



**notaire
luc van steenkiste**

Woluwe-Saint-Lambert

Détenteur des minutes de Maître Y. DELBECQUE

ACTE

10 juin 2004

VENTE

par Madame Nathalie BLOCRY

à Monsieur et Madame PAYE- WESEL

EXPEDITION

L'AN DEUX MILLE QUATRE.

Le dix juin.

Devant Nous, Luc VAN STEENKISTE, notaire résidant à Woluwe-Saint-Lambert, détenteur de la minute et Philippe VANHALEWYN, notaire résidant à Kraainem.

ONT COMPARU:

Madame **BLOCRY** Nathalie Georgette Josepha, née à Braine-l'Alleud, le quatre novembre mil neuf cent soixante-deux, (carte d'identité numéro 085 0265551 23 et registre national numéro 621104 162 30), célibataire, domiciliée à Schaerbeek, rue Paul Devigne, 70/31.

Ci-après dénommée: "le vendeur" ou "les vendeurs", comparante d'une part.

Et:

Monsieur **PAYE** Régis Ghislain, né à Charleroi, le vingt-deux juillet mil neuf cent cinquante-trois, (carte d'identité numéro 076 0057229 52 et registre national numéro 530722 103 11), et son épouse en secondes noces, Madame **WESEL** Claudine Chantalle Ghislaine, née à Walhain-Saint-Paul, le vingt et un mars mil neuf cent quarante-neuf, (carte d'identité numéro 076 0055056 13 et registre national numéro 490321 280 43), domiciliés ensemble à Evere, rue Alfons Vanden Bossche, 63.

Mariée sous le régime de la séparation de bien aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Luc Van Steenkiste, soussigné, le vingt-neuf avril deux mille trois, régime inchangé à ce jour, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommés: "l'acquéreur" ou "les acquéreurs", comparants d'autre part.

Lesquels comparants ont requis les notaires soussignés de dresser acte authentique de la convention suivante intervenue entre parties.

VENTE

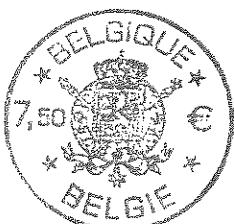
La comparants d'une part a déclaré, par les présentes, avoir vendu, sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques aux comparants d'autre part, tous deux ici présents et acceptant expressément et qui déclarent faire la présente acquisition chacun à concurrence de moitié indivise en pleine propriété.

Le bien suivant, ci-après dénommé invariablement "les biens", savoir:

DESCRIPTION DES BIENS

Commune de Schaerbeek

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Chazal", et actuellement mieux connu sous la dénomination "Chavigne" sur et



avec terrain sis à front de l'avenue Chazal, 143-145-147, ayant un développement de façade, suivant titre, d'environ cinquante et un mètres vingt-sept centimètres formant un coin coupé d'environ deux mètres septante-six centimètres, avec un terrain sis avenue Paul Devigne, 70-72, y présentant un développement de façade d'environ septante-huit mètres quatorze centimètres, contenant en superficie suivant titre quatre mille deux cent nonante-deux mètres carrés soixante-quatre décimètres carrés et cadastre section B, numéro 478/I/4 et partie des numéros 478/s/6, 460/w/4 et 460/s/3, actuellement repris au cadastre sous la Commune de Schaerbeek, quatrième division, section B, numéro 460/S/5, pour une contenance quarante-cinq ares quarante-deux centiares:

1° L'APPARTEMENT de type J situé au septième étage de la partie gauche vers la rue Paul Devigne, 70, à droite de la cage d'escalier numéro 4, dénommé "J.7" et se composant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall avec placard, un water-closet, une cuisine avec terrasse, living avec terrasse, un dégagement, un débarras, deux chambres, la chambre numéro 1 avec terrasse, une salle de bains; ainsi que la CAVE numéro "C.80" sise au rez-de-chaussée inférieur de la partie droite de l'immeuble;

b) en copropriété et indivision forcée: les quatre-vingt-cinq / dixmillièmes (85/10.000mes) des parties communes parmi lesquelles le terrain prédicts.

2° Le PARKING-JOUR numéro "74", situé à l'extérieur de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: l'emplacement proprement dit sans millième indivis dans les parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé: mille deux cent quarante-neuf euros (€ 1.249).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Madame Nathalie Blocry, prénommée, déclare être propriétaire des biens prédicts pour les avoir acquis de Monsieur Guy Louis Joël Schoevaerdts et son épouse, Madame Lucienne Marie Ghislaine Gérard Dallemagne, à Wavre, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire André Philips, à Koekelberg, à l'intervention du notaire Léon Verbruggen, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-huit octobre mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept décembre suivant, volume 11.307, numéro 21.

Lesdits époux Schoevaerdts-Dallemagne en étaient propriétaires pour les avoir acquis, chacun à concurrence d'une moitié indivise avant leur mariage, de la société anonyme "Les Entreprise Amelinckx", sous concordat judiciaire, à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par ledit notaire Léon Verbruggen, le trente mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles,

le quatorze avril suivant, volume 9991, numéro 8.

Ladite société en était propriétaire comme suit: des constructions pour les avoir fait ériger à ses frais et du terrain pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Valérien Verheecke substituant son confrère Georges Boels, tous deux ayant résidé à Knokke-Heist, le neuf septembre mil neuf cent septante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze octobre suivant, volume 8225, numéro 4.

TITRE

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

ACTE DE BASE - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions de l'acte de base régissant l'immeuble dont font partie les biens présentement vendus, reçu par lesdits notaire Léon Verbruggen et Georges Boels, le vingt-neuf juin mil neuf cent septante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf août suivant, volume 8384, numéro 1, modifié suivant acte reçu par ledit notaire Léon Verbruggen, le dix août septante-neuf, transcrit audit bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix septembre suivant, volume 8569, numéro 10, lequel acte contient notamment la division juridique et le statut réel de l'immeuble, la description du bâtiment, le règlement général de copropriété et d'ordre intérieur, les références au permis de bâtir et les plans conformes audit permis.

Ledit acte de base et acte de base modificatif a été commenté par le notaire soussigné aux parties qui reconnaissent en avoir eu communication préalable cinq jours au moins avant les présentes.

Les parties déclarent en avoir parfaite connaissance.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations du vendeur en résultant et dont il fera son affaire personnelle, s'obligeant à exécuter leurs dispositions de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

Il devra s'y conformer en tous points, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires et en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers, successeurs, ayants droit et ayants cause à tous titres et spécialement à ses locataires.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, ayant pour objet les biens présentement vendus, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur et de l'acte de base modificatif et qu'il se reconnaît, purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations en résultant, ainsi que ceux résultant des



13053 7

décisions régulièrement prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

Il en sera de même pour tout acte modificatif ou rectificatif de l'acte de base.

PROPRIÉTÉ - OCCUPATION - JOUSSANCE - IMPÔTS.

Propriété:

L'acquéreur aura la propriété des biens prédicts à compter de ce jour.

Occupation:

Les biens prédicts sont actuellement occupés par le vendeur et au plus tard jusqu'au premier juillet deux mille quatre.

Jouissance-impôts:

L'acquéreur en aura la jouissance par la prise de possession effective à compter du premier juillet deux mille quatre au plus tard, date à laquelle le vendeur s'engage à rendre à l'acquéreur, les biens prédicts libre de toute occupation.

Au cas où le vendeur n'aurait pas quitté les biens le premier juillet deux mille quatre, il pourra y être contraint par le premier huissier à ce requis, avec l'aide, au besoin, de la force publique, sans mise en demeure et sans intervention du juge de paix sur simple présentation de la copie de l'acte de vente, à ses frais et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Cette occupation est tolérée à titre précaire et sans que la législation relative aux baux à loyer ne puisse être invoquée.

Le vendeur s'engage en outre, pour la durée de son occupation:

- à assurer les biens prédicts contre les risques inhérents à cette occupation;

- à occuper lesdits biens immeubles en "bon père de famille" et à éviter tout acte pouvant porter préjudice à l'acquéreur, en répondant également des personnes dont il aurait éventuellement la responsabilité.

Tous les impôts, taxes et contributions généralement quelconques mis ou à mettre sur les biens prédicts seront à charge de l'acquéreur à dater de son entrée en jouissance, prorata temporis.

Toutefois, le vendeur restera tenu des annuités non échues des taxes de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues et pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour.

Le vendeur déclare ne pas être redevable de taxes communales (taxe de voirie ou autres), régionales ou provinciales et qu'il ne reste pas dû d'annuités pour de telles taxes.

Le vendeur déclare avoir reçu des acquéreurs le paiement de leur quote-part dans le précompte immobilier exercice deux mille quatre à concurrence de quatre cent dix-neuf euros soixante-trois cents (€ 419,63), dont quittance.

CHARGES COMMUNES.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic de l'immeuble, par lettre datée du premier juin deux mille quatre, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés. Lecture de cette lettre et de sa réponse du quatre juin suivant a été donnée aux parties, qui le reconnaissent et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

1. 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 cinq 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'au trente juin deux mille quatre;

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

2. L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du premier juillet deux mille quatre. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

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

4. Les créances nées après le cinq mars deux mille quatre, 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.

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas d'instance en justice pendante concernant la copropriété.

L'acquéreur déclare avoir reçu tous les renseignements conformément à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

CONDITIONS GÉNÉRALES.

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes:

1. **Servitudes**- Les biens prédicts sont vendus dans leur état actuel et avec toutes les servitudes, actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou gênés, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.

Indépendamment de ce qui pourrait résulter de l'acte de base

80
75
50
30
25
10



précité ou être précisé aux présentes sous le titre "conditions spéciales", le vendeur déclare qu'il n'existe pas de servitude ni de condition particulière, grevant les biens présentement vendus et que personnellement il n'en a été conféré aucune.

2. Etat des biens- Ils sont vendus sans garantie, notamment du chef de vétusté, vices de construction, mauvais état des bâtiments, nature du sol et du sous-sol, vices cachés et tous autres généralement quelconques; en un mot, l'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent et se comportent actuellement.

3. Superficie- La contenance des biens vendus n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins fût-elle supérieure à un/vingtième devant faire profit ou perte pour l'acquéreur, sans bonification ni indemnité.

4. Indications cadastrales- Les indications cadastrales ne sont relatées qu'à titre de simple renseignement et sans aucune garantie.

5. Eau, gaz et électricité- Il devra continuer, à la décharge du vendeur, toutes concessions d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister et en payer les redevances à partir de son entrée en jouissance.

6. Compteurs et conduites- Les compteurs, conduites d'eau et autres appareils quelconques qui se trouveraient dans les biens vendus et qui appartiendraient à une administration publique ou privée quelconque ou à des tiers, ne font pas partie de la vente.

7. Assurances- L'acquéreur devra continuer tous contrats d'assurances contre les risques de l'incendie et autres risques, tant des parties privatives que des parties communes de l'immeuble, pouvant exister relativement à cet immeuble et en payer les primes à partir de la plus prochaine échéance.

Il devra se conformer aux stipulations contenues à cet égard dans le règlement général de copropriété dont il est question ci-dessus.

Si les biens prédicts faisaient l'objet de contrats d'assurance qui n'auraient pas le caractère collectif et qui ne dépendraient pas de la copropriété, l'acquéreur aura la faculté soit de les continuer ou soit de les résilier à ses frais.

ORDONNANCES DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE.

Prescriptions urbanistiques:

En application de l'article 174 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, organique de la planification et de l'urbanisme, le notaire Luc Van Steenkiste, soussigné, a demandé le dix-huit mars deux mille quatre à la commune de Schaerbeek, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens vendus.

Dans sa réponse du vingt-deux mars suivant, ladite commune a déclaré en ce qui concerne la destination desdits biens immeubles ce qui suit:

"Pour le territoire où se situe le bien:

a) en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions:

*-du plan régional d'affectation du sol (Moniteur belge du 14 juin 2001, entré en vigueur le 29 juin 2001) où il est repris en **zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**.*

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis; sont d'application:

- les règlements généraux sur les bâties de la commune et règlement régional d'urbanisme.

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

A ce jour, l'administration n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption:

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

e) autres renseignements:

- Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la protection du patrimoine immobilier).

- Le bien ne se trouve pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation."

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de ladite réponse antérieurement aux présentes.

Le vendeur déclare que les biens prédecrits n'ont 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'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur lesdits biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1, de ladite ordonnance. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur les biens, objet des présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare qu'il n'a été délivré quant à ces biens, ni permis de bâtir, ni certificat d'urbanisme.

PRIX-QUITTANCE.

Après avoir entendu lecture du premier alinéa de l'article deux cent trois du code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **CENT QUARANTE MILLE EUROS (€ 140.000)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, savoir: quatorze mille euros (€ 14.000) antérieurement aux présentes et le solde, soit cent vingt-six mille euros (€ 126.000) à l'instant, au moyen de deux chèques tirés sur ING-



banque compte 310-9159048-06 et 310-9051036-52.

DONT QUITTANCE, entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres qui pourraient avoir été données pour le même objet.

La quittance ci-dessus n'est donnée quant aux montants payés que sous réserve d'encaissement du ou des chèques.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

(Signature) Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription des présentes

DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

L'acquéreur:

1° déclare qu'il remplit la condition mentionnée au 1° du sixième alinéa de l'article 46bis du Code des droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe;

2° a) déclare qu'il (elle) n'est pas propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

b) s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis endéans les deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte;

c) s'engage à maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

FRAIS.

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

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE.

Après avoir entendu lecture par le notaire soussigné des articles 62 § 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, concernant les obligations pour un assujetti de déclarer sa qualité et des peines prévues dans le cas de fausse déclaration, le vendeur a déclaré ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, ne pas avoir cédé d'immeuble sous le régime de cette taxe au cours des cinq dernières années et ne pas avoir fait partie ou faire partie d'une association de fait ou momentanée assujettie à ladite taxe.

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Le vendeur reconnaît que le notaire soussigné, lui a donné toutes informations concernant la possibilité de restitution des droits d'enregistrement, en cas de revente dans les deux ans, telle que prévue à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement. Il déclare ne pas pouvoir bénéficier des avantages qui y sont visés.

PRIME.

CINQUIÈME ET DERNIER RÔLE

L'acquéreur reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur les conditions et les possibilités d'obtenir des primes de la Région dont dépendent les biens vendus notamment pour l'acquisition ou la rénovation d'immeuble.

SÉCURITÉ DES CHANTIERS

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

DÉCLARATIONS DIVERSES

Chacun des comparants déclare:

- qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduites à ce jour, et qu'il n'envisage pas d'en introduire une;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire et qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour et d'une manière générale qu'il n'a pas été dessaisi de l'administration de ses biens.

Le vendeur déclare en outre que les biens vendus ne sont grevés d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

a. Les notaires soussignés attestent que l'identité des comparants a été établie au vu des cartes d'identité et/ou d'après les données du Registre National, mentionnées ci-dessus.

Les numéros du Registre National ont été renseignés aux présentes avec l'accord exprès de la comparante d'autre part.

b. Pour satisfaire à la loi hypothécaire, les notaires soussignés attestent en outre conformément à la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties aux présentes, sur base des données des registres de l'état civil et/ou livret de mariage.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ci-dessus indiquée.

DONT ACTE.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le quatre juin deux mille quatre, dès lors moins de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, mais que ce

délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Fait et passé à Woluwe-Saint-Lambert, en l'Etude.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et les modifications apportées au projet, et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signé avec Nous, Notaire,
(Suivent les signatures)

"Enregistré cinq rôle(s) deux renvoi(s) au 1er bureau de l'Enregistrement de Woluwe le 21 juin 2004 volume 10 folio 45 case 02. Reçu onze mille huit cent septante-cinq euros (11.875 €). Pour le Receveur (S) Jean-Luc MORSOMME"

POUR EXPEDITION CONFORME.



A handwritten signature of the notary, followed by a long horizontal line and a small checkmark at the end.

TRANSCRIT au 3^e bureau des hypothèques à Bruxelles,
sous la formalité n° 50 - T - 19 107 12004- 0940 -
et inscrit d'office sous la formalité n° 50 - 1 -

Coût : *Ceux à platte neuf euros plus un po' un cent.*

N.Réf. : 87

CCP. 679-2003030-77
Timbre : 15,23
Salaire : 164,98
TOTAL : 179,11

Le Conservateur,
W. KESTELEYN

A large, flowing handwritten signature of the Conservateur, W. KESTELEYN.