

234

BVS L'an mil neuf cent nonante-cinq  
Le vingt neuf mai

Par devant Maître Chantal LOCHE, Notaire résidant à Schaerbeek, et à l'intervention de Maître Jean DANDOIS, Notaire résidant à Tubize.

ONT COMPARU:

Monsieur Christian Georges Gaston ROZET, ingénieur, né à Charleroi, le vingt-et-un avril mil neuf cent soixante-et-un, célibataire, demeurant à Ingeldorf (Grand Duché de Luxembourg), Neihaff

Ci-après dénommé "la partie venderesse"

Laquelle a, par les présentes, déclaré VENDRE sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques, à:

Monsieur Natale FLAMINIO, fonctionnaire à la Commission de l'Union Européenne, né à Vieste (Italie), le treize novembre mil neuf cent quarante-et-un, et son épouse Madame Gaetana PROTOMASTRO, ~~chômeuse~~, née à Vieste (Italie), le dix-sept juin mil neuf cent quarante-quatre, demeurant à Schaerbeek, avenue Rogier, 377. Mariés à Vieste (Italie), le quatre janvier mil neuf cent soixante-quatre, sans avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage.

sans profession

Ci-après dénommés "la partie acquéreuse"

Ici présente et acceptant les bien immeubles suivants:

I) COMMUNE DE SCHAERBEEK:

Dans un immeuble à appartements multiples sur et avec terrain sis à front de l'avenue du Diamant, 163, où suivant titre le terrain présente une façade de sept mètres douze centimètres, y compris la moitié de l'assiette du mur pignon vers le numéro 161 de ladite avenue et contient en superficie deux ares vingt-et-un centiares, cinquante dixmilliares, cadastré section C, numéro 149 N 10, pour deux ares, vingt-deux centiares.

L'appartement numéro "UN" (1) sis au premier étage et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

- Hall d'entrée avec sa porte, dégagement avec placard;
- En façade avant: cuisine avec terrasse et vide poubelle, living, salle à manger;
- Water-closet, salle de bains;
- En façade arrière: deux chambres dont l'une avec placard et l'autre avec terrasse et balcon, placard à ladite terrasse;
- Au sous-sol, la cave numéro UN (1).

b) en copropriété et indivision forcée:

cent soixante-huit millièmes des parties communes et du terrain.

Tels que ces biens sont décrits et figurés à l'acte de base



1

et règlement de copropriété reçu par le notaire Possoz à Bruxelles, le vingt-neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au troisième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept décembre suivant, volume 10.397, numéro 4.

Le revenu cadastral de l'appartement, selon extrait cadastral récent, s'élève à quarante-six mille quatre cent francs (46.400,-).

#### II COMMUNE DE SCHAEERBEEK:

Dans un complexe de plusieurs box construits sur un terrain de fond avec cour commune situé avenue Adolphe Lacomblé, derrière les immeubles côtés numéros 8-10, 12-14-16 et 18-20 contenant en superficie d'après mesurage six ares septante-sept centiares quinze décimilliares, cadastré cinquième division, section C, numéro 149/K/14, pour une contenance de sept ares soixante-sept centiares:

Le BOX numéro 10, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Le box proprement-dit avec sa porte d'entrée donnant sur la cour commune comportant dix-neuf mètres carrés quatre-vingt-trois centimètres carrés.

b) en copropriété et indivision forcée:

Six cent neuf millièmes des parties communes, dont le sol commun, la cour commune avec sortie par la porte d'entrée à l'avenue Adolphe Lacomblé, 12, les murs séparatifs extérieurs.

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Roger Dekoster à Bruxelles, le vingt-et-un décembre mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au troisième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le sept janvier mil neuf cent soixante, volume 5132, numéro 17.

Le revenu cadastral du garage, selon extrait cadastral récent, s'élève à cinq mille quatre cent francs (5.400,-).

#### ORIGINE DE LA PROPRIETE

##### En ce qui concerne le bien décrit en I):

Monsieur ROZET est devenu propriétaire du bien précédent pour l'avoir acquis suite aux évènements suivants:

Originaiement le bien précédent appartenait à Mademoiselle Céline EYLENBOSCH à Forest pour l'avoir érigé sur le terrain acquis par elle aux termes d'un acte reçu par le notaires Paul Ectors et Pierre Lebon tous deux notaires ayant résidé à Bruxelles, le douze mars mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux mars suivant, volume 4772, numéro 6.

Mademoiselle Céline EYLENBOSCH est décédée à Forest le dix novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit sans laisser d'héritiers réservataires

Aux termes de son testament et codicille olographes datés respectivement de Forest les deux avril mil neuf cent quatre-vingt-quatre et douze mars mil neuf cent quatre-

vingt-cinq, déposées au rang des minutes du notaire Possoz à Bruxelles, par acte du seize décembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, la défunte a institué Monsieur Robert Frans Constant SPEELMAN, pensionné, époux de Madame Maria Augusta DE LEENHEER, à Beersel, légataire universel de sa succession à charge de legs particuliers notamment du bien prédicté au profit de 1) Madame Anette Adéla Jeanne EYLENBOSCH, sans profession, épouse de Monsieur Jean-Marie Georges Joseph MAGOTTAUX, employé de banque à Walcourt, 2) Monsieur Jean Pol Léa Gustave EYLENBOSCH, marbrier époux de Madame Christine Léontine Ghislaine CHARLOTEAUX, à Walcourt.

Le légataire universel prénommé a été envoyé en possession de ladite succession par ordonnance du Tribunal de Première Instance de Bruxelles en date du seize mai mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Possoz, prénommé à l'intervention du notaire René Gigot à Walcourt, en date du vingt-huit août mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au troisième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux novembre suivant, volume 10.371, numéro 2, Monsieur Robert SPEELMAN a effectué la délivrance des legs particuliers dont celui du bien prédicté au profit de Madame Anette EYLENBOSCH et Jean-Pol EYLENBOSCH, prénommés. Le bien prédicté a été créé juridiquement aux termes de l'acte de base mentionné ci-dessus.

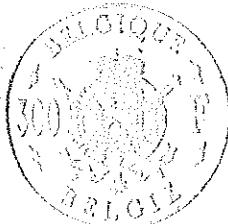
Madame Anette EYLENBOSCH et Monsieur Jean-Pol EYLENBOSCH ont vendu le bien prédicté à Monsieur Christian ROZET, ingénieur à Kinshasa (Zaïre), aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Possoz, prénommé, et René Gigot prénommé et Jean Dandois, à Tubize, le vingt-neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au troisième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, volume 10370, numéro 28.

La partie acquéreuse devra se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.

En ce qui concerne le bien décrit en II):

Monsieur Rozet est devenu propriétaire du bien prédicté pour l'avoir acquis de 1) Madame Anne Marie Alice HAYON, sans profession, veuve de Monsieur Paul Hubin à Schaerbeek, 2) Monsieur Jean Pierre Paul Charles Augustin HUBIN, fonctionnaire célibataire à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Dandois à Tubize, le deux février mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt-six du même mois, volume 11.141, numéro 14.

La partie acquéreuse devra se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.



X  
par la perception  
des loyers à  
partir du premier  
juin prochain.

FN

PG

#### OCCUPATION-ENTREE EN JOUISSANCE-IMPOTS:

##### En ce qui concerne l'appartement:

Le bien vendu est occupé à des conditions bien connues de la partie acquéreuse. La partie venderesse aux présentes s'est engagée à faire libérer les lieux pour le quinze juin au plus tard.

La partie acquéreuse aura la propriété du bien à compter de ce jour. Elle en aura la jouissance ~~à compter du~~ ~~quinze juin au plus tard.~~

Elle paiera et supportera toutes les taxes, charges, impositions et contributions généralement quelconques mises ou à mettre sur l'édit bien également à compter de son entrée en jouissance.

Elle paiera en outre sa quote part dans les charges communes de l'immeuble à compter de son entrée en jouissance. Soit le premier juin prochain.

##### En ce qui concerne le garage:

Le bien vendu est libre d'occupation.

La partie acquéreuse aura la propriété et la jouissance du bien à compter de ce jour.

Elle paiera et supportera toutes les taxes, charges, impositions et contributions généralement quelconques mises ou à mettre sur l'édit bien également à compter de son entrée en jouissance, le premier juin prochain.

Elle paiera en outre sa quote part dans les charges communes de l'immeuble à compter de son entrée en jouissance. Soit le premier juin prochain.

#### CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes:

1/ La partie acquéreuse prendra les biens vendus dans leur état actuel, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle excéderait-elle un / vingtième devant faire le profit ou la perte pour la partie acquéreuse, sans recours contre la partie venderesse.

2/ La partie acquéreuse souffrira les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues pouvant grever les biens vendus sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

3/ La partie acquéreuse sera tenue de continuer tous contrats d'assurance contre les risques de l'incendie, de la foudre ou tous autres risques qui existeraient relativement aux biens vendus et à en payer les primes à partir de son entrée en jouissance.

Elle devra en outre se conformer aux stipulations prévues dans les règlements de copropriété à ce sujet.

4/ La partie acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant des actes de base régissant lesdits immeubles dont question plus haut et qu'elle s'engage à respecter.

Elle déclare en avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu copie.

Aux actes de base est annexé le règlement général de copropriété qui comporte le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction des immeubles et le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance des immeubles.

5/ Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et des décisions de l'assemblée générale et qu'ils sont subrogés de plein droit et par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque des immeubles dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

#### PRIX

Après que le notaire instrumentant eût donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, du premier aléa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, celles-ci Nous ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée:

#### En ce qui concerne le bien décrit en I):

- pour le prix de DEUX MILLIONS HUIT CENT VINGT-CINQ MILLE FRANCS (2.825.000,-) que la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreuse, savoir:

+ antérieurement à ce jour, à titre d'acompte, une somme de TROIS CENT TREnte MILLE FRANCS (330.000,-).

+ et le solde soit DEUX MILLIONS QUATRE CENT NONANTE-CINQ MILLE FRANCS (2.495.000,-), présentement en chèque.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

#### En ce qui concerne le bien décrit en II):

- pour le prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (350.000,-) que la partie vendéresse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreuse, savoir:

+ antérieurement à ce jour, à titre d'acompte, une somme de QUARANTE MILLE FRANCS (40.000,-).

+ et le solde soit TROIS CENT DIX MILLE FRANCS (310.000,-), présentement en chèque.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte seront payés et supportés par la partie acquéreuse.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Informée des conséquences de cette dispense, conséquences étant qu'elle perd le droit à l'action résolutoire et le privilège, et étant avertie du droit de prendre, le cas échéant, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aurait rang qu'à sa date, la partie venderesse a déclaré dispenser expressément Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

#### URBANISME

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION DE L'URBANISME  
En application de l'article 174 de l'Ordonnance, le notaire instrumentant a demandé le dix-huit avril mil neuf cent nonante-cinq à la Commune de Schaerbeek, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens vendus.

Les réponses de ladite Commune en date du vingt-quatre avril mil neuf cent nonante-cinq et vingt-six avril mil neuf cent nonante-cinq mentionnent que les biens sont situés dans le périmètre de protection accrue du logement au plan régional de développement, et en zone d'habitation au plan de secteur.

La partie acquéreuse reconnaît que le notaire instrumentant a particulièrement attiré son attention sur le fait qu'elle sera tenue de s'entendre directement avec les autorités compétentes et notamment avec les services de l'urbanisme pour tout ce qui concerne les constructions, démolitions, reconstructions, alignements, niveaux, changements d'alignement, taxes de bâtisse ou autres, le tout sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

La partie venderesse déclare que les biens vendus 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'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84§1 - notamment de construire sur le bien ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation - et que ceux-ci ne peuvent être effectués tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### ORDONNANCE DU QUINZE JUILLET MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS

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 la partie venderesse déclare que les biens vendus ne font pas l'objet d'une location meublée et ne sont en conséquence, pas visés par l'ordonnance précitée.

#### CONDITIONS SPECIALES

L'acte d'acquisition du garage en date du deux février mil neuf cent nonante-trois mentionne des conditions spéciales dont la partie acquéreuse reconnaît avoir reçu une copie.

L'acquéreur aux présentes sera par le seul fait des présentes, et pour autant qu'elles soient encore d'application, subrogé dans les droits et obligations du vendeur résultant des conditions spéciales mentionnées ci-dessus, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter dans tous leurs termes, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

#### ELECTION DE DOMICILE

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

#### CERTIFICAT D'IDENTITE

Au vu des pièces officielles de l'état-civil, les Notaires instrumentants certifient l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tel qu'indiqué ci-avant.

#### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après lecture par le Notaire Chantal LOCHE soussigné des articles 62§2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la partie venderesse a déclaré ne pas être assujettie à ladite taxe.

#### DECLARATION DE LA PARTIE ACQUEREUSE

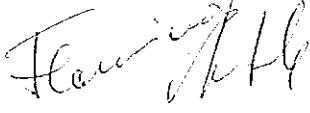
Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu du Notaire Chantal Loché, soussigné, toutes informations quant à l'octroi éventuel à leur profit de primes à l'acquisition et/ou à la rénovation.

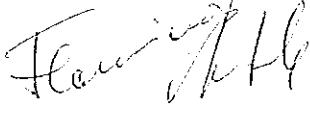
#### DONT ACTE,

Fait et passé à Schaerbeek,

Lecture faite, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaire la minute revenant au notaire Loché.

Approuvé la ratu-  
re de neuf mots  
nuls.

  
DONCT ACTE,  
Fait et passé à Schaerbeek,  
Lecture faite, les parties ont signé ainsi que Nous,  
Notaire la minute revenant au notaire Loché.

  
Protomontre

Enregistré à rôle 3 renvoi  
à Schaerbeek II, le 01/06/85.

Vol. 1 fol. 31 case 13.

Recu hon, cest mille huit cent septante cinq francs (336.85).

Le receveur a signé

Yann de Vende Fr.