

vente  
97OV7181/AW

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT

Le trente janvier

Par devant Nous, Olivier VERSTRAETE, Notaire résidant à Auderghem.

ONT COMPARU :

De première part.

1/Madame Cécile Catherine PEHARPRE, sans profession, née à Olne, le vingt-cinq juillet mil neuf cent six, veuve de Monsieur Jules MAGER, domiciliée et demeurant à Auderghem, avenue Jean Van Haelen, 2A.

2/Mademoiselle Claudine PEYSKENS, secrétaire comptable, née à Schaerbeek le vingt et un juillet mil neuf cent soixante-cinq, célibataire, domiciliée à Anderlecht, rue Victor Rauter, 47/5 et demeurant à Le Pré Saint Gervais (France), rue Charles Nodier, 49.

Ici représentée par Monsieur André PEYSKENS, ci-après nommé en vertu d'une procuration authentique reçue par le Notaire VERSTRAETE, soussigné, le dix-huit décembre mil neuf cent nonante-sept, dont le brevet restera ci-annexé.

3/Monsieur Francis Maurice BOWERING, opérateur cinéma, né à Enghien, le neuf avril mil neuf cent vingt-huit, veuf de Madame Anne Marie Josée MAGER, domicilié et demeurant à Enghien, Place du Vieux Marché, 31.

4/Monsieur André Alain Gustave PEYSKENS, fonctionnaire, né à Léopoldville (Ex Congo Belge), le dix juin mil neuf cent soixante, époux de Madame Jocelyne Suzanne Alberte Marie Marguerite DURENNE, domicilié et demeurant à Auderghem, avenue Jean-François Leeman, 62.

Epoux marié sous le régime de la séparations des biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le Notaire Paul DOOMS, à Watermael-Boitsfort, le dix octobre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

5/Madame Elisabeth MAGER, employée, née à Schaerbeek, le dix-huit mai mil neuf cent quarante-trois, divorcée, domiciliée et demeurant à La Haye, (Pays-Bas), Zwolsestraat, 366.

Dénommés ci-après "la partie venderesse".

De seconde part.

Monsieur Joseph Paul FLORY, agent de garde technique, né à Berchem-Sainte-Agathe, le vingt-trois mai mil neuf cent trente-neuf, célibataire, domicilié et demeurant à Schaerbeek, rue Eugène Smits, 78.

Dénommé ci-après "la partie acquéreur".

Lesquels comparants Nous ont requis de dresser comme suit acte des conventions intervenues entre eux :



La partie venderesse déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges ou inscriptions hypothécaires généralement quelconques, à la partie acquéreur, qui accepte, le bien suivant:

COMMUNE DE SCHAERBEEK, sixième division :

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence Paul Claudel", situé avenue Paul Deschanel, 121, sur un terrain cadastré ou l'ayant été section D numéro 127 B 4, pour une superficie de deux ares vingt-quatre centiares :

L'appartement type R.g au rez-de-chaussée, contenant :

- en propriété privative et exclusive :

a) un hall d'entrée, living, cuisine, salle de bain, water-closet et deux chambres à coucher;

b) dans les sous-sols, la cave numéro un;

c) la jouissance exclusive de la partie (moitié) gauche du jardin, mais à charge d'entretien;

- et en copropriété et indivision forcée :

dix/cent vingtièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Le revenu cadastral dudit bien s'élève à trente quatre mille francs.

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base dont question ci-après.

Bien connu de la partie acquéreur, qui le déclare.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartenait antérieurement à la communauté ayant existé entre Monsieur Jules MAGER, chef de bureau à l'Otraco et son épouse Madame Cécile PEHARPRE, partie venderesse aux présentes, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jacques RICHIR, le dix-huit août mil neuf cent soixante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf du même mois, volume 5239 numéro 13 de 1/Monsieur Lucien Joseph Tarcice CLESSE, industriel, à Anderlues et 2/Monsieur Louis Joseph Ghislain Appolin CLESSE, ingénieur commercial, à Bruxelles.

Monsieur Jules MAGER, précité, est décédé à Bruxelles, le six septembre mil neuf cent quatre-vingt.

Aux termes d'un acte de donation reçu par le Notaire Joseph HUPPERTS, ayant résidé à Verviers, le trois janvier mil neuf cent cinquante-trois, Monsieur Jules MAGER, prénommé, a fait donation à son épouse survivante de l'universalité de tous les biens et droits tant meubles qu'immeubles qui composeront sa succession. Cette donation était réductible à un quart en pleine propriété et un quart en usufruit en cas d'existence d'enfants. De sorte que la succession de Monsieur Jules MAGER, précité, a été recueillie pour un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit par son épouse survivante, Madame Cécile PEHARPRE et pour trois quarts en nue propriété par ses deux filles, Madame Anne Marie José MAGER, épouse de Monsieur Francis BOWERING, à

Enghien et Madame Elisabeth MAGER, partie venderesse aux présentes.

Madame Anne MAGER, prénommée, est décédée à Enghien, le premier décembre mil neuf cent nonante-six.

Les époux MAGER-BOWERING étaient mariés sous le régime de la communauté universelle aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Jean-Pol LECLERCQ, à Enghien, le sept février mil neuf cent nonante.

Aux termes de l'article 8 dudit contrat, il était stipulé que lors de la dissolution de la communauté universelle par le décès d'un des époux et pour ce cas seulement, le survivant des époux, à titre de convention de mariage restera propriétaire de tous les biens meubles et immeubles dépendant de ladite communauté universelle.

Madame Anne MAGER a laissé pour seuls héritiers légaux et réservataires, son époux survivant, Monsieur Francis BOWERING et ses deux enfants, issus de son premier mariage avec Monsieur Valentin PEYSKENS, Monsieur André PEYSKENS et Mademoiselle Claudine PEYSKENS, tous deux vendeurs aux présentes.

Monsieur André PEYSKENS et Mademoiselle Claudine PEYSKENS, précités ont tous deux demandé la réduction de ladite attribution de communauté.

De sorte que ledit bien appartient :

- pour cinq huitièmes en pleine propriété et trois huitièmes en usufruit à Madame Cécile PEHARPRE;
- pour trois seizièmes en nue propriété à Madame Elisabeth MAGER;
- pour un seizième en nue propriété et deux seizièmes en usufruit éventuel à Monsieur Francis BOWERING;
- pour un seizième en nue propriété à Monsieur André PEYSKENS et pour un seizième en nue propriété à Mademoiselle Claudine PEYSKENS.

#### CONDITIONS ORDINAIRES

1. La partie acquéreur déclare se contenter de la qualification de propriété qui précède, à l'appui de laquelle elle ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

2. La partie acquéreur aura la propriété du bien prédécrit à partir de ce jour.

Elle en aura la jouissance à partir de ce jour par la perception des loyers, le bien étant occupé à des conditions bien connues de la partie acquéreur.

Toutes contributions, impositions et taxes généralement quelconques, mises ou à mettre sur le bien prédécrit par les pouvoirs publics, sous quelque dénomination que ce soit, seront à charge de la partie acquéreur à compter de cette dernière date.

3. La partie acquéreur interviendra dans les charges communes de la manière et dans la proportion prévues au règlement général de copropriété à partir de son entrée en jouissance.

La partie acquéreur supportera à dater de ce jour les

R414637



frais afférents aux charges extraordinaires éventuelles décidées par une assemblée générale de copropriétaires après ce jour. Les frais afférents aux charges extraordinaires décidées avant restent à charge de la partie venderesse.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé du mil neuf cent nonante-sept notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre le huit décembre mil neuf cent nonante-sept. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

a. Le vendeur supportera :

< toutes les dépenses, les frais liés à l'acquisition des parties communes, et les 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 (pour les litiges) avant ce jour;

- 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.

< toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour.

< les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise 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. Le vendeur s'adressera directement au syndic afin de récupérer l'excédent éventuel de sa quote-part dans ce fonds, après déduction de sa quote-part dans les frais des exercices non encore clôturés de la période en cours; l'acquéreur sera tenu de reconstituer sa quote-part dans le dit fonds de roulement selon décompte qui lui sera transmis par le syndic.

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

e. Les créances nées après ce jour 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 à ce sujet.

L'acquéreur est tenu d'informer la gérance de son acquisition, dans les huit jours des présentes, ainsi que de régler directement avec elle, hors l'intervention du notaire soussigné, toutes les questions relatives à la copropriété.

4. La partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant de polices d'assurance collectives contre les risques d'incendie ou

autres actuellement en cours; si le bien vendu faisait l'objet d'une police individuelle d'assurance complémentaire, celle-ci prendra fin de plein droit, conformément à l'article 57 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre, trois mois après la date du présent acte, sauf si le contrat d'assurance venait à échéance préalablement. La partie acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

5. Tous les compteurs, tuyaux, branchements ou dépendances quelconques des canalisations d'eau, de gaz et d'électricité ou autres qui ne seraient pas la propriété de la partie venderesse ne font pas partie de la présente vente. La partie acquéreur devra en opérer le transfert des abonnements, dès son entrée en jouissance et en payer les redevances à compter des plus prochaines échéances.

6. La partie acquéreur sera subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse en ce qui concerne les mitoyennetés, les clôtures et délimitations, la voirie actuelle et future, les rapports avec les administrations publiques, voisins et autres tiers, ainsi que dans tous les droits et obligations pouvant résulter des stipulations de titres de propriété réguliers et non prescrits.

7. 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, le Notaire soussigné a demandé le six novembre mil neuf cent nonante-sept à la commune dont dépend le bien vendu de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent à ce bien.

Dans sa lettre du dix-neuf novembre mil neuf cent nonante-sept, la commune a notamment déclaré que :

"Pour le territoire où se situe le bien :

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

-du plan régional de développement où il est situé dans le périmètre de protection accrue du logement et en bordure d'un espace structurant;

-du plan de secteur où il est repris en zone d'habitation

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

-les règlements généraux sur les bâtisses de l'Agglomération bruxelloise et de la commune;

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

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

d) autres renseignements :

-si l'immeuble a été construit avant mil neuf cent trente deux, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article

R414636



42 de l'Ordonnance du quatre mars mil neuf cent nonante-trois relative à la protection du patrimoine immobilier"

La partie acquéreur reconnaît en outre avoir reçu copie de la lettre adressée par l'administration communale de laquelle relève le bien vendu, reprenant les informations urbanistiques délivrées par cette dernière.

La partie venderesse déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions, travaux et actes soumis à autorisation, qui auraient été effectués par elle; elle déclare en outre qu'elle n'a pas demandé de permis d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu pour des constructions, travaux ou actes non exécutés, et que, par conséquent, 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 pré-vantée.

Aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet des présentes tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le Notaire soussigné 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.

8. Le bien vendu passe à la partie acquéreur avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sans exception, la partie acquéreur devant faire valoir les unes à son profit et se défendre des autres, le tout et à ses frais, risques et périls, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

9. La partie acquéreur déclare connaître le bien prédécrit et l'accepter dans l'état où il se trouve actuellement, sans en exiger de plus ample description et sans recours contre la partie venderesse pour dégradations, vices de construction, apparents ou cachés, vétusté ou toute autre cause; à cet égard, la partie venderesse certifie qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché.

10. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement. La superficie du bien vendu n'est pas garantie; la différence en plus ou en moins, même supérieure à un/vingtième fera profit ou perte pour la partie acquéreur sans répétition de part ni d'autre.

11. La partie acquéreur devra supporter tous les frais, droits et honoraires des présentes.

#### STATUT IMMOBILIER

Le statut immobilier régissant l'immeuble dont le bien prédécrit fait partie a été établi aux termes de l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire D'hont à Saint-Josse-ten-Noode, le cinq septembre mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix septembre mil neuf cent cinquante-cinq, volume 4575, numéro 8.

La partie acquéreur déclare avoir parfaite connaissance dudit acte de base avec règlement de copropriété, pour en avoir reçu une copie présentement et sera subrogée dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que ceux qui résulteraient des modifications apportées audit acte de base par des décisions régulières des assemblées générales des copropriétaires.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance du bien prédécrit, tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance dudit acte de base avec règlement de copropriété, ainsi que de tous actes de base modificatifs éventuellement intervenus et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

#### PRIX - QUITTANCE

Après avoir entendu lecture de l'article 203 premier alinéa du code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré avoir fait, consenti et accepté la présente vente moyennant le prix de [REDACTED], que la partie venderesse reconnaît avoir reçu comme suit : [REDACTED] antérieurement aux présentes, et le solde, soit [REDACTED], présentement en chèque.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement, en cas de paiement par chèque.

#### TAXATION DES PLUS-VALUES

Les parties déclarent être informées de l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six portant des mesures fiscales diverses et contenant notamment taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis, dans les cinq ans de la date d'acquisition.

#### DECLARATION CONCERNANT LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après avoir entendu lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la partie venderesse a déclaré :

- ne pas être assujettie;
- ne pas avoir cédé endéans les cinq années précédant la date du présent acte, un bâtiment avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association en nom collectif, momentanée ou en participation, assujettie à la dite taxe.

#### RESTITUTION OU REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les comparants déclarent avoir été éclairés sur les

dispositions :

1) de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement relatif à la restitution des droits.

2) de l'article 53 dudit code relatif à la réduction des droits.

DISPENSE - ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

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

Aux fins des présentes, la partie venderesse fait élection de domicile en sa demeure et la partie acquéreur en sa demeure.

Au vu des pièces requises par la loi, le Notaire soussigné certifie exact l'état civil des parties tel qu'il est énoncé ci-avant.

DONT ACTE.-

Fait et passé à Auderghem, en l'Etude.

Date que dessus.

Lecture faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré quatre rôle(s) deux renvoi(s) au 3e Bureau de l'Enregistrement de Bruxelles, le 09 février 1998 vol. 05 fol. 17 case 20 Reçu ~~pour un montant de deux mille cinq cents francs~~

(162-532-6-4) L'Inspecteur Principal, (signé) Henri Geniesse.

ANNEXE