



vente  
940V0251/IS

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE.

Le sept juin.

Par devant Nous, Maître Olivier VERSTRAETE, Notaire résidant à Auderghem, détenteur de la minute, et Maître Bernard WILLOCX, Notaire résidant à Bruxelles.

ONT COMPARU :

De première part.

Madame Patricia Mireille VANDER HOEDEN, sans profession, née à Etterbeek le premier mars mil neuf cent soixante-huit, épouse de Monsieur El Hassan Laaroussi, demeurant à Bruxelles, avenue Emile Van Ermengem 21.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple en vertu de son contrat de mariage reçu par le Notaire Pierre Willocx, ayant résidé à Bruxelles, le quinze octobre mil neuf cent nonante, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Dénommée ci-après "la partie venderesse".

De seconde part.

1) Monsieur Ahmed MEKROM, ingénieur industriel en électronique, né à Oran (Algérie) le trente et un juillet mil neuf cent cinquante-sept, célibataire, demeurant à Bruxelles, rue de l'Arc 8.

2) Mademoiselle Nadia Lucienne Ghislaine BERTRAND, employée, née à Uccle, le vingt et un novembre mil neuf cent soixante-deux, célibataire, demeurant à Bruxelles, rue de l'Arc 8. (1040)

Dénommés 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 Saint-Josse-ten-Noode - deuxième division**

Dans un immeuble sis rue des Deux Eglises 81, y présentant un développement de façade de sept mètres deux centimètres, contenant en superficie d'après titre un are cinquante-neuf centiares quatre-vingt-huit dixmilliares, cadastrée ou l'ayant été section B numéro 135/R/8 pour un are cinquante-neuf centiares, tenant ou ayant tenu à ladite rue, à Hugo Broucke, Mario Marasco-Loizidou, et à Giampiero Crobbedu-Cocco :

**l'appartement sis au rez-de-chaussée et comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : magasin, hall, dégagement, cuisine, cour avec vide-poubelles, débarras, water-closet, réserve, une salle de bains, deux chambres à coucher ainsi qu'une cour à l'arrière.

Au sous-sol : **la cave dénommée rez.**

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent deux/millièmes dans les parties communes y compris le terrain.

Le revenu cadastral dudit bien s'élève à **septante mille cinq cents 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

Madame Patricia **Vander Hoeden**, la partie venderesse aux présentes, a acquis le bien prédécrit en nom personnel, de Monsieur René Tobie Adrien **Vandijck**, industriel, à Koekelberg, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Pierre Willocx, ayant résidé à Bruxelles, substituant son Confrère Maître Albert Richir, à Bruxelles, empêché, en date du quinze mars mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept mars suivant, volume 6167 numéro 6.

Monsieur René **Vandijck**, prénommé, était propriétaire dudit bien depuis plus de trente ans à dater de ce jour.

#### Convention entre co-acquéreurs

1) Les acquéreurs déclarent faire la présente acquisition moyennant une clause d'accroissement entre eux, portant sur la moitié en pleine propriété acquise par chacun d'eux. En conséquence, il conviennent, à titre réciproque et aléatoire, qu'au décès du prémourant d'entre eux, sa part dans le bien acquis accroîtra celle du survivant, de sorte que ce dernier deviendra plein propriétaire du bien prédécrit.

2) Cette convention est fait pour une période d'un an à compter de ce jour, dont les acquéreurs conviennent qu'elle sera automatiquement renouvelée, sans formalité, à l'issue de chaque période en cours, pour une nouvelle période d'un an, faute pour l'un d'entre eux d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par lettre recommandée mise à la poste trois mois avant l'expiration de la période en cours. Dans ce cas, cette volonté devra être constatée à bref délai par acte authentique à la demande de la partie la plus diligente mais à frais partagés, chacun des acquéreurs s'engageant dès à présent à comparaître audit acte à la première demande du Notaire.

En cas de revente du bien prédécrit par les acquéreurs en commun et de leur vivant, la présente convention prendra fin automatiquement et sans autre formalité par la réalisation de l'acte authentique de revente.

3) Cette convention constituant un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par le survivant aux ayants cause du prémourant. Le survivant prendra néanmoins à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les intérêts de tout emprunt hypothécaire qui aurait été souscrit par les acquéreurs en vue de l'acquisition, de l'entretien ou de la transformation du bien présentement acquis.

#### **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 prise de possession réelle, le bien étant libre d'occupation.

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.

Concernant les charges extraordinaires, la partie venderesse déclare que l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à ce jour d'engager des frais extraordinaires qui deviendraient exigibles après la signature des présentes dans le chef de la partie acquéreur.

Les fonds de roulement et de réserve seront reconstitués par la partie acquéreur à la première demande de la partie venderesse et entre ses mains, sur base d'un décompte arrêté à la date de ce jour et qui sera établi par les soins de la gérance.

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

dix de l'Arrêté Royal du premier février mil neuf cent quatre-vingt-huit, 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 dix-sept mai mil neuf cent nonante-quatre 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 mai mil neuf cent nonante-quatre, la commune a notamment déclaré que :

"\* en ce qui concerne la destination :

Le bien se situe dans les limites du plan de secteur en zone d'habitation et en périmètre de protection accrue du logement au projet de plan régional de développement.

\* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Veillez noter que la modification de l'affectation précitée, le maintien d'une affectation non prescrite par le plan ou toute transformation apportée à l'immeuble (autre que les travaux d'entretien et de conservation), doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, à introduire auprès de notre service de l'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."

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 prévantée.

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.

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 Albert Richir, à Bruxelles, le vingt et un juin mil neuf cent septante-huit, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le trois juillet suivant, volume 5672, numéro 9.

La partie acquéreur déclare avoir parfaite connaissance dudit acte de base avec règlement de copropriété, pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes et elle 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 \$, que la partie venderesse reconnaît avoir reçu comme suit :

\$ antérieurement aux présentes, et le solde, soit \$, présentement en chèques.

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

#### **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, les Notaires soussignés certifient 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, Notaires.

(suivent les signatures)

Enregistré au 2e Bureau de l'Enregistrement d'ETTERBEEK à Bruxelles, le seize juin 1994 vol. 105 fol. 45 case 20 trois rôles un renvoi. Reçu trois cent douze mille cinq cents francs (315.500,-) Le Receveur, ai (signé) M.VANDERWEYEN