'en désigner un autre à sa place, le tout de façon autonome, sans devoir s'adresser au conseil de gérance ou à l'assemblée générale des copropriétaires.

Les sociétés comparantes peuvent également charger le gérant de désigner le (a) premier (ière) concierge pour une période de deux ans.

La mission du (de la) concierge s'étendra aux pavillons désignés par le gérant.

Les frais de conciergerie (logement, salaire, chauffage, électricité, assurance, etc...) sont à charge des communautés qui sont desservies par le(la) concierge, suivant les règles de division fixées pour la zone verte.

ARTICLE 19 – ASSURANCES

La société comparante contractera pour la première fois, pour le compte de la copropriété et ce pour un délai maximum de dix ans et pur les capitaux qu'elle avisera, les différentes assurances dont question dans le Règlement Générale de Copropriété ci-annexé.

Les copropriétaires devront de façon obligatoire continuer ces assurances et en payer les primes.

ARTICLE 20 – LOCAL POUR CABINE HAUTE TENSION

a) le local à destination commune, qui se trouve au niveau du rez-de-chaussée du pavillon 1 de la RESIDENCE..."

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

A. En ce qui concerne la situation urbanistique des biens prédécrits, le notaire soussigné a adressé au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, en date du dix mars mil neuf cent nonante-neuf, la demande de renseignements

V713016



urbanistiques, conformément à l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, du trois juillet mil neuf cent nonante-deux.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de la réponse adressée au notaire soussigné, le seize mars suivant, par l'administration communale de laquelle relève le bien présentement vendu, reprenant les informations urbanistiques délivrées par cette dernière.

Le notaire soussigné constate qu'il résulte notamment de cette réponse, ce qui suit :

"POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

*** en ce qui concerne la destination :**

- Selon le projet de PRAS (plan régional d'affectation du sol) entré en vigueur le 3.09.1998 (M.B. du 19 août 1998) : Zone d'habitation à prédominance résidentielle,
- selon le Plan de secteur de l'Agglomération de Bruxelles du 28.11.1979 : zone d'habitation;

- selon le PPAS 710, appelé "Astrid", approuvé le 12.07.1990 : zone de constructions existantes entourée d'une zone de cours et jardins;

- 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.**

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 11 mars 1999.

L'acquéreur déclare savoir qu'il lui a été possible d'obtenir un certificat d'urbanisme qui l'aurait renseigné complètement sur les règlements urbanistiques grevant éventuellement le bien vendu.

B. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien présentement vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites, le notaire instrumentant étant déchargé de toute responsabilité par les parties à ce sujet.

C. Le vendeur déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme et d'aucun certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'à défaut de ce permis ou de ce certificat, le vendeur ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés par la demande du permis d'urbanisme, tels que définis à l'article 84 paragraphe 1 de l'ordonnance du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un de la Région de Bruxelles-Capitale organique de la planification et de l'urbanisme.

D. En outre, le notaire soussigné déclare qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

LOCATIONS MEUBLEES

Le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois soumettant désormais

location des 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.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de

present acte.

MODE DE PAIEMENT

Le notaire atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par débit de comptes numéros 1240-1200996-09 et 1240-2497205-16.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que le prix de vente est ventilé de la manière suivant : deux millions neuf cent mille francs (2.900.000.-) pour l'immeuble et deux cent mille francs (200.000.-) pour les meubles.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives ci-dessus indiquées.

ETAT CIVIL

Les notaires soussignés certifient, sur le vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance du vendeur et des acquéreurs, tels qu'ils sont indiqués à la comparution.

DIVERS

Déclarations fiscales

- 1) Les parties reconnaissent que les notaires soussignés leur ont donné lecture :
- a) de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans les prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement ;
- b) de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement relatif à la restitution des droits d'enregistrement en cas de revente de l'immeuble. Le vendeur déclare ne pas pouvoir en bénéficier ;
- c) de l'article 62 paragraphe 2 et des articles 73 et 73bis du Code de la taxe sur la valeur ajoutée. Le vendeur déclare ne pas être assujéti à ladite taxe.

Primes et subsides

L'acquéreur reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur l'existence des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides

V713015



accordés notamment pour la construction, l'acquisition, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

Et lecture faite de ce qui précède les parties ont signé avec les notaires, la minute restant à Maître Bernard Dewitte qui l'inscrit à son répertoire.

*Provenance la rature
trois mots de l'ancien
pas mûr*

*Des Kout
De Kewau*

*Reçu cinq mille quatre cent quarante-
quatre francs.*

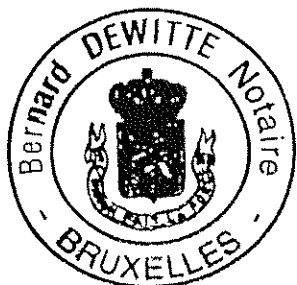
*Le Conservateur des Hypothèques
W. KESTELMAN*

Enregistré *deux* rôle(s) *un* renvoi(s)
au 1er bureau de l'Enregistrement de Forest
le *17* *Mai* 19 *99*
vol. *5/19* fol. *31* case *12*
Reçu *deux cent cinquante-deux mille huit cent* BEF.
- 362.500 - BEF.

F60/551-BXL - 01/000.

*De ontvanger
Le receveur
Winters Agnes*

POUR EXPEDITION CONFORME



Dépôt n°	84621
Timbre	579
Salaire	4865
Total	5444

Transcrit à Bruxelles, 3^e bureau
le dix-neuf juillet 1900 monnaie - neuf
n° 12.840 n° 21 et inscrit d'office
vol. - n° - Reçu cinq mille quatre cent quarante-
quatre francs.