

Aut temps
noté

Rep. 7898

VENTE D'APPARTEMENT

L'an mil neuf cent nonante six,

Le dix-huit septembre,

Par devant Nous, Maître Jean LAFONTAINE, notaire résidant à Bruxelles à l'intervention de Maître Geoffroy STAS de RICHELLE, notaire résidant à Bruxelles,

ONT COMPARU

Monsieur Roland Georges Zénobe Ghislain WERY, indépendant, né à Maransart le vingt quatre novembre mil neuf cent cinquante deux et son épouse dame Myriam Florence Augusta Ghislaine WAUTHIER, sans profession, née à Braine-l'Alleud le quinze décembre mil neuf cent cinquante trois, demeurant ensemble à 1421 - Ophain-Bois-Seigneur-Isaac, rue du Hautmont, 60,

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Bernard de San, notaire ayant résidé à Waterloo, le vingt mai mil neuf cent septante cinq, sans modification à ce jour ainsi déclaré.

Ci-après dénommés : le vendeur.

Lequel comparant déclare, par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes, privilèges, inscriptions, charges hypothécaires et de tous autres empêchements quelconques, à :

1. Monsieur Lin François GIRAUDON, comptable, né à Paris treizième (France) le quatre janvier mil neuf cent soixante six, célibataire, de nationalité française,

2. Madame Anne Marie DEMESMAECKER, employée de banque, née à Ixelles, le vingt mars mil neuf cent cinquante six, de nationalité belge,

demeurant ensemble à Evere, Avenue de l'Andalousie, numéro 19

ici présents et acceptant et déclarant faire cette acquisition ensemble pour la nue-propriété soit (chacun pour moitié) sous la clause suivante :

Premier
feuillet

L166969



CLAUSE TONTINE

Monsieur Giraudon et Madame Demesmaecker conviennent à titre réciproque et aléatoire concernant la nue-propriété du bien présentement acquis par eux, qu'il y aura au décès du prémourant, accroissement au profit du survivant portant sur la nue-propriété de la part indivise acquise par le prémourant.

Cette convention est soumise aux conditions suivantes :

a) s'agissant d'un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par le survivant aux ayants-cause du prémourant. Le survivant prendra néanmoins à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les intérêts de tout emprunt qui aurait été souscrit par les acquéreurs en vue de l'acquisition, de l'entretien ou de la transformation du bien présentement acquis.

b) 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 sera automatiquement renouvelée pour une nouvelle période de trois ans, 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.

c) En vue de garantir à son co-acquéreur l'exercice paisible de ses droits dans l'immeuble acquis, chaque acquéreur s'interdit d'aliéner ses propres droits, à quelque titre que ce soit, ou de les affecter en hypothèque autrement que de commun accord, aussi longtemps que la convention d'accroissement restera en vigueur, conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sub b).

d) Il est rappelé aux acquéreurs que lors de la réalisation

de la clause d'accroissement, le survivant des acquéreurs devra déposer, auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et dans les quatre mois du décès du prémourant, une déclaration constatant la réalisation de la condition suspensive ; le dépôt de cette déclaration entraînera la perception du droit d'enregistrement de vente (douze et demi pour cent) sur base de la valeur de la quote-part du prémourant dans l'immeuble et ce au jour de son décès du bien dont la description suit.

3. Madame Germaine Sidonie Paula Ghislaine LAPAILLE, sans profession, née à Franc-Waret, le quinze mars mil neuf cent vingt deux, demeurant à Evere, Avenue des Anciens Combattants, 18, veuve de Monsieur Louis DEMESMAECKER

Ici présente et acceptant et déclarant faire cette acquisition pour l'usufruit

Ci-après dénommés : l'acquéreur.

le bien dont la description

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'EVERE

Dans un immeuble à appartements multiples sis 4 Avenue Henri Dunant, cadastré section C, numéro 2B :

l'appartement B/6 au sixième étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive

un hall avec placard, un living, une cuisine avec débarras, vide-poubelle, une chambre, une salle de bains avec water-closet séparé

la cave numéro quarante cinq

b) en copropriété et indivision forcée : treize/millièmes des parties communes en ce compris le terrain.

Revenu cadastral : trente trois mille sept cents francs.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur et Madme Wery-Wauthier sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Madame Rosa Emma Caudron, sans

xième
illet

L166970



profession, veuve de Monsieur Mauritius Maillard, à Woluwé-Saint-Lambert, aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard de San, notaire à Waterloo, à l'intervention de Maître Léon Demeyer, notaire à Bruxelles, le premier mars mil neuf cent quatre vingt trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt trois m a r s suivant, volume 9118 , numéro 7 .

CONDITIONS GENERALES.

1. Le bien est transmis à l'acquéreur dans son état actuel, sans garantie de la nature du sol et du sous-sol et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

2. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et, sauf les servitudes reprises au présent acte et à l'acte de base, il n'existe pas de servitude particulière grevant le bien et qu'il n'en a consenti aucune.

3. La superficie du bien vendu, telle qu'indiquée ci-avant, n'est pas garantie ; la différence entre la superficie réelle et celle reprise au présent acte, excédât-elle même un/vingtième en plus ou en moins, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

4. La vente est également réalisée sans recours contre le vendeur pour raison de vétusté, vices de construction, vices cachés et mauvais état du bâtiment.

5. Sans préjudice à ce qui est dit ci-après, l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur relativement aux polices d'assurance contre l'incendie et autres risques du

bien vendu, qui auraient été contractées par le vendeur ou les précédents propriétaires. Il en paiera, s'il y a lieu, les primes à partir de la plus prochaine échéance et remplira les formalités de transfert ou de résiliation à la pleine et entière décharge du vendeur.

6. Il en sera de même en ce qui concerne les abonnements aux eaux alimentaires, au gaz et à l'électricité résultant des contrats qui auraient été faits à cet égard.

Ne sont pas compris dans la vente : les conduites, compteurs et autres appareils placés dans les lieux vendus, par des administrations publiques ou privées quelconques, à titre de location.

7. L'acquéreur aura la pleine propriété du bien vendu à compter de ce jour.

OCCUPATION

Le bien vendu est libre d'occupation.

L'acquéreur en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce jour à charge pour lui de payer et de supporter à dater du même moment tous impôts, taxes et charges généralement quelconques pouvant grever ledit bien.

ACTE DE BASE

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir parfaite connaissance de l'acte de base relatif au complexe immobilier dont le bien vendu fait partie, dressé par Maître Etienne Taymans, notaire à Bruxelles, le deux février mil neuf cent soixante cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix mars suivant, volume 5936, numéro 3.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans ledit acte de base, dont il déclare avoir reçu un exemplaire à l'instant, dont décharge.

En conséquence, 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

isième
illet

L166971



titres.

Le notaire Lafontaine soussigné déclare que l'acquéreur, qui le reconnaît, est en possession de l'acte de base précité.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance y compris les baux ayant pour objet le bien présentement vendu devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base précité et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

CONDITIONS PARTICULIERES

L'acte de vente reçu par Maître Bernard de San, notaire à Waterloo à l'intervention de Maître Léon Demeyer, notaire résidant à Bruxelles, le premier mars mil neuf cent quatre vingt trois, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, stipule ce qui suit :

"Conditions spéciales.

"La vente a lieu etc... on omet.

"Le titre de propriété de la date venderesse, acte du notaire Taymans précité, stipule textuellement ce qui suit :

"Conditions spéciales - mandat - BAIL EMPHYTEOTIQUE

"Dans le cas où la Régie de l'Electricité exigerait une cabine de transformation du courant électrique, les Entreprises Amelinckx négocieront pour leur compte et pour le compte des copropriétaires les conditions d'établissement de cette cabine et mettront à la disposition de la Régie intéressée le local nécessaire à cette fin.

"Les entreprises Amelinckx sont habilités à signer tout acte à cette fin, notamment un bail emphytéotique aux conditions d'usage, mandat irrévocable leur étant conféré à cette fin par les copropriétaires.

"La cabine de Haute tension construite dans la cave et indiquée parmi les parties communes de l'immeuble ne peut être utilisée par les copropriétaires. Cette cabine doit être

réservée à la Régie de l'Electricité qui en a la disposition totale et exclusive. Les Entreprises Amelinckx se réservent le droit de modifier l'emplacement de cette cabine et locaux compteurs, même en empiétant sur les parties communes. Il en est de même pour la chaufferie et ses tanks à mazout, locaux vides-poubelles et leurs sas.

"MODIFICATION EN COURS DE CONSTRUCTION

"a) en cours de construction les Entreprises Amelinckx se réservent le droit d'apporter les modifications à la disposition intérieure des locaux privatifs par rapport à la description et aux plans annexés au présent acte, soit avant la vente, de sa propre autorité, ou après la vente, à la demande des acquéreurs avec leur accord.

"Ce même droit est reconnu à l'architecte de l'immeuble qui pourra toujours apporter les changements qu'il jugera utiles ou nécessaires.

"b) si des locaux sont modifiés, les Entreprises Amelinckx devront opérer entre les nouveaux locaux constitués une nouvelle répartition des quotités dans les parties communes attribuées aux locaux privatifs.

"c) les Entreprises Amelinckx se réservent le droit de construire sur la toiture terrasse de l'immeuble ou éventuellement en caves une chambre de suie et/ou épurateurs de fumée avec un ascenseur, quelle qu'en soit l'affectation, y accédant au cas où la chaufferie du chauffage central serait installée pour la consommation du fuel lourd. Cette construction sera partie commune et sera faite aux frais des copropriétaires qui en supporteront le coût proportionnellement aux quotités leur attribuées dans les parties communes, en plus du paragraphe "fuel loud" cité ci-après.

"d) au cas où les Entreprises Amelinckx obtiendraient des autorités compétentes l'autorisation d'agrandir leur construction par l'adjonction d'étages ou de parties d'étages

ou autres possibilités, la société Entreprises Amelinckx se réserve expressément la faculté de faire dresser tous actes de base rectificatifs à ses frais exclusifs, mandat exprès étant donné à ces fins, la réduction des quotités primitives n'entraînerait aucune modification aux prix des quotités de terrain".

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur relativement aux stipulations qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application.

CHARGES COMMUNES

A. Le vendeur 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 trente juillet mil neuf cent nonante six,

- 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.

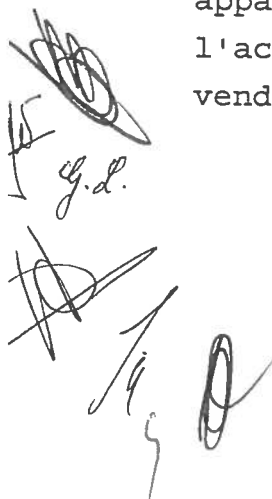
2°) toutes les charges ordinaires jusqu'à la date de l'entrée en jouissance.

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

B. L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il aura la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

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

D. Les créances nées après le trente juillet mil neuf cent nonante six, suite à une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.


F. G.L.
H.
J.
D.

CONDITIONS SPECIALES

URBANISME

Les renseignements urbanistiques d'usage concernant le bien objet des présentes ont été demandés à la Commune d'Evere par lettre datée du trois septembre mil neuf cent nonante six.

Par sa lettre du onze septembre suivant, ladite commune a transmis les renseignements suivants ici littéralement reproduits :

"Pour le territoire où se situe le bien

"*En ce qui concerne la destination

"Périmètre de protection du logemen(PRD - Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03.03.1995)

"zone d'habitation (Plan de secteur de l'Agglomération de Bruxelles du 28.11.1979)

"zone de construction d'habitation semi-ouverte (PPAS 710 - A.E .05.07.1990)

"zone de recul

"cours et jardins

"copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

"*en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis néant

"*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 : néant.

"Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 09/09/1996".

Copie de la lettre précitée est remise à l'instant a l'acquéreur.

COPROPRIETE

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil,

le Notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli daté du trois septembre mil neuf cent nonante six , notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le notaire instrumentant fait observer qu'à ce jour aucune suite n'a été réservée à sa précitée.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de un million cinq cent mille francs dont un million cent quarante mille francs pour les nus-propriétaires et trois cent soixante mille francs pour l'usufruitière,

que le vendeur déclare avoir reçu de l'acquéreur : cent cinquante mille francs antérieurement aux présentes et le solde soit un million trois cent cinquante mille francs, savoir :

- par Monsieur Giraudon et Madame Anne-Marie Demesmaecker au moyen d'un chèque numéro 0 2 4 1 — d'un import de un million vingt six mille francs tiré sur la société anonyme Banque Bruxelles.

- par Madame Demesmaecker-Lapaille au moyen d'un chèque numéro 7 4 7 8 d'un import de trois cent vingt quatre mille francs tiré sur société anonyme "Banque Bruxelles Lambert".

Dont quittance sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suites, sont à charge de l'acquéreur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile, en leurs demeures respectives susindiquées.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie, au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties.

DECLARATIONS FISCALES

A. Droits d'enregistrement

1°) Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, rédigé comme suit : "En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties".

2°) Taxe sur la Valeur Ajoutée

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture par le Notaire instrumentant de l'article 62, paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare :

1) ne pas avoir en nom personnel, même à titre occasionnel, la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, au sens dudit code ;

2) ne pas faire partie d'une association de fait et/ou d'une association momentanée ayant ladite qualité ;

3) ne pas avoir cédé dans les cinq dernières années, tout ou partie d'un immeuble sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

DECLARATION DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur déclare avoir été informé par le Notaire instrumentant des dispositions des arrêtés royaux et des arrêtés de l'exécutif régional relatifs à la prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement et l'octroi de subventions pour la rénovation d'immeubles dans la région bruxelloise.

DECLARATION DU VENDEUR

Le vendeur déclare avoir été informé par les Notaires instrumentants des dispositions de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la restitution partielle des droits d'enregistrement.

Sans rature
aux présentes

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

DONT ACTE


Fait et passé à Bruxelles,

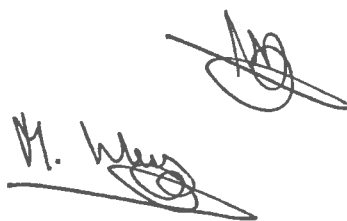
Date que dessus,

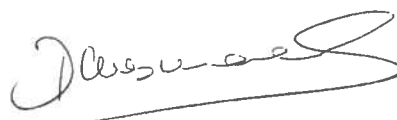
Lecture faite de l'acte, les parties ont signé avec Nous,
Notaire.


G. L.



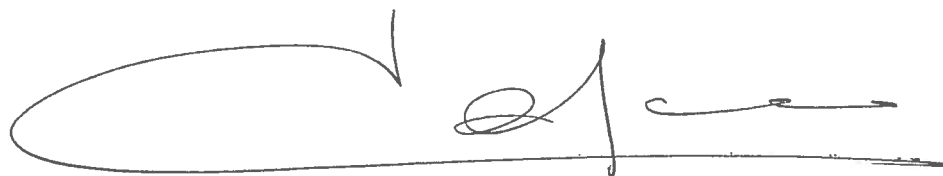

J. Kapteij


M. Wey


Dessu


Dessu





Enregistré S.R.S. rôle(s) renvoi(s)
au 1er bureau de l'Enregistrement de Bruxelles

le dix-huit septembre 1956.

12

vol. 04 fol. 55 case. 04

Reçu cent quatre-vingt mille cinq cent quarante
(-18 F. 50c)

Le Receveur,


BESCHEPPER J.-J.