

Jean-François POELMAN, Notaire
société civile à forme de sppl
registre des sociétés civiles de Bruxelles N°4425
avenue Emile Max, 165, 1030 Bruxelles

Vente/ heroes00 - kg
VENTE D'APPARTEMENT

R. 7086

L'AN DEUX MIL
Le trente et un août
Par devant Nous, Maître Poelman Jean-François,
Notaire résidant à Schaerbeek.

ONT COMPARU :

1. Madame PESZKIN Mireille, pensionnée, née à Strasbourg (France), le quatorze novembre mil neuf cent vingt-sept, veuve de Monsieur CUMPS Jean Eugène, domiciliée à 1140 Evere, avenue des Anciens Combattants 89/2.

Ci-après dénommée "le vendeur", d'une part.

2. Monsieur HEROES Frédéric Claude Marcel, employé RTBF, né à Watermael-Boitsfort, le vingt-six mai mil neuf cent soixante, célibataire et déclarant ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Avenue Albert Dumont 26.

Ci-après dénommé "l'acquéreur", d'autre part.

ENTRE LESQUELS IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Madame Mireille PESZKIN déclare vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de charges hypothécaires quelconques, à Monsieur Frédéric HEROES qui accepte, le bien ci-après décrit.

DESCRIPTION DU BIEN VENDU.

COMMUNE DE EVERE (deuxième division):

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé "Parc Saint-Exupéry", situé à front de l'avenue des Anciens Combattants 87-89, cadastré section D numéro 85 S 2 pour cinquante-sept ares treize centiares (57a 13ca):

Le garage numéro 14 aux sous-sols du Pavillon V du Bloc II, contenant:

a) En propriété privative et exclusive:

le garage proprement dit avec sa porte ou son volet

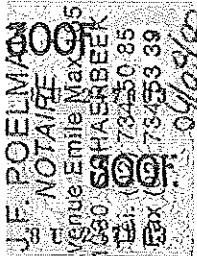
b) En copropriété et indivision forcée:

Les trois/millièmes (3/1.000) des parties communes spéciales et les trois/deux millièmes (3/2.000) des parties communes générales dont le terrain.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base et au règlement de copropriété, reçus par le Notaire Albert Richir à Bruxelles, le huit octobre mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au Bureau de la conservation des Hypothèques de Bruxelles Troisième Bureau le vingt-sept octobre mil neuf cent soixante-cinq, volume 6034, numéro 11.

ORIGINE DE PROPRIETE.

A l'origine, le bien appartenait à Monsieur CUMPS Jean Eugène, employé, et son épouse Madame PESZKIN Mireille, secrétaire, à Evere, pour l'avoir acquis de Madame BAERT



Ex feuillet
blad

Céleste Clotilde Irénée, pensionnée, à Evere, aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Verstraete, à Auderghem, le onze décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre décembre suivant volume 9523 numéro 25.

Monsieur CUMPS est décédé à Woluwé-Saint-Lambert, le douze février mil neuf cent nonante-deux, laissant pour seule héritière légale et réservataire son épouse prénommée.

Les époux CUMPS-PESZKIN avaient adopté le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Olivier Verstraete, prénommé, le vingt-quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq.

Aux termes de son testament olographe daté du treize octobre mil neuf cent nonante et un, déposé au rang des minutes du notaire Verstraete prénommé, par acte du vingt-trois mars mil neuf cent nonante-deux, le défunt a, sous réserve d'un legs particulier ne concernant pas le bien vendu, institué comme légataire universelle son épouse prénommée Madame PESZKIN.

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.

PROPRIETE - JOUSSANCE - OCCUPATION

OCCUPATION

Le bien vendu est libre d'occupation.

PROPRIETE

L'acquéreur aura, dès ce jour, la pleine propriété du bien vendu .

JOUSSANCE

Il en aura la jouissance par la possession réelle du bien vendu à dater d'aujourd'hui.

CONDITIONS - CONDITIONS GENERALES.

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter, savoir :

1) Il prendra l'immeuble à lui vendu dans son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour raison de mitoyenneté, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents ou cachés, vétusté ou autres causes, 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, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

2) Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever le dit immeuble, 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 droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits.

A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes concernant le bien présentement vendu et que, personnellement, il n'en a conférée aucune.

3) Il supportera les contributions et impôts de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujetti, à compter de son entrée en jouissance.

4) Ne font pas partie de la vente, les objets dont des tiers pourraient revendiquer la propriété, et notamment les compteurs et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, appartenant aux sociétés concessionnaires ou aux administrations publiques.

5) L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les contrats d'abonnement aux eaux, gaz et électricité, et devra en payer les redevances dès qu'elles deviendront exigibles à partir de son entrée en jouissance.

6) Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à tout contrat d'assurance collective contre les risques d'incendie pouvant exister relativement à l'immeuble dans lequel sont situés les biens vendus, et en payer les primes dès leurs plus prochaines échéances, dans la proportion prévue au règlement général de copropriété.

CONDITIONS SPECIALES - ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

L'acquéreur devra en outre observer et respecter toutes les servitudes, clauses et conditions reprises à l'acte de base avec règlement de copropriété précité, ainsi qu'à ses éventuels actes modificatifs.

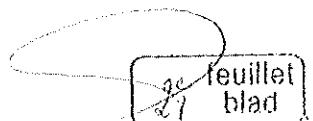
L'acquéreur reconnaît au surplus, en avoir reçu la copie.
DONT DECHARGE.

L'acquéreur sera par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant dudit acte de base et règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires. 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.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, relatifs au bien vendu devront contenir la mention expresse qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit acte de base avec règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquels intéressés s'engageront à les respecter dans tous leurs termes.

COPROPRIETE.

En application de l'article 577-11 § 1 et 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé par lettre recommandée au syndic de l'Association des Copropriétaires, SEGEST, le seize août deux mille l'état des dépenses, frais et dettes relatif au bien vendu, notamment.



Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous, Notaire que le syndic a répondu par lettre du dix-sept août deux mil, dont les parties reconnaissent avoir eu copie et elles dispensent le Notaire de la reproduire aux présentes.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire sur le fait que conformément à cet article il est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés à l'article 577-11 en son paragraphe 1 1°, 2° et 3°.

1° Le vendeur supportera :

a) toutes les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, et de réfection, tous les frais liés à l'acquisition de 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 et un juillet deux mil.

- 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.

b) toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour.

c) les appels de fonds destinés au fond de réserve si la double condition reprise au point a) ci-dessus est remplie.

2° L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

3° La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve est remboursée par l'acquéreur au vendeur. Dont quittance.

4° Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

URBANISME.

En application des articles 85 et 174 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme de la région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, le notaire soussigné a interrogé les autorités compétentes quant à l'affectation actuelle du bien dont question ci-dessus.

Il lui a été répondu par la Commune de Evere en date du vingt-huit août deux mil que le bien est actuellement situé :

- dans le périmètre de protection du logement selon le PRD - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, du trois mars mil neuf cent nonante-cinq,
- en zone d'habitation selon le Plan de Secteur de l'Agglomération de Bruxelles, du vingt-huit novembre mil neuf cent septante-neuf,
- en zone de bâtiments existants selon le PPAS appelé « ASTRID », approuvé le douze juillet mil neuf cent nonante,
- en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le deuxième projet de PRAS (projet de plan régional d'affectation du sol actuellement sans valeur réglementaire),
- le bien ne se trouve pas dans un lotissement,

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse.

D'autre part, le bien dont question ci-dessus n'ayant fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, le vendeur déclare 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 ladite ordonnance.

Le notaire soussigné fait observer qu'aucun des travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de la même ordonnance ne peut être effectué sur le bien précédent tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

FRAIS.

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

PRIX

Après avoir entendu lecture du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000 FB), SOIT NEUF MILLE NEUF CENT QUINZE EURO SEPTANTE-QUATRE EUROCENT (9.915,74 EUR) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur :

- antérieurement aux présentes, une somme de quarante mille Francs (40.000 FB), soit neuf cent nonante et un Euro cinquante-sept Eurocent (991,57 EUR) versée au vendeur à titre d'acompte; dont quittance faisant double emploi avec toute autre délivrée antérieurement;

- ce jour, le solde, soit un montant de trois cent soixante mille Francs (360.000 FB), soit huit mille neuf cent vingt-quatre Euro dix-sept Eurocent (8.924,17 EUR).

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres qui auraient été délivrées pour le même objet.

MEDIATION DE DETTES

Les parties déclarent qu'à la date de ce jour, elles n'ont pas introduit de requête en médiation dans le cadre de la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

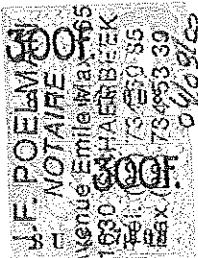
ELECTION DE DOMICILE.

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

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

DISPOSITIONS FISCALES



-Le notaire informe également les parties des conditions dans lesquelles en cas de revente du bien, la plus value réalisée peut être taxée.

-Les parties reconnaissent que lecture des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, leur a été donnée. Le vendeur déclare avoir répondu par la négative et déclare qu'il n'a pas cédé depuis moins de cinq années un bâtiment sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude,

Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek 1e Bureau 2 rôles

A renvoi

le 12 septembre 1900 . Volume 23 folio 81 case 03
Reçu : \$0.00 BRF Le Receveur (signé) De Baeten M.Y.
POUR-EXPEDITION CONFORME

