

VENTE D'APPARTEMENT

L'AN DEUX MILLE QUATRE.

Le quatorze juillet.

Par devant Nous, Maître Poelman Jean-François,
Notaire résidant à Schaerbeek à l'intervention de Maître Jean-
Paul Mignon, Notaire à Iltre, légalement empêché.

ONT COMPARU :

1. Madame **DEHOUCK Antoinette Marie Janie Henriette Charlotte**, née à Bruxelles, le dix-sept février mil neuf cent cinquante-sept, numéro national 57.02.17-412.95, communiqué avec son accord exprès, épouse de Monsieur Christian Duponcheel, domiciliée à 5360 Hamois, rue de Miécet 66.

Mariée sous le régime de légal de la communauté des biens à défaut de contrat de mariage, ainsi déclaré.

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

2. a) Monsieur **MIGNON Benoit Marc Anne Pierre**, né à Genk, le vingt-deux avril mil neuf cent cinquante-huit, numéro national 58.04.22 163-35, communiqué avec son accord exprès époux de Madame **LELOUP Chantal** domicilié à 1150 Woluwé-Saint-Pierre, avenue des Cinq Bonniers 6.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple en vertu de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Paul Gillis à Iltre, le treize juillet mil neuf cent quatre-vingt-trois, non modifié à ce jour, ainsi qu'il le déclare.

b) Monsieur **MIGNON Jacques Pascal Geneviève François**, né à Bastogne, le trois avril mil neuf cent soixante-deux, époux de Madame **BALDUYCK Margartha**, domicilié à 1053 La Conversion-Lutry (Suisse), Crêt de Plan 148.

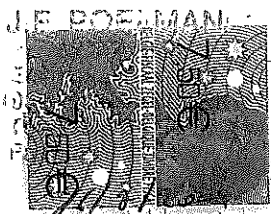
Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple en vertu de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Paul Gillis à Iltre, le quinze mai mil neuf cent quatre-vingt-huit, non modifié à ce jour, ainsi qu'il le déclare.

Ici représenté par Monsieur Jean-Paul MIGNON ci-après nommé, en vertu d'un mandat verbal et pour autant que de besoin, comme porte-fort.

c) Monsieur **MIGNON Jean-Paul Lucy Raph**, né à Léopoldville (République Démocratique du Congo), le trente et un mars mil neuf cent cinquante-trois, numéro national 53.03.31-145-59, communiqué avec son accord exprès, époux de Madame **GILLIS Marie-Hélène**, domicilié à 1460 Iltre, rue de la Montagne 46.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple en vertu de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Etienne Vinel à Genval, le vingt et un février mil neuf cent septante-huit, non modifié à ce jour, ainsi qu'il le déclare.

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



ENTRE LESQUELS IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Madame Antoinette DEHOUCK déclare vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de charges hypothécaires quelconques, à l'acquéreur qui accepte le bien ci-après décrit, dans les quotités suivantes:

- Monsieur Benoit MIGNON à concurrence de vingt-cinq pour cent (25%);
- Monsieur Jacques MIGNON, à concurrence de vingt-cinq pour cent (25%).
- Monsieur Jean-Paul MIGNON, à concurrence de cinquante pour cent (50%).

DESCRIPTION DU BIEN VENDU.

COMMUNE DE SCHAERBEEK - cinquième division - :

Dans un immeuble à appartements multiples, situé avenue Emile Max 160-162, présentant suivant titre une façade de dix-sept mètres soixante trois centimètres, d'une superficie d'après titre de dix ares trente-six centiares quatre-vingt-huit décimilliaires et d'après extrait récent de neuf ares nonante-sept centiares, cadastré, d'après titre et extrait récent sous section C numéro 95 M 9.

1/ L'appartement au troisième étage côté gauche, contenant:

a) En propriété privative et exclusive: hall avec vestiaire, living, salle à manger avec terrasse, office, cuisine avec terrasse, hall de nuit, water-closet, salle de bain, local « armoire », deux chambres

b) En copropriété et indivision forcée: Les septante-trois/millièmes (73/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

2/ La cave numéro 5 aux sous-sols, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée: un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé: mille cinq cent quatre-vingt-huit euros (1.588eur).

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Joseph VERBIST à Schaerbeek, en date du neuf août mil neuf cent septante-six, transcrit au troisième bureau de la conservation des Hypothèques de Bruxelles, le trente août mil neuf cent septante-six, volume 8016 numéro 7, modifié aux termes d'un acte reçu par ledit notaire Verbist, le dix-sept octobre mil neuf cent nonante cinq, transcrit audit bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt du même mois, volume 11848 numéro 10.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Madame Antoinette DEHOUCK, déclare être propriétaire desdits biens pour les avoir reçus de 1/ Madame Jeanne Vénérande Simonne DE SMEDT veuve en premières noces de Monsieur Alexandre Festraets et veuve en secondes noces de

Jo
Monsieur Aimé Marthoz à Woluwé-Saint-Pierre et 2/ de Madame Andrée Lily Marie Francine Amaury FESTAETS-MARTHOZ épouse de Monsieur Guillaume DEHOUCK à Woluwé-Saint-Pierre, aux termes d'un acte reçu par le notaire Joseph Verbist à Schaerbeek, en date du trois juillet mil neuf cent quatre-vingt cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trente juillet suivant, volume 9460 numéro 30.

Originairement et depuis plus de trente ans à dater de ce jour, les biens dont question appartenaient à Madame Jeanne DE SMEDT et à Madame Andrée FESTAETS-MARTHOZ, prénommées.

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 - JOUISSANCE - OCCUPATION

OCCUPATION

Le bien vendu est occupé par l'acquéreur depuis le premier mai dernier.

PROPRIETE

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

JOUISSANCE

Il en aura la jouissance par la possession réelle du bien vendu en qualité de propriétaire à dater d'aujourd'hui;

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.

Le vendeur certifie qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché (notamment mûrle ou amiante).

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 autres que celles qui seraient relatées dans l'acte de base et

l'acte de base modificatifs susvantes. Il déclare que , personnellement, il n'en a conféré aucune.

3) Il supportera les contributions et impôts de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujetti, à compter du premier mai dernier.

L'acquéreur paie à l'instant au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours à dater du premier mai, soit la somme de six cent douze euros quarante-cinq cents (612,45eur-). Dont quittance.

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, dans la proportion prévue au règlement général de copropriété.

7) L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise à charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

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, le onze mai dernier l'état des dépenses, frais et dettes relatif au bien vendu.

Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous, Notaire que le syndic a répondu par lettre du vingt-cinq mai dernier, 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 vingt-deux avril dernier

-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'au premier mai dernier.

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

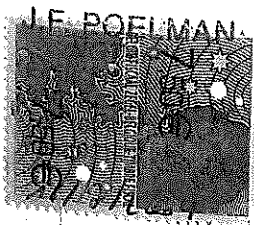
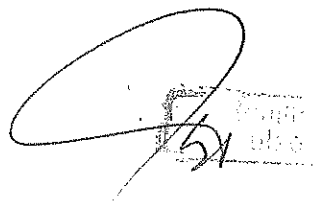
2° L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du premier mai dernier. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

3° La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve est comprise dans le prix de la présente vente.

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 Schaerbeek en date du dix juin deux mille quatre, que le bien est actuellement situé en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol. Il est également précisé que le bien ne se situe pas en Espace de Développement Renforcé du Logement.



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 prédécrit tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour l'affectation du bien présentement vendu et qu'à sa connaissance il en a été ainsi avant qu'il ne soit propriétaire. Il déclare en outre ne pas avoir connaissance d'un délit d'urbanisme quelconque.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mil un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

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 CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155.000 EUR) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur :

- antérieurement aux présentes, une somme de quinze mille cinq cents euros (15.500 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 cent trente-neuf mille cinq cents euros (139.500 EUR).

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

PROVENANCE DES FONDS

L'acquéreur a payé son prix au moyen de un chèque numéro 54 0710 tiré sur le compte 728-9000433-35

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

dasp
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

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, le Notaire soussigné certifie, au vu des cartes d'identité des parties et des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, 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

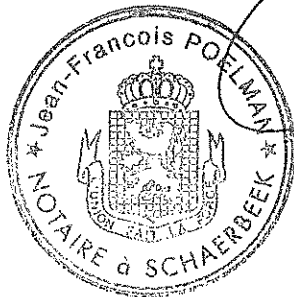
Enregistré à Schaerbeek 1e Bureau rôle renvoi le

22/07/2004

Volume *37* folio *40* case *f* Reçu : *18375E*

Le Receveur

POUR EXPEDITION CONFORME



[Signature]
F. Poelman
Notaire

TRANSCRIT au 3^e bureau des hypothèques à Bruxelles,
sous la formalité n° 50 - T - 20-7-2004-09456
et inscrit d'office sous la formalité n° 50 - I -
Coût : *soixante neuf euros quarante neuf.*

N.Réf. :285.....

CCP. 679-2003030-77

Timbre :	10,73
Salaire :	58,76
TOTAL :	69,49

Le Conservateur,
W. KESTELEYN

