

Philippe JACQUET

NOTAIRE - NOTARIS

Soc. Civ. à forme de SPRL / R.S.C. Bxl 3333

Burg. Ven. onder de vorm van BVBA / R.B.V. Bsl 3333

EVERE

Bruxelles 1140 Brussel

R 11507

Philippe JACQUET Notaire - Soc. Civ à forme de SPRL / RSC Bxl 3333

Vte FRANQUI à CAMUS

L'an deux mil

Le dix-huit avril

Devant nous, Maître Philippe JACQUET, Notaire de résidence à Evere,

ONT COMPARU

Mademoiselle FRANQUI Marina Yvonne Jeanne, employée, née à Saint-Josse-ten-Noode le premier mai mil neuf cent soixante-quatre, célibataire, demeurant à 1820 Steenokkerzeel, Boskantweg 4.

Ci-après dénommée "le vendeur";

Et

Monsieur CAMUS André Maurice Gérard, prépensionné, né à Meix-devant-Virton le seize février mil neuf cent trente-six, et son épouse, Madame DECLERCQ Monique Anna Colette, pensionnée, née à Renaix le quatre mars mil neuf cent trente-quatre, demeurant à 1300 Wavre, chaussée de Bruxelles 128 b.

Mariés sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Jean Vanimpe à Renaix, le dix-huit janvier mil neuf cent cinquante-huit; régime non modifié ni confirmé, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "l'acquéreur".

CONVENTION

Le vendeur, étant Mademoiselle FRANQUI Marina, a déclaré par les présentes avoir vendu à l'acquéreur, étant Monsieur et Madame CAMUS-DECLERCQ, ici présents et qui déclarent accepter, la pleine propriété du bien immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'EVERE - 1ère division

Dans un immeuble à appartements sis rue Laurent Vandenhoven 31, sur et avec terrain cadastré ou l'ayant été section A numéro 70 S, pour une superficie de deux ares sept centiares :

1°) L'appartement au deuxième étage, portant le numéro quatre, situé à droite quant on est face à l'entrée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec coin cuisine, un water-closet, une salle de bain, deux chambres dont une avec terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent quatre-vingt-cinq/millièmes des parties communes dont le terrain.

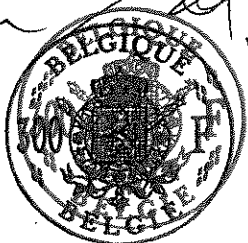
2°) Le garage portant le numéro deux, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Premier double feuillet



Premier rôle. c

Les vingt/millièmes des parties communes dont le terrain.

Telles et au surplus que les parties privatives de ce bien et les parties communes de l'immeuble sont décrites et déterminées à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Jacques Van Crombrugge à Bruxelles, le vingt-deux septembre mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le neuf novembre suivant, volume 11341 numéro 1, et aux actes de base modificatifs dont question ci-après.

Revenu cadastral : 43.000- (selon matrice cadastrale récente).

ORIGINE DE PROPRIETE

Mademoiselle FRANQUI Marina Yvonne Jeanne, employée, célibataire, à Steenokkerzeel, est propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis :

76 - l'appartement avec débarras, de 1°) Monsieur PETIT Serge François Michel, étudiant, célibataire, à Evere; et 2°) la société anonyme "IMMO +", à Grimbergen-Humbeek, Kerstraat 57 (registre de Commerce de Bruxelles numéro 563.886), aux termes d'un acte reçu par les notaires Jacques Van Crombrugge à Bruxelles et Jean-François Coppin à Kampenhout, en date du trois mai mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept juin mil neuf cent nonante-quatre, volume 11490 numéro 2.

72 - le garage, de 1°) Monsieur PETIT Serge, prénommé; et 2°) la s.a. "IMMO +", précitée, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Van Crombrugge à Bruxelles, en date du vingt-et-un septembre mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize octobre suivant, volume 11845 numéro 1.

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

CONDITIONS GENERALES

GARANTIES

La présente vente est faite sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de tous privilèges, inscriptions et charges hypothécaires généralement quelconques.

La vente se fait sans recours contre le vendeur soit pour raison de mitoyenneté du côté des propriétés contigues, vétusté, soit pour erreur dans les énonciations cadastrales et dans celles des tenants et aboutissants.

Pour le surplus les biens décrits sont transmis à l'acquéreur dans l'état où ils se trouvaient lors de la convention de vente sous seing privé constatant la présente vente, et sans garantie de mesures ou de contenance, toute différence en plus ou en moins, fût-elle de plus d'un vingtième, sera considérée comme un profit ou une perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Le vendeur
déclare subroger
l'acquéreur dans
tous ses droits
résultant de
la garantie décla-
rée sur les con-
ditions.
Renvoi approuvé

[Signature]

Le vendeur
cède à l'acquéreur
le bénéfice de
la garantie
locative
donnée par
le locataire
et donne tous pou-
voirs à l'acqué-
reur pour faire
toutes les opéra-
tions nécessaires



et signer tous
documents
Renvoi approuvé

[Signature]
Deuxième double feuille

Pour le surplus, le bien prédécrit est transmis à l'acquéreur avec tous les vices apparents et cachés, y compris ceux du sous-sol, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, 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.

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'autres que celles qui seraient reprises éventuellement ci-après, sous le titre "conditions spéciales - servitudes" et/ou dans l'acte de base. T

OCCUPATION-JOUISSANCE-PROPRIETE

Le vendeur déclare que les biens prédécrits sont actuellement entièrement loués à divers locataires.

L'acquéreur aura la propriété des biens prédécrits à compter de ce jour, il en aura la jouissance par la perception des loyers à compter de ce jour également.

L'acquéreur déclare être parfaitement au courant des conditions d'occupation du bien vendu et dispense le notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

Le vendeur subroge l'acquéreur, qui déclare accepter, dans tous ses droits et obligations vis-à-vis des locataires.

L'acquéreur devra agir vis-à-vis de ces derniers conformément aux conventions, aux lois et usages des lieux, sous réserve cependant des droits qu'il pourrait faire valoir personnellement du chef de sa qualité d'acquéreur. T

IMPOTS-TAXES

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

Conformément à l'article 577-11 du Code Civil relatif à la copropriété, le notaire Philippe Jacquet, soussigné, a demandé au syndic de l'immeuble, par pli recommandé du quatre février deux mil, de lui communiquer toutes charges extraordinaires non encore réalisées ou votées, ainsi que le montant du fonds de roulement et/ou de réserve.

A. Les vendeurs supporteront :

1. toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires et à la suite de litiges à la double condition :

- qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant le vingt-six janvier deux mil;

- que le paiement soit devenu exigible avant cette date.

Deuxième double C

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 ce jour.

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

B. L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour. 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 ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que les acquéreurs ne soient tenus au paiement d'une indemnité aux vendeurs.

E. Les acquéreurs reconnaissent avoir été mis en possession du dernier procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires. A défaut, les vendeurs déclarent qu'il n'a été prise aucune décision quant à des travaux à effectuer lors de la dernière assemblée générale des copropriétaires.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné que le syndic a répondu à cette lettre ; les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le notaire soussigné de la reproduire aux présentes.

~~Le vendeur reconnaît avoir reçu présentement de l'acquéreur une somme de *~~

~~à titre de quote-part forfaitaire dans le précompte de l'année en cours.~~

Le vendeur déclare que toutes les taxes et frais pour travaux déjà exécutés de voirie, pavages, équipements, trottoirs et égouts ont été acquittés entièrement et que s'il devait encore en subsister, ces frais et taxes seront à charge du vendeur.

ASSURANCES-EAU-GAZ-ELECTRICITE

L'acquéreur sera subrogé par le seul fait de la vente dans toutes les obligations du vendeur concernant les abonnements éventuels pour la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et de la radio/télédistribution.

Il continuera les contrats et abonnements et en paiera les redevances à compter de la plus prochaine échéance.

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu est assuré contre l'incendie par la copropriété.

Il est néanmoins fait observer que l'acquéreur devra se conformer à ce sujet, aux stipulations de l'acte de base et aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires prises à cet égard.

Les canalisations et compteurs que des tiers justifieraient leur appartenir sont réservés et ne font par conséquent pas partie de la vente.

ACTE DE BASE

L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance, pour en avoir reçu copie antérieurement à ce jour, de l'acte de base

contenant le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, relatif à l'immeuble prédécrit, et reçu par le notaire Jacques Van Crombrugge à Bruxelles, le vingt-deux septembre mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le neuf novembre suivant, volume 11341 numéro 1, suivi d'actes de base modificatifs reçus par le notaire Jacques Van Crombrugge à Bruxelles, respectivement :

- le trois mai mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le premier juin suivant, volume 11486 numéro 6;
- le trente septembre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le onze octobre suivant, volume 11590 numéro 13;
- le vingt-et-un septembre mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix octobre suivant, volume 11842 numéro 16.

L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans les droits et obligations découlant dudit acte de base ainsi que des décisions régulièrement prises par les assemblées générales de copropriétaires.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou contenant des concessions de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des actes de base, livres et procès-verbaux et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations et décisions qui en résultent.

URBANISME

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME : En application de l'article 174 de l'Ordonnance le Notaire soussigné a demandé le dix-huit février deux mil à la Commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du deux mars deux mil, la Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

"Pour le territoire où se situe le bien :

- En ce qui concerne la destination :

- selon le PRD - Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03.03.1995 : périmètre de protection du logement;

- selon le Plan de secteur de l'Agglomération de Bruxelles du 28.11.1979 : zone d'habitation;

- le bien ne se trouve pas dans un PPAS

- le bien ne se trouve pas dans un lotissement

- le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger et à rénover

- selon le deuxième projet de PRAS (projet de plan régional d'affectation du sol actuellement sans valeur réglementaire) (MB du 2 septembre 1999) : Zone d'habitation;

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.

- remarque : nihil.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 1er mars 2000."

Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu copie de ladite lettre avec son annexe, étant "Annexe 1", antérieurement aux présentes.

Le vendeur aux présentes 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, 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.

Le Notaire instrumentant 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.

PRIX

Après avoir entendu lecture par le notaire Philippe JACQUET, soussigné, de l'article 203 du Code des droits de l'Enregistrement, les comparants nous ont déclaré que la présente vente était consentie et acceptée pour et moyennant le prix de : TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS BELGES (3.500.000- BEF)

Laquelle somme le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur comme suit :

- antérieurement aux présentes, la somme de TROIS CENT CINQUANTE MILLE FRANCS BELGES (350.000- BEF)

- présentement le solde, soit : TROIS MILLIONS CENT CINQUANTE MILLE FRANCS BELGES (3.150.000- BEF) *en un chèque*

DONT QUITTANCE, entière et définitive (sous réserve d'encaissement pour les paiements par chèque) faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même but.

CONSTATATION DU PAIEMENT

Le Notaire instrumentant soussigné atteste que le paiement du solde du prix par l'acquéreur a été effectué par *un chèque*
général de Banque n° 210843014102

FRAIS

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

DECLARATION

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur les dispositions des articles 53 et suivants et 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

L'acquéreur déclare ne pas remplir les conditions nécessaires pour l'obtention d'une réduction de droits lors de l'enregistrement du présent acte.

Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions pour la restitution de droits d'enregistrement prévue par l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur les conditions et les possibilités d'obtenir des primes de la Région et/ou de la Commune dont dépend l'immeuble vendu notamment pour l'acquisition ou la rénovation d'immeuble.

Le vendeur déclare n'avoir obtenu aucune prime de la Région relativement au bien prédécrit.

DECLARATION T.V.A

Après avoir entendu lecture des articles 62 paragraphe deux et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le vendeur nous a déclaré ne pas être ou avoir été au cours des cinq dernières années, assujetti occasionnel ou professionnel à ladite taxe ni faire ou avoir fait partie d'une association de fait assujettie à ladite taxe.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Les comparants nous déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour et qu'ils s'engagent à ne pas en introduire une dans les deux mois des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, suites et conséquences, les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure respective susindiquée.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

dup

Pratiqué et donné acte. 9

Tenue de Bénédictines, 3^e bureau

4756
584
2539
3123

vingt mai deux mil
13326 9

Reçu trois mille
cent vingt trois francs

497

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL
Le notaire soussigné certifie l'identité des comparants au vu des cartes d'identité.

DISPOSITIONS FINALES

Les comparants déclarent que le notaire soussigné les a informé des obligations spécifiques qui lui sont imposées par l'article 9 de la loi contenant l'organisation du notariat, et leur a exposé que, lorsque le notaire constate l'existence d'intérêts manifestement contradictoires ou en présence d'engagements à l'évidence disproportionnés, il doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire doit en outre informer chaque partie entièrement des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseiller les parties en toute impartialité. Les comparants ont déclaré qu'à leur avis, aucune contradiction d'intérêts manifeste se présente et qu'ils considèrent tout engagement repris dans le présent acte, comme étant proportionné, et qu'ils les acceptent tous. Pour le cas où certains engagements seraient quand même considérés comme étant disproportionnés ou que des intérêts manifestement contradictoires seraient constatés, les parties ont déclaré ne pas vouloir désigner un autre notaire ou se faire assister par un conseil.

Les comparants déclarent que le notaire soussigné les a informé d'une manière convenable et satisfaisante des droits, des obligations et des charges découlant du présent acte et qu'il leur a conseillé en toute impartialité.

DONT ACTE.

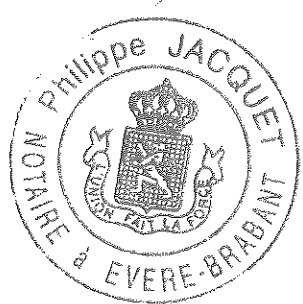
Fait et passé à Evere, en l'étude.
Après lecture intégrale et commentée de l'acte en entier, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Approuvé la
rature de qua-
tre lignes et
deux mots nuls.

Franki

Mouque Decker

POUR EXPÉDITION CONFORME



Enregistré quatre rôle(s)
8 deux (reloués) au bureau
de l'enregistrement de St. ... Noode
le ... 21 avril 2000
vol. ... 721 ... 58 ... 17
Reçu Quatre cent trente sept
Le Receveur mille cinq cents
francs (437 500 F)

1 FETS

ETUDE
DU NOTAIRE

KANTOOR
VAN NOTARIS

PHILIPPE JACQUET

Acte du 18 avril 1900.
Akte van

Vte Franqui à l'annex.

Exposition.