

L'an mil neuf cent nonante-huit.

Le treize mai

Par devant Maître Louis Decoster, notaire à Schaerbeek.

ONT COMPARU:

Madame DEMUYNCK Jeanne Lucienne, sans profession, née à Ixelles le vingt-quatre novembre mil neuf cent vingt-neuf, veuve de Monsieur DE MIDDELEER Joseph, demeurant à Uccle, avenue René Gobert 91.

Ci-après dénommée : "le vendeur".

Le vendeur déclare par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges et inscriptions hypothécaires généralement quelconques, les biens ci-après décrits, à :

Monsieur LAURENZANA Luciano, prépensionné, né à Tito (Italie) le six septembre mil neuf cent trente-quatre et son épouse Madame AMATO Filomena, pensionnée, née à Carfizzi (Italie) le dix-sept février mil neuf cent trente-huit, demeurant ensemble à Molenbeek-Saint-Jean, rue Jean-Baptiste Janssen 3. Mariés sous le régime légal italien de la communauté de biens à défaut de contrat de mariage. Régime non modifié ainsi qu'ils le déclarent.

Ici présents et déclarant accepter l'acquisition du bien ci-après décrit pour compte de leur communauté.

Ci-après dénommés "l'acquéreur".

#### DESCRIPTION DES BIENS.

##### COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINTE-JEAN

Dans un immeuble à appartements sis à l'angle de la Rue des Fuchsias et de l'Avenue du Karreveld, où il est coté sous le numéro 51, ayant suivant titre des développements de façade de douze mètres soixante-six centimètres à front de la Rue des Fuchsias et de six mètres à front de l'Avenue du Karreveld avec un pan coupé de cinq mètres, contenant en superficie également suivant titre un are soixante-cinq centiares quatre-vingt-sept dixmilliares, y compris la mitoyenneté du mur séparatif de la propriété voisine, cadastré d'après titre et d'après cadastre actuel section D numéro 77/N/4 pour une superficie de un are septante-cinq centiares:

L'appartement de type A dénommé "appartement A/3" au troisième étage, à front de l'Avenue du Karreveld, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Au niveau du troisième étage:

03  
07  
11  
20  
24  
28  
32



300

Un hall d'entrée, un réduit, un living, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, une chambre avec terrasse.

Au niveau du sous-sol:

La cave numéro quatre.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les nonante-trois/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien est décrit dans l'acte de base reçu par le notaire André Philips à Koekelberg, le vingt-six mai mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le onze juillet suivant volume 7662 numéro 1.

Revenu cadastral: 33.900

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.**

Le bien prédicté appartient au vendeur pour l'avoir acquis de Monsieur Roland Camille Alfred BONNE, architecte, époux de Madame Jeannine JONCKHEERE, à Wéduine, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire André PHILIPS à Koekelberg et à l'intervention du notaire Robert DE COSTER à Schaerbeek le six juillet mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le trente août suivant volume 7710 numéro 6. Le bien prédicté appartenait originairement aux époux Liberius Gerardus Gustavus BONNE et Elisa Jeanne Irène MAENE, à Wéduine, pour en avoir fait ériger les constructions à leurs frais sur un terrain acquis par eux de Monsieur Jan Baptist DE COSTER et son épouse Madame Irma Philomèna VAN DOOREN, à Watermael-Boitsfort, aux termes d'un acte de vente reçu le trente et un mars mil neuf cent soixante par le notaire Pierre VAN ASSCHE, à Molenbeek-Saint-Jean, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles le trois mai suivant, volume 2207 numéro 5. Monsieur et Madame BONNE-MAENE prénommés sont décédés respectivement à Ostende le quatorze mars mil neuf cent quatre-vingt-six et à Wéduine le dix-sept février mil neuf cent septante et un laissant pour seul héritier légal leur fils et unique enfant Monsieur Roland BONNE prénommé. Monsieur et Madame DE COSTER-VAN DOOREN prénommés étaient propriétaires du terrain pour l'avoir acquis sous plus grande superficie de la société "Solvay, Tournay, Hankar, Boel et Cie", à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu le premier juin mil neuf cent quarante-deux par le notaire Georges de Ro, à Saint Josse ten Noode, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-cinq du même mois, volume 352 numéro 4. L'immeuble a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes de l'acte de base susmentionné reçu par le notaire André Philips, à Koekelberg.

**TITRE.**

L'acquéreur devra se contenter de la qualification de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger

d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

**PROPRIÉTÉ-JOUISSANCE-OCCUPATION.**

L'acquéreur aura la pleine propriété des biens présentement vendus à partir de ce jour.

Il en aura la jouissance à partir de ce jour par la libre disposition.

L'acquéreur devra payer toutes les contributions, taxes, les taxes annuités éventuelles et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur les biens vendus à compter de ce jour et ce dans les proportions indiquées dans le règlement de copropriété.

**CONDITIONS.**

La présente vente a lieu aux clauses et conditions suivantes:

1. Les biens sont vendus à l'acquéreur dans leur état actuel, sans garantie de la nature du sol et du sous-sol et sans recours contre le vendeur soit du chef de vices de construction, vices cachés, vétusté, mauvais état ou entretien des bâtisses et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues pouvant les avantager ou les grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, à ses frais risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui et sans garantie des cotes figurant aux plans et des mesures de superficie tant du terrain et des autres parties communes que des parties privatives, dont le plus ou le moins fera profit ou perte pour l'acquéreur, même si la différence excède un/vingtième et sans répétition de part ni d'autre.

2. L'acquéreur devra continuer en lieu et place du vendeur, pour le temps restant à courir, tous contrats d'assurance contre les risques de l'incendie, bris de glace et autres risques et tous abonnements au gaz, à l'eau, et à l'électricité qui pourraient exister relativement aux biens vendus et en payer les primes et redevances, comme charges communes à partir de son entrée en jouissance.

3. Tous compteurs, installations et canalisations d'eau, gaz et électricité se trouvant dans les biens vendus et qui pourraient ne pas appartenir au vendeur ne font pas partie de la vente.

4. Le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois soumettant 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.

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE  
L'URBANISME EN DATE DU VINGT NEUF AOÛT MIL NEUF  
CENT NONANTE ET UN POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE.

En application de l'article 174 de l'Ordonnance, le notaire soussigné a demandé le vingt et un avril mil neuf cent nonante-huit à la commune de Molenbeek-Saint-Jean de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt-huit avril mil neuf cent nonante-huit, la commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

*"En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 21.04.98 réf:CC/Demuyck concernant le bien repris sous rubrique, nous vous délivrons le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lôtir était introduite au sujet du bien considéré.*

*Pour le territoire où se situe le bien:*

- en ce qui concerne la destination: zone d'habitation au plan de secteur comprise dans un périmètre de protection du logement au Plan Régional de Développement.*
- en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien: à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris."*

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.

En outre, le vendeur déclare expressément qu'à ce jour il n'a connaissance d'aucun projet d'expropriation et qu'il ne lui en a été signifié aucun.

**CHARGES COMMUNES - COPROPRIÉTÉ.**

L'acquéreur devra se soumettre et se conformer à toutes les charges, clauses et conditions, prescriptions et stipulations, sans aucune exception ni réserve figurant à l'acte de base, au règlement de copropriété, au règlement d'ordre intérieur du dit immeuble et aux décisions régulièrement prises par l'assemblée générale. Ledit acte de base contenant l'indication des droits et obligations respectifs de chacun des propriétaires d'une partie de l'immeuble, vis-à-vis des autres propriétaires, chaque

propriétaire comme condition essentielle de son acquisition devant accepter ce règlement dans toute sa teneur et toute son étendue comme étant strictement imposé pour former la loi commune tant pour les propriétaires actuels que pour les futurs propriétaires, leurs successeurs et ayants-droit à tout titre.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les locaux prédicts, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance dudit acte de base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie dudit acte de base comportant le statut immobilier et le règlement de copropriété et dispense formellement le notaire soussigné d'en reproduire les dispositions aux présentes. DONT DÉCHARGE.

Les charges communes seront supportées par l'acquéreur:

- a) à compter de ce jour en ce qui concerne les charges périodiques;
- b) à compter de ce jour en ce qui concerne tant les charges extraordinaires qui n'auraient pas, à ce jour, fait l'objet d'une décision de l'assemblée générale, que celles qui ayant été décidées n'ont pas encore été exécutées, le bien étant vendu dans son état actuel.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de décisions récentes de l'assemblée générale relatives à des charges extraordinaires non encore exécutées ou en cours d'exécution.

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas d'instance en justice pendante concernant la copropriété.

Le vendeur a communiqué à l'acquéreur tous les procès-verbaux des assemblées générales en sa possession.

L'acquéreur a racheté au vendeur sa quote-part dans le fonds de roulement, soit la somme de cinq mille trente et un francs.

#### **INFORMATION DONNÉE AU SYNDIC.**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le notaire Decoster, soussigné, a demandé au syndic de l'immeuble, par lettre datée du sept avril mil neuf cent nonante-huit, de lui faire parvenir notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le syndic a répondu à cette lettre en date de ce jour. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le notaire soussigné de la reproduire aux présentes.

#### **FRAIS.**

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

#### **ÉLECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes les parties élisent domicile

en leur demeure susindiquée.

#### **CERTIFICAT D'IDENTITÉ.**

Le notaire soussigné certifie avoir identifié les parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes pour quelque cause que ce soit.

#### **PRIX.**

Après avoir entendu lecture du premier alinéa de l'article deux cent et trois du code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **un million sept cent mille francs** (1.700.000,-) francs que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur ainsi qu'il suit :

- antérieurement aux présentes la somme de **cent septante mille francs** (170.000,-) et présentement le solde soit la somme de **un million cinq cent trente mille francs** (1.530.000,-) en chèque DONT QUITTANCE sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même objet.

#### **DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT.**

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier des avantages prévus par les articles cinquante-trois et suivants du Code des Droits d'Enregistrement.

#### **DÉCLARATION T.V.A.**

Lecture a été donnée aux comparants des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Les vendeurs ont déclaré chacun séparément :

- ne pas être assujetti professionnel ou occasionnel à la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années;
- ne pas être membre d'une association de fait assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années;
- ne pas avoir fait de revente sous régime T.V.A. comme assujetti occasionnel.

#### **RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.**

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné toutes informations concernant la possibilité de restitution des droits d'enregistrement, en cas de revente dans les deux ans, telle que prévue à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

LE 22 JUIN 2007



**PRIME.**

L'acquéreur déclare avoir été mis au courant par le notaire soussigné des arrêtés royaux instituant pour la région de Bruxelles-Capitale, une prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement sur plan et l'octroi de subventions pour la rénovation d'immeubles dans cette même région.

Le vendeur déclare en outre que le bien objet du présent acte n'a pas, à sa connaissance, fait l'objet d'une prime de rénovation ou de confort.

DONT ACIE.

Passé à Schaerbeek, en l'étude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, notaire.  
(Suivent les signatures)



POUR EXPÉDITION CONFORME

Objet ref. 235 N° 5033

Date: 274 F

Reférence: 3033

Impôts:

Devis:       

Total: 3.307

Ref. N°

65

Transmis au greffeau

des hypothèques à Bruxelles

le 25-05-1998

vol 9957 N° 14

Réf: Trois mille trois cent  
et sept francs.

Le Conservateur TINNERMANS