

VENTE du
6/6/2004.

L'AN DEUX MILLE QUATRE.

Le seize juin.

Par devant Maître Yves SOMVILLE, Notaire résidant à Court-Saint-Etienne, à l'intervention de Maître Olivier VERSTRAETE, Notaire résidant à Auderghem.

A COMPARU :

Mademoiselle DERMINE Isabelle Catherine Ghislaine, éducatrice, née à Ixelles, le treize décembre mil neuf cent septante (numéro national : 701213-176.18), célibataire, domiciliée précédemment à SCHAERBEEK (1030 SCHAERBEEK), avenue de l'Opale, 124, boîte 13 et actuellement à 1140 EVERE, avenue des Anciens Combattants, 81/29.

Ci-après dénommée "la partie venderesse".

Laquelle a déclaré vendre sous les garanties ordinaires de droit pour franc, quitte et libre de charges hypothécaires ou privilégiées quelconques à :

Monsieur DE KNYF Olivier Jean José, employé, né à Uccle, le vingt-neuf octobre mil neuf cent septante-quatre (numéro national : 741029-195.74), célibataire, domicilié à OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE (1340 OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE), Rue du Moulin, 8/403.

Ci-après dénommé "la partie acquéreuse".

Ici présent et qui accepte,

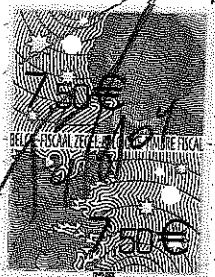
Le bien suivant :

Commune de SCHAERBEEK - Ex SCHAERBEEK

Dans un immeuble à appartements multiples, sis Avenue de l'Opale, 124, où il présente un développement de façade de seize mètres, contenant en superficie suivant titre huit ares nonante et un centiares vingt-six décimilliaires, cadastré suivant extrait récent ou l'ayant été, section C, numéro 94/z/4, pour une contenance de huit ares nonante et un centiares (8a91ca) :

L'appartement du type 3 arrière à droite sis au troisième étage et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : les pièces



G002598

PREMIER ROLE



mière feuille,

proprement dites de l'appartement avec au sous-sol la cave numéro 3 arrière.

b) en copropriété et indivision forcée : les trente/millièmes (30/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain.

La référence de l'extrait cadastral est : #A3/AR.D/C3.

Revenu cadastral : neuf cent trente-sept (937,00) euros.

Tels que ce bien est décrit et figuré à l'acte de base dressé par le notaire Albert Snyers d'Attenhoven, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-neuf janvier mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-neuf février suivant, volume 5931 numéro 2, modifié par actes du même notaire les vingt-trois février mil neuf cent soixante-cinq et quatorze juin mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, respectivement les deux mars mil neuf cent soixante-cinq, volume 5330 numéro 9 et sept juillet mil neuf cent soixante-cinq, volume 5994 numéro 2.

ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ.

Originellement, le bien prédécrit dépendait de la communauté légale ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Edmond Louis Joseph Dermine, sans profession, et son épouse, Madame Gérarda Catharina Maria Sevens, sans profession, demeurant ensemble à Etterbeek, pour l'avoir acquis de Monsieur François Joseph Marie Compte, entrepreneur et son épouse, Madame Emmanuelle Mélanie Léonia Lydie Ghislaine Detournay, sans profession, à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Albert Snyers d'Attenhoven, notaire à Bruxelles le vingt-six mai mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix juin suivant, volume 6168 numéro 4.

Monsieur Edmond Dermine est décédé à Schaerbeek le vingt janvier mil neuf cent septante-deux, laissant pour seuls héritiers légaux ses deux enfants, étant Monsieur Georges Désiré Jan Dermine, employé, communal, époux de Madame Ermeline Marie Renée Ghislaine Jacquet, à Woluwé-Saint-Lambert et Monsieur Roger Jean Arsène Dermine, ingénieur-technicien, préretraité, époux de Madame Colette Elisabeth Ghislaine Jadot, sans profession, demeurant à Woluwé-Saint-Lambert, sous réserve de l'usufruit légal revenant à son épouse survivante Madame Gérarda Sevens, prénommée.

Madame Gérarda Sevens est décédée à Schaerbeek le dix février mil neuf cent septante-cinq, laissant pour seuls

héritiers légaux ses deux fils, prénommés, chacun pour une moitié en pleine propriété.

Aux termes d'un acte de cession de droits indivis reçu par le notaire Chrysole Vanhalewyn, à Kraainem le sept août mil neuf cent septante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier septembre suivant, volume 7839 numéro 5, Monsieur Georges Dermine, prénommé, a cédé ses droits indivis dans ledit immeuble au profit de Monsieur Roger Dermine, prénommé, devenant ainsi plein propriétaire.

To

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Liliane Verbruggen, à Anderlecht le dix-huit juillet mil neuf cent nonante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-six juillet suivant, volume 12.067 numéro 6, Monsieur Roger Dermine, prénommé a fait donation à sa fille, Mademoiselle Isabelle Dermine, venderesse aux présentes, du bien prédécrit.

TITRE.

La partie acquéreuse devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES.

Le bien est vendu avec toutes les charges et servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever.

A cet égard, la partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'en existe pas, et que son titre de propriété ne mentionne ni servitude ni condition spéciale, à l'exception de celles qui seraient mentionnées dans l'acte de base de la Résidence dont fait partie le bien vendu.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance :

- le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites ;
- il n'y a pas de mitoyennetés restant dues ;
- le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré ;
- il n'y a pas de litige en cours concernant le bien vendu.

CONDITIONS.

- 1.- Etat du bien :

G002597

DEUXIEME ROLE



deuxième feuille,

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie d'absence de vices apparents ou cachés ; à cet égard, la partie venderesse certifie qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun vice caché.

La partie acquéreuse déclare connaître le bien prédécrit pour l'avoir visité ; elle n'en exige pas de plus ample description.

Le bien devra être délivré dans l'état où il se trouve actuellement.

2.- Occupation.

Le bien vendu est libre d'occupation.

3.- Propriété et entrée en jouissance.

La partie acquéreuse aura à compter de ce jour la propriété et la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle. Elle supportera, à partir du même moment, les taxes, impôts et charges, à l'exception de toutes taxes communales de recouvrement même si un paiement échelonné avait été convenu.

4.- Superficie.

La superficie ci-dessus indiquée n'est pas garantie, le plus ou le moins fût-il supérieur au vingtième fera profit ou perte pour la partie acquéreuse sans modification quant au prix.

5.- Assurances.

Dans le cas où le bien vendu fait l'objet d'une assurance individuelle contre les risques d'incendie ou autres quelconques, celle-ci prendra fin, de plein droit, trois mois à compter des présentes, sauf si elle venait à échéance préalablement. Passé ce délai, la partie acquéreuse en fera son affaire personnelle.

6.- Copropriété.

a) La partie venderesse 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 ce jour.
Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable

qui suit la date d'envoi de la demande de paiement du syndic ;

° toutes les charges ordinaires jusqu'à l'entrée en jouissance par la partie acquéreuse du bien présentement vendu ;

° les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise ci-avant est remplie.

b) La partie acquéreuse supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

c) La partie venderesse s'adressera directement au syndic afin de récupérer l'excédent éventuel de sa quote-part dans le fonds de roulement, après déduction de sa quote-part dans les frais des exercices non encore clôturés de la période en cours ; la partie acquéreuse sera tenue de reconstituer sa quote-part dans ledit fonds de roulement selon décompte qui lui sera transmis par le syndic.

d) La quote-part de la partie venderesse dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

e) Les créances nées après la signature des présentes ou après que la présente convention n'acquiert date certaine, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que la partie acquéreuse ne soit tenue au paiement d'une indemnité à la partie venderesse à ce sujet.

La partie acquéreuse sera tenue d'informer la gérance de son acquisition, dans les huit jours des présentes, ainsi que de régler directement avec elle toutes les questions relatives à la copropriété.

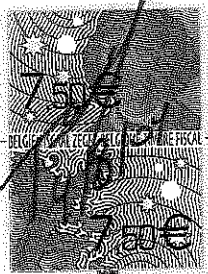
Le syndic chargé de la gestion de l'immeuble est : Immobilière Similon, avenue de l'Armée, 107 à 1040 Bruxelles.

Le Notaire Somville soussigné a, en application de l'article 577-11 du code civil, interrogé le syndic de l'immeuble par son courrier recommandé du quinze mars deux mille quatre.

Le syndic a répondu à ce courrier par une lettre datée du dix-neuf mars deux mille quatre.

Les parties reconnaissent avoir reçu copie de ce courrier antérieurement aux présentes et dispensent le notaire instrumentant de le reproduire aux présentes.

La partie acquéreuse déclare avoir reçu copie des trois



G002596

TROISIEME ROLE



Troisième et dernière
feuille,

Handwritten signature and initials.

derniers procès-verbaux d'assemblées générales des copropriétaires et être par conséquent parfaitement informée de la situation quant à ce.

7.- Acte de base et règlement de copropriété.

La partie acquéreuse vient purement et simplement en lieu et place de la partie venderesse pour tous contrats d'assurances contre les risques d'incendie ou autres.

La partie acquéreuse reconnaît avoir parfaite connaissance des statuts précités de l'immeuble et de ses modifications éventuelles -pour en avoir reçu copie antérieurement à ce jour- ainsi que, le cas échéant, de l'existence du règlement d'ordre intérieur, outre de celle du registre consignant les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

La partie acquéreuse, tant pour elle-même que pour les cessionnaires, ayants-droit ou successeurs à tous titres, sera tenue de se conformer et de respecter en tous points le susdit acte de base et règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble outre toutes modifications éventuelles de ces derniers, ainsi que le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants-droit.

URBANISME

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME

En application de l'article 174 de l'ordonnance du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, le notaire Somville soussigné a demandé à la Commune de Schaerbeek de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du sept mai deux mille quatre, ladite Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques du 3 mai 04 concernant le bien avenue de l'Opale n° 1254, nous avons l'honneur de vous délivrer 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 lotir était introduite au sujet du bien considéré.

« Pour le territoire où se situe le bien :

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

« - du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Moniteur Belge du 14 juin 2001, entré en vigueur le 29 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement.

« Une copie de ces prescriptions peut être obtenue sur demande.

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

« - le Règlement Général et Différentiel sur les Bâtisses de la Commune et le Règlement Régional d'Urbanisme.

« c) 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 concernant le bien considéré.

« d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption.

« A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

« e) Autres renseignements : Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la protection du patrimoine immobilier.

« - Le bien ne se situe pas en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.

« - Monsieur le Receveur Communal vous fournira tous les renseignements concernant les taxes et les impôts.

« - La réponse aux autres questions est non.

« - Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat/vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique.

« La responsabilité du vendeur et du notaire instrumentant peut être engagée.

« Nous vous conseillons de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, utilisation en logement, bureau ou autre, nombre de logements, notamment). »

La partie venderesse 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.

CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES (Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un) :

Les parties reconnaissent avoir été éclairées par le notaire Somville soussigné sur la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, lequel vise à accroître la sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, en rendant obligatoire, pour tout chantier dont la réalisation a été entamée après le premier mai deux mil un, la désignation d'un **coordinateur de projet** (à partir du moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier), ainsi que la constitution d'un **dossier d'intervention ultérieure**.

Interrogée par le notaire Somville soussigné, la partie venderesse déclare qu'elle n'a pas effectué sur le bien vendu des actes qui rentrent dans le champ d'application de l'arrêté précité. En conséquence, aucun dossier d'intervention ultérieure ne doit être remis à la partie acquéreuse.

Si un dossier d'intervention ultérieure existe pour les parties communes, les parties conviennent que la transmission sera réalisée par la possibilité offerte à la partie acquéreuse de consulter ledit dossier auprès du syndic ou de l'association des copropriétaires.

PRIX.

DÉCLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

Le Notaire Somville soussigné atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro 001-2495061-06 au moyen du chèque numéro 44 0856.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

La partie venderesse sous réserve de prendre inscription qui n'aurait rang qu'à sa date, dispense Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office en vertu du présent acte pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription des présentes.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE.

Après lecture donnée par le notaire Somville soussigné 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 à la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas avoir cédé, dans les cinq années qui précèdent la date des présentes, un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée.

ABATTEMENT

La partie acquéreuse déclare ne pas remplir les conditions d'application de l'article 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement.

DECLARATION POUR LE FISC

I.- Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a fourni toutes les informations et renseignements concernant les conditions d'une restitution partielle de droits d'enregistrement en cas de revente d'un bien immobilier dans les délais fixés à l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

II.- En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, la partie acquéreuse déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

INTERVENTION RENONCIATION

Aux termes d'une convention sous seing privé intervenue en date du trois mars deux deux mille quatre, Monsieur DERMINE Roger Jean Arsène, ingénieur-technicien, préretraité, né à Saint-Trond le vingt-trois septembre mil neuf cent

CINQUIEME ROLE

trente-sept, époux de Madame Colette Elisabeth Ghislaine JADOT, sans profession, née à Schaerbeek le vingt-sept octobre mil neuf cent quarante, domicilié et demeurant à Woluwé-Saint-Lambert, avenue de la Licorne, 18, marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage, régime non modifié à ce jour, a déclaré renoncer à tous droits de révocation et de retour de la donation concernant le bien objet du présent acte consentie à sa fille, Isabelle Dermine, aux termes d'un acte reçu par le notaire Liliane Verbruggen, à Anderlecht, le dix-huit juillet mil neuf cent nonante-six.

CONFIRMATION D'IDENTITÉ ET CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire instrumentant certifie l'identité (nom, prénoms, domicile) des parties, au vu des documents d'identité probants mentionnés ci-dessus (Registre d'état-civil et/ou registre national).

En outre, en application de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie au vu des pièces officielles requises par ladite loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties aux présentes.

Les parties déclarent consentir expressément à la mention dans l'acte, tel que repris ci-avant, de leur numéro d'identification au Registre National des Personnes Physiques.

DÉCLARATIONS FINALES

Chaque comparant déclare individuellement :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;

- qu'il n'a fait aucune déclaration de cohabitation légale, au sens de l'article 1476 du Code civil, à laquelle il n'ait valablement été mis fin;

- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes (Loi du cinq juillet mil neuf cent nonante huit);

- qu'il n'est pas dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens (administration provisoire, conseil judiciaire, concordat judiciaire, faillite non clôturée).

DONT ACTE.

Fait et passé à Court-Saint-Etienne.

Les comparants déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte plus de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Sans rature.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les passages visés à cet égard par la loi et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

D
C
f

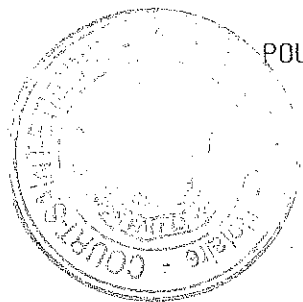
Deming
C
f

Enregistré au rôle des renvoi
à Ottignies-Louvain la Neuve,
le vingt-neuf juin 1904
Vol. 165 fol. 13 case 9
Recu de mille euros

110.000, 00) Le Receveur A.

L. BOCKEN

SIXIEME ET
DERNIER ROLE.



POUR EXPEDITION CONFORME.

f

- 11 -

TRANSCRIT au 3^e bureau des hypothèques à Bruxelles,
sous la formalité n° 50 - T - 1810212004 - 10443.
et inscrit d'office sous la formalité n° 50 - I -

Coût : *Cent neuf euros septante deux cents.*

N.Réf. :4019

CLP 679-2003030-77

Timbre :	16,73
Salaires :	91
TOTAL :	107,73

Le Conservateur,
W. KESTELEYN

18/1/2004