

ÉTUDE
DU NOTAIRE

Patrick LEFEBVRE

Détenteur des minutes du
Notaire Léon DEWEVER

AVENUE LOUISE, 363

1050 BRUXELLES

ACTE DU 29 JANVIER 1993

n° 2.090

V E N T E

"V.D.S. IMMO"

/

INGILLI

EXPEDITION

etude @ not lefebvre . be

VANHOLSBEEK, sans profession, épouse de Monsieur Carolus De Pauw, à Overijse, 3/ Hendrik Antoon VANHOLSBEEK, fonctionnaire communal, à Evere et 4/ Monsieur Roger Pierre VANHOLSBEEK, employé, à Bruxelles deuxième district, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Dekoster, ayant résidé à Bruxelles, le huit août mil neuf cent soixante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre septembre suivant, volume 5504, n° 13.

Les époux Michielsens-Bauduin étaient mariés sous le régime de la communauté légale suivant contrat de mariage reçu par le notaire Etienne, à Ecaussinnes, le huit avril mil neuf cent quarante-six contenant, en son article deux, attribution de la communauté au survivant des époux.

Monsieur Joseph Michielsens, prénommé, est décédé intestat à Schaerbeek, le quatorze décembre mil neuf cent quatre-vingt-six, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires son fils, Monsieur Michel Michielsens et son épouse survivante prénommée qui a recueilli le bien en vertu de la stipulation contenue dans le contrat de mariage.

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

Occupation - Entrée en jouissance - Impôts

L'acquéreur déclare parfaitement connaître les conditions d'occupation du bien vendu et il dispense expressément tant le vendeur que les notaires soussignés d'en faire plus ample mention aux présentes.

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

Il en aura la jouissance par la libre disposition à compter de ce jour.

Il paiera et supportera tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien vendu à compter de ce jour.

Conditions

L'acquéreur déclare parfaitement connaître le bien vendu ; il le prendra dans son état actuel, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni à aucune réduction du prix ci-après fixé pour mauvais état ou mauvais entretien des bâtiments, vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autre cause, vices du sol ou du sous-sol, ou erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle même un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

L'acquéreur souffrira les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues pouvant grever ledit bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, 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.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas, sous réserve de ce qui sera dit ci-après au chapitre "Conditions particulières".

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et ne sont pas garanties.

Les compteurs, canalisations et tous autres objets que les tiers et, notamment, les administrations publiques ou privées justifieraient avoir placé dans le bien vendu ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

L'acquéreur aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés et ce, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, ce dernier subrogeant l'acquéreur à cet égard dans tous ses droits et obligations ; il aura notamment à bonifier ou à percevoir personnellement toute mitoyenneté qui n'aurait pas été réglée.

L'attention des acquéreurs a été attirée sur l'application éventuelle de l'article 10 de l'arrêté royal du premier février mil neuf cent quatre-vingt-huit, relatif à l'expiration des polices d'assurances en cas de cession d'immeuble.

L'acquéreur qui reconnaît qu'un exemplaire ou une copie de ce contrat lui a été remis, fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

L'acquéreur devra continuer les abonnements aux eaux, gaz et électricité et paiera les redevances à compter des plus prochaines échéances.

En application de l'article 174 de l'ordonnance du vingt-neuf août mil neuf cent nonante-et-un, le notaire soussigné a demandé le vingt-quatre décembre mil neuf cent nonante-deux à la Commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du quatorze janvier mil neuf cent nonante-trois, la commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est : zone d'habitation.

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu fait l'objet de l'octroi d'un permis d'urbanisme (références "GP/3U/9894/27/54/11487") pour la transformation et l'extension de la maison.

Pour ce qui concernerait d'autres travaux, le vendeur déclare 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, §1 de l'ordonnance. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le

examine et
unice feuille



Demain 10/11/92

bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Conditions particulières

L'acte prérappelé reçu par les notaires Wets, sous-signé et Soinne, à Haren, le quatre août mil neuf cent nonante-deux, contient les stipulations ci-après textuellement reproduites :

"A ce sujet, le vendeur déclare que l'acte reçu par le notaire Groensteen, en date du treize août mil neuf cent vingt, contient ce qui suit, traduit dans l'acte du notaire Roger Dekoster dont question ci-avant :

"La fenêtre D pourra toujours exister dans son état actuel.

"Le propriétaire du numéro 52 (ci-devant n° 44) ne pourra

"jamais priver de lumière, soit en érigeant une construction, soit en plaçant des plaques.

"Le mur EF ne se trouvant pas dans la bonne direction (limi-

"te) sera, en cas de nouvelle érection (eropbouwning), érigé

"sur la ligne séparative EG."

"Le vendeur déclare également que l'acte du notaire Roger Dekoster, à Bruxelles, du vingt septembre mil neuf cent quarante-neuf, contenant vente par les époux Vanholsbeek-Van Tilborgh aux époux Smolders-Vanden Eede du bien contigu, situé rue Frans Pepermans, numéro 56, contient les dispositions ci-après traduites en français :

"Mur séparatif entre les propriétés n° 54 (présentement vendue et n° 56 : toutes les ouvertures aux sous-sols, rez-de-

"chaussée ou à l'étage seront maçonnées à frais communs et en toute l'épaisseur avant le trente novembre mil neuf cent

"quarante-neuf. Voyez lettre A et les autres ouvertures. Cour : l'ouverture en B et la séparation en C seront maçonnées avant le trente décembre mil neuf cent quarante-neuf

"aux frais communs du propriétaire du n° 54 et des acquéreurs du n° 56 (les époux Smolders).

"Avant la même date, l'acquéreur du n° 56 se pourvoira d'un

"water-closet.

"Avant la même date du trente novembre mil neuf cent quarante-neuf, chaque propriété, donc numéro 54 et 56, aura l'obligation de prendre et conserver sur sa propriété personnelle les eaux de pluie et les eaux souillées, placer les

"tuyaux d'écoulement nécessaires, les sterfputs et égoûts et les relier au réseau public d'égoûts.

"Avant la même date, chaque propriété n° 54 et 56 se pourvoira sur sa propriété de l'eau de la Ville, du gaz et de

"l'électricité et des compteurs y relatifs par un rattachement direct par la rue - toutes canalisation qui pourraient

"exister d'une propriété sur l'autre seront démolies.

"Aucune servitude de quelque nature ne pourra subsister entre les propriétés numéros 54 et 56."

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent, pour

autant qu'elles soient encore d'application.

PRIX

En outre, et après avoir entendu lecture de l'article 203, alinéa premier du Code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **DEUX MILLIONS DE FRANCS (2.000.000 francs)**.

Somme que le vendeur reconnaît avoir reçue de l'acquéreur comme suit : une somme de cent mille francs, antérieurement aux présentes, à titre d'acompte et le solde, soit un million neuf cent mille francs, présentement. —

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE, faisant double emploi avec toutes celles qui auraient été délivrées antérieurement pour le même objet.

Si le prix ou partie du prix est payé au moyen d'un chèque, la quittance ci-dessus n'est donnée que sous réserve de l'encaissement du chèque.

Dispense

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte.

Frais

Tous les frais, droits, débours et honoraires à résulter du présent acte seront payés et supportés par l'acquéreur.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent élire domicile en leur demeure et siège respectifs sus-indiqués.

Etat civil

Les notaires soussignés certifient l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des acquéreurs, au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi.

Taxe sur la Valeur Ajoutée

Les notaires soussignés certifient avoir donné lecture des articles 61, §6 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée ; sur leur interpellation, le vendeur a déclaré être assujetti à ladite taxe sous le n° 447.980.048.

Déclaration pour l'enregistrement

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare :

1°) qu'il ne possède pas, pour la totalité, un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, joint à celui de l'immeuble présentement, acquis, dépasse le maximum fixé par l'article 53, abstraction faite de ce qu'il a recueilli dans la succession de ses ascendants et dont le revenu cadastral ne dépasse pas vingt-cinq pour cent dudit maximum ;

2°) qu'il ne possède pas, pour la totalité, en pleine propriété ou en nue-propriété, un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation et acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascen-

Troisième note

dants.

Un extrait de la matrice cadastrale du bien présentement acquis restera annexé aux présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que

Et lecture faite, les parties ont signé ainsi que nous, notaires.

Approuvé la ratue
de quinze mots nuls. dessus.

fontseignen ?

Enregistré le 5 février 1993
à Bruxelles, 1er bureau de l'enregistrement
Vol. 127 fol. 30, case 3 Rôles Zin Renvois Zin
Reçu Cent vingt mille francs
(120.000 F.)
Le Receveur, d.l.
J. Serchardt

Situation au 1.1.1992

EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE DE LA COMMUNE DE

Numéro de commune : 21006

EVERE 1 DIV

Numéro de l'article : 02540

IDENTIFICATION ET DROITS EVENTUELS DU PROPRIETAIRE (1)

F-MICHELSSEN-BAUDUIN, VVE JOSEPH ARMAND FRANCOIS /DENISE HORTENSE BERTHA/
1140 BR/EVERE/
R FRANS PEPERMANS 54

Le présent extrait reflète une situation de la matrice cadastrale au 1er janvier 1992. Le revenu cadastral peut, le cas échéant, être en instance de révision (pour modification notable, réclamation,...).

Numéro d'ordre	Situation de la parcelle (rue et numéro ou lieu-dit, hameau)(1) Détails complémentaires	Wateringue	Désignation cadastrale		Nature de la propriété	Contenance			Classement et revenu à l'ha ou année de la fin de construction	Revenu cadastral	
			Section	Numéro de la parcelle		ha	a	ca		Code(2)	Montant
0004	R FRANS PEPERMANS 54		A	386 V 7	MAISON		00	85	04	2F	22600

TOTAL DE L'ARTICLE	REVENU CADASTRAL						CONTENANCE		
	Revenu industriel		Revenu outillage		Revenu ordinaire				
	non bâti	bâti	non bâti	bâti	non bâti	bâti	ha	a	ca
IMPOSABLE									
IMMUNISE						22600		00	85

1) L'Administration du cadastre ne peut être rendue responsable d'éventuelles erreurs dans la désignation des rues et des numéros de police

2) 1ère position du code :

- 1 = non bâti ordinaire
- 2 = bâti ordinaire
- 3 = non bâti industriel (ou éventuellement commercial avec outillage)
- 4 = bâti industriel (ou éventuellement artisanal ou commercial avec outillage)
- 5 = matériel et outillage sur une parcelle non bâtie
- 6 = matériel et outillage sur une parcelle bâtie

2ème position du code :

- F = revenu cadastral imposable
- G = revenu cadastral immunisé du précompte immobilier sur base de l'article 157, 2° ou 3°, du code des impôts sur les revenus ou de lois particulières
- H = revenu cadastral immunisé du précompte immobilier en vertu de l'article 157, 1°, du code des impôts sur les revenus ou partie provisoirement exonérée des terres vaines et vagues mises en culture
- J = revenu cadastral non fixé ou revenu cadastral fixé mais non imposable pour non-occupation ou non-location
- K = revenu cadastral provisoire : occupation ou location avant l'achèvement complet
- L = revenu cadastral partiel provisoire d'un immeuble à appartements dont tous les appartements ne sont pas occupés ou loués
- P = revenu cadastral d'une terre vaine et vagues mise en culture ou d'un terrain nouvellement boisé, imposé sans tenir compte de la nouvelle nature en vertu de l'article 383, §3, du code des impôts sur les revenus
- Q = revenu cadastral d'un immeuble ou de matériel et outillage bénéficiant de l'exonération du précompte immobilier à des fins économiques

REMARQUE

La mise à jour des documents cadastraux n'est effectuée que dans le courant de l'année qui suit la date de la modification. Dès lors, il se pourrait que notamment les revenus cadastraux mentionnés dans l'extrait ne tiennent pas compte de modifications récentes apportées aux biens, auquel cas ils ne pourront être invoqués pour demander une éventuelle remise des droits d'enregistrement. Il se pourrait également que lesdits revenus soient en instance de révision suite à une réclamation.

REPRODUCTION INTERDITE

L'Administration se réserve de faire valoir devant les tribunaux ses droits contre ceux qui ne respecteraient pas cette interdiction.

NUMERO DU REGISTRE 437 :

COUT : *00120* francs 48381
Certifié conforme aux inscriptions de la matrice cadastrale

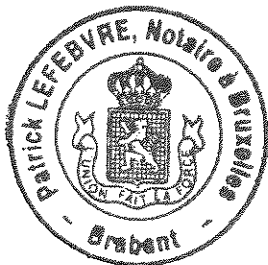
A BRUXELLES, LE 14/12/92

L'INSPECTEUR,

De Gémètre,

12-12-1992
L. COLLIER

Quatrième de la commune



POUR EXPEDITION CONFORME

DÉLIVRÉE AVANT ENREGISTREMENT,
CONFORMÉMENT À L'ART. 173, 1^{er} C.E.

[Handwritten signature]

Dépôt n° 1034

Page 451

Page 1231

Total 1682

1683

Transcrit à Bruxelles, 3^e bureau

le *Cinq février*

vol. 11134, n° 3

val.

Ref. 25

1830 *monnaie - trois*

en l'absence d'office

seize cent quatre-vingt-trois francs.

Le Conservateur des Hypothèques

JUVEN

[Handwritten signature]