

REP :04/528
VENTE
DU
27/08/04

L'AN DEUX MIL QUATRE
LE VINGT-SEPT AOUT.

Par devant Nous, Maître Christian BOVY, Notaire à Comblain-au-Pont et à l'intervention de Maître Marc WILMUS, Notaire à Bruxelles.

ONT COMPARU

1) Madame **MAGIS Jacqueline** Marguerite, Marie-Thérèse, Joséphine, infirmière, née à Costermansville (Congo Belge), le dix-neuf mai mil neuf cent cinquante et un, épouse de **THYS Eric**, Guy, François, domiciliée à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Robert Dalechamp, 22.

Épouse mariée sous le régime séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître William EYBEN, Notaire à Etterbeek, le vingt-six mars mil neuf cent quatre-vingt, régime non modifié à ce jour ainsi qu'elle le déclare.

NN : 51.05.19 076-72

Ci-après dénommée : " **LE VENDEUR** "

Lequel nous a, par les présentes, déclaré **VENDRE**, céder et transporter, sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, à :

2) Madame **SARI Hava**, comptable, née à Saint-Josse-Ten-Noode (Bruxelles), le deux avril mil neuf cent septante-six, divorcée, domiciliée à Saint-Josse-Ten-Noode, rue Cornet de Grez, 4.

NN : 76.04.02 252-51

Ci-après dénommée : " **L'ACQUEREUR** "

Ici présent et qui accepte l'immeuble ci-après décrit et désigné par ces mots : " **LES BIENS** ":

Désignation actuelle :

Commune de SCHAERBEEK – quatrième division – Ex SCHAERBEEK – RC : 1.088 euros

Dans un immeuble divisé en appartements, dénommé « Résidence Californie II », sis rue Henri Chomé, 47-67 cadastré, d'après titre et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section D, numéro 403/M/3, pour une contenance de mille quatre cent cinq mètres carrés (1.405 m²) ; dans les constructions avec entrée rue Henri Chomé, 47 : l'appartement 25 situé au deuxième étage comprenant :

en propriété privative et exclusive : living, hall, salle de bains, wc, deux chambres, cuisine avec terrasse et armoires murales et au sous sol la cave numéro vingt-cinq ;

en copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-trois/dix millièmes des parties communes y compris le terrain.



H 880646

Premier
Juillet



FACE ANNULÉE

Désignation au titre de propriété :

COMMUNE DE SCHAERBEEK :

Dans un immeuble divisé en appartements, dénommé : « Résidence Californie II », situé rue Henri Chomé, 47 à 67, y ayant suivant titre une façade d'environ quarante-six mètres septante-cinq centimètres, et une superficie de quatorze ares quatorze centiares dix-huit dixmilliaires, actuellement cadastré section D, numéro 403/M/3 .

Dans les constructions avec entrée rue Henri Chomé 53 :

L'APPARTEMENT numéro 25 situé au deuxième étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

living, hall, salle de bains, water closet, deux chambres, cuisine avec terrasse et armoires murales et au sous sol la cave numéro vingt-cinq.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-trois/dix millièmes des parties communes y compris le terrain.

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base dressé par le Notaire Robert PHILIPS, à Koelberg, en date du cinq juin mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept du même mois, volume 5665, numéro 6.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur fait, à ce sujet, les déclarations suivantes :

A l'origine, le bien appartenait avec d'autres, il y a plus de trente ans à Monsieur MAGIS Gustave, Pierre, Ernest et par son épouse Madame VAN NIEUWENHOVE Reine, Jeanne, Esther pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Robert PHILIPS, Notaire à Koekelberg, à l'intervention de Maître Ginette NOIRSENT, Notaire à Monceau sur Sambre, le vingt-six mars mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize avril suivant, volume 5793, numéro 9.

Madame VAN NIEUWENHOVE Reine est décédée le six novembre mil neuf cent quatre-vingt-un, sans avoir pris de dispositions de dernière volonté autres que celles mentionnées dans son contrat de mariage.

Les époux MAGIS-VAN NIEUWENHOVE étaient mariés sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts, composée de bénéfices et économies des époux et comprenant tous les biens acquis par eux pendant le mariage.

Ce contrat contenait au surplus, pour le cas de dissolution de la société d'acquêts par décès d'un des époux, stipulation, à titre de conventions de mariage, d'une attribution de toute la société d'acquêts en pleine propriété au survivant des époux, ainsi que donation mutuelle et irrévocable du premier mourant au profit du survivant de l'usufruit de tous les biens composant la succession du prémourant, donation à réduire de moitié en cas de postérité issue du mariage.

Madame VAN NIEUWENHOVE Reine, prénommée, avait laissé comme seuls et uniques héritiers réservataires son époux, Monsieur MAGIS Gustave, prénommé et sa fille, Madame MAGIS Jacqueline, venderesse aux présentes.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques DELCROIX, Notaire à Etterbeek, substituant Maître William EYBEN, Notaire à Etterbeek, le vingt-six août mil neuf cent quatre-vingt-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-six octobre suivant, volume 9183, numéro 14, Monsieur MAGIS Gustave, prénommé, a fait donation en avance d'hoiries sur sa succession de la nue-propriété du bien objet des présentes.

Monsieur MAGIS Gustave est décédé le neuf janvier deux mille un de sorte que son usufruit s'est éteint, Madame MAGIS Jacqueline devenant ainsi

FACE ANNULÉE

de la vente est

pleine propriétaire.

L'acquéreur ne pourra exiger du vendeur d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS

La présente vente a été consentie et acceptée aux conditions ci-après; en cas de contrariétés entre les clauses du présent acte et les clauses de conventions antérieures, les clauses du présent acte primeront les clauses antérieures comme étant le reflet exact de leur volonté commune.

1. Les biens sont vendus à l'acquéreur dans l'état et la situation où ils se trouvent actuellement et sont bien connus de l'acquéreur, qui déclarent les avoir examinés et visités, sans qu'il puisse prétendre à aucune indemnité ni à aucune réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices apparents ou cachés sauf mauvaise foi du vendeur, de la construction, du sol ou du sous-sol, vétusté ou autres cause.

Les biens sont vendus avec les servitudes actives ou passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, pouvant exister et notamment celles découlant de l'acte de division de la propriété et de l'acte de base susvisés reçus par Maître Robert PHILIPS, à Koelberg, en date du cinq juin mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept du même mois, volume 5665, numéro 6, le tout sans recours contre le vendeur et sans que la présente stipulation puisse conférer à des tiers, plus de droits que ceux fondés en titres réguliers et non prescrits ou sur la loi.

La présente clause est essentielle et nullement de style.

L'acquéreur est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur.

2. La contenance indiquée ci-dessus n'est pas garantie toute différence de mesure en plus ou en moins qui pourrait exister, excédât-elle même un vingtième, étant au profit ou à la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur. Les indications cadastrales ne sont pas garanties mais mentionnées à titre de simple renseignement administratif.

3. Le bien est vendu sans garantie de la mitoyenneté ou de la non-mitoyenneté des murs, clôtures, pignons séparatifs, haies ou autres. L'acquéreur devra s'entendre directement avec les propriétaires voisins sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui au sujet de la mitoyenneté des murs, clôtures, pignons séparatifs, haies ou autres avec les propriétés contiguës, payer ou recevoir le prix de ces mitoyennetés, sans recours contre le vendeur.

4. Le vendeur subroge l'acquéreur, mais sans garantie, dans tous les droits et actions qu'il peut avoir à exercer contre tous tiers, du chef de dégâts immobiliers, privation de jouissance, ou autres faits, pouvant porter préjudice quelconque au bien vendu.

5. L'acquéreur devra continuer, jusqu'à leur expiration, toutes conventions d'assurance-incendie, foudre et autres, ainsi que tous contrats d'entretien et de fournitures de combustibles en cours qui auraient été ou seraient contractés par la gérance de la Résidence pouvant exister relativement au bien vendu et en paiera les primes, à compter de la prochaine échéance.

6. L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de l'acte de base et

H880645

Dernière
Juillet

J.S.



FACE ANNULÉE

du règlement général de copropriété comportant le statut immobilier et le règlement d'ordre intérieur dont fait partie le bien vendu, dressés par Maître Robert PHILIPS, à Koelberg, en date du cinq juin mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept du même mois, volume 5665, numéro 6, la présente vente étant consentie sous les charges, clauses et conditions en résultant.

L'acquéreur déclare être en possession d'un exemplaire de ces documents et dispense le vendeur de les reproduire aux présentes.

Il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successseurs à tous titres.

Il consent à être subrogé dans tous les droits et obligations découlant desdits actes et du registre des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires de la Résidence.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien faisant l'objet des présentes, tous actes et pièces translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des actes de base et règlement général de copropriété pré rappelés, ainsi que de tous autres actes ou documents relatifs au statut de l'immeuble et à son règlement d'ordre intérieur; qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qu'il entend s'y conformer ainsi qu'il s'y engage expressément.

CONDITIONS SPECIALES

Le vendeur déclare que les biens vendus ne font l'objet d'aucune condition spéciale et qu'il n'a concédé aucune servitude ni aucun droit sur les biens objet du présent acte à l'exception de ce qui est repris à l'acte de base du cinq juin mil neuf cent soixante-quatre, susvanté.

CLAUSE D'URBANISME ET PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1) Le vendeur déclare qu'en ce qui concerne le bien objet des présentes, aucun permis d'urbanisme n'a été délivré, ni aucun certificat d'urbanisme laissant prévoir qu'un tel permis pourrait être obtenu et qu'aucune assurance ne peut être donnée concernant la possibilité d'exécuter sur le bien un des travaux et actes visés à l'article 84 §1 de l'Ordonnance.

Par conséquent, aucun des travaux ou actes dont question ne peut être exécuté sur le bien auquel l'acte se rapporte tant que le permis urbanistique n'a pas été obtenu.

2) Tel qu'il est prévu à l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale, le notaire instrumentant a écrit, par pli recommandé, à l'Administration Communale de Schaerbeek en date du vingt juillet deux mille quatre pour connaître la situation urbanistique du bien objet des présentes.

Dans sa réponse datée du treize août deux mille quatre, ladite Administration a fait remarquer ce qui suit :

« Pour le territoire où le bien se situe :

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 ou d'embellissement (zone des 35m).

Une copie de ces prescriptions peut être obtenue sur demande.

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction

FACE ANNULÉE

Notaire 16

serait soumis ; sont d'application :

- le Règlement Général et Différentiel sur les Bâtisses de la Commune et le Règlement 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/la 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 urbanistique afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, utilisation en logement, bureau ou autre, nombre de logements, notamment).

- Le notaire est invité à remettre la lettre d'information ci-joint au(x) nouveau(x) propriétaire(s) du bien (...) »

Copie de la dite réponse est remise à l'acquéreur qui le reconnaît.

3) Le vendeur déclare que le bien objet du présent acte ne fait pas l'objet d'un arrêté-royal d'expropriation, ni d'une mesure de classement, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation des monuments et des sites, ne figure pas sur une liste de sauvegarde, n'est pas situé dans une zone de protection, ne fait pas l'objet de mesures d'assainissement, n'est pas compris dans le périmètre d'un site charbonnier ou industriel à rénover, n'est pas situé en zone inondable et n'est pas dans un site carrier. Le vendeur affirme en outre que, ni lui-même ni les propriétaires antérieurs n'ont souscrit, à l'égard de charbonnages, à une clause d'exonération des dégâts causés par l'exploitation du sous-sol ou perçu une indemnité quelconque pour dommages actuels ou futurs.

PROPRIETE - JOUSSANCE - IMPOTS

L'acquéreur aura la propriété des biens vendus, à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour également, par la prise de possession réelle.

A charge par lui de supporter, dès ce jour, toutes taxes, contributions et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur les biens vendus, ainsi que les charges communes relatives à la Résidence.

La quote-part de l'acquéreur dans le précompte immobilier deux mil quatre s'élève forfaitairement à deux cent cinquante-six euros et sept cents (256,07 EUR). L'acquéreur verse ce jour cette somme au vendeur. Dont

FACE ANNULÉE

quittance.

SYNDIC

Conformément à l'article 577 11^e du Code Civil, le Notaire instrumentant a requis du syndic de lui communiquer les renseignements prescrits par la loi.

Une copie de sa réponse en date du vingt-six juillet deux mille quatre a été remise à l'acquéreur.

FONDS DE RESERVE

Comme de droit, le fonds de réserve, éventuel, revient à l'association des copropriétaires.

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

Interrogé par le notaire soussigné quant à la réalisation de travaux de bâtiment ou de génie civil dans le bien vendu, le vendeur nous a déclaré qu'aucun des actes énumérés à l'article 2, paragraphe premier de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles n'avait été accompli antérieurement à la signature des présentes ou à tous le moins, entamé après le premier mai deux mil un.

PRIX

La présente vente est en outre consentie et acceptée moyennant le prix de CENT SEPT MILLE EUROS (107.000 EUR).

Prix en acompte duquel a été versée antérieurement aux présentes, une somme de DIX MILLE SEPT CENTS EUROS (10.700 EUR).

Quant au solde, soit la somme de NONANTE-SIX MILLE TROIS CENTS EUROS (96.300 EUR), elle est versée à l'instant au vendeur qui le reconnaît et en donne quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toute autre, pouvant avoir été délivrée antérieurement aux présentes, pour le même objet.

Origine des fonds

La comptabilité du Notaire BOVY a été approvisionnée par un chèque Centea numéro 420906 tiré sur le compte numéro 850-8000078-01.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires, résultant des présentes et de leurs suites, sont à charge de l'acquéreur.

CERTIFICAT D'IDENTITE et D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie avoir vérifié l'identité préindiquée des parties et leur état civil au vu des pièces officielles prévues par la loi.

Les nom, prénoms lieu et date de naissance des parties ont été vérifiés sur base du registre national.

Les comparants reconnaissent avoir autorisé le Notaire soussigné à mentionner leur numéro de registre national dans le présent acte.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le vendeur dispense expressément Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription des présentes.

FACE ANNULÉE

D'ici à l'avenir et
jusqu'en 2014

LOI SUR LA COHABITATION LEGALE

Les comparants déclarent ne pas avoir fait la déclaration de cohabitation légale visée à l'article 1476 du Code Civil.

CLAUSE DE CAPACITE ET DE LIBERTE DU BIEN

1- Les comparants déclarent ne pas faire l'objet d'une procédure en règlement collectif de dettes.

2- Les comparants déclarent avoir la capacité requise pour signer le présent acte et notamment ne pas être sous administration provisoire, en faillite ou en concordat.

3- Le vendeur déclare qu'il n'a concédé pour le bien objet des présentes aucune option d'achat, aucun droit de préemption ou de droit de préférence, ni aucun mandat hypothécaire.

4- Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait l'objet d'aucun droit de réméré.

DECLARATIONS FISCALES

Les comparants reconnaissent que le Notaire soussigné leur a donné lecture :

- de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement;
- de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement. Le vendeur déclare ne pas pouvoir en bénéficier;
- de l'article 62, paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Le vendeur déclare ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni avoir cédé dans les cinq ans qui précèdent la date du présent acte, de bâtiments avec application de la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas faire partie, soit d'une association de fait, soit d'une association temporaire, laquelle a la qualité d'assujettie en raison de ses activités.

Le vendeur reconnaît avoir eu son attention attirée sur les dispositions des articles du Code d'Impôts sur les Revenus (CIR) relatifs à la taxation sur plus values des immeubles.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur demeure pour l'exécution des présentes.

PROJET D'ACTE

Le projet d'acte a été communiqué aux parties le dix-huit août deux mille quatre.

Réduction de la base imposable en vertu de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement

Afin de pouvoir bénéficier de l'abattement de quarante-cinq mille euros (45.000 EUR) prévu à l'article 46 bis du Code des droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare :

1° que le bien, objet des présentes a fait l'objet d'une convention d'acquisition signée le vingt-neuf mai deux mille quatre et qu'à cette date, l'acquéreur n'était pas propriétaire de la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

2° s'engager à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les deux ans endéans les deux ans de la date d'enregistrement du présent acte ;

3° s'engager à maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la

FACE ANNULÉE

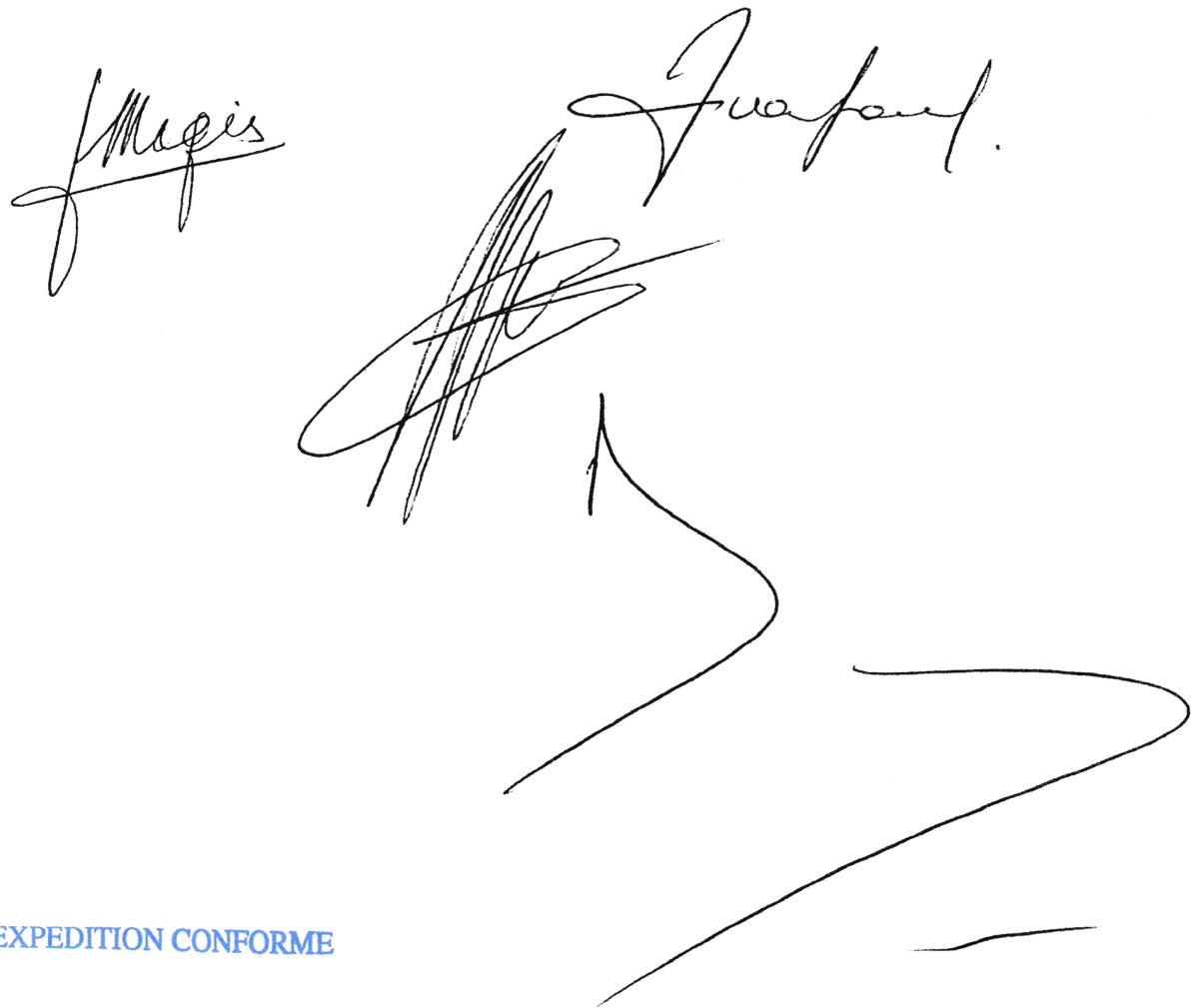
date d'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction est obtenue.

DONT ACTE

Fait et passé à Comblain-au-Pont, en l'étude.

Date et an que dessus.

Après lecture intégrale et commentée du dit acte et de ses annexes, le cas échéant, les comparants, ont signé avec Nous, Notaire.



POUR EXPÉDITION CONFORME

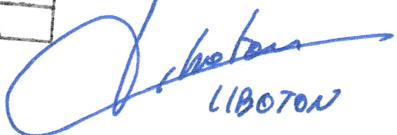


TRANSCRIT au 3^e bureau des hypothèques à Bruxelles,
sous la formalité n° 50 - T - **7/9/2004-11328**
et inscrit d'office sous la formalité n° 50 - I -

Coût : **cent quarante-cinq euros non-tenu/saiscents**

N.Réf. : **4314**

COP. 679-2003030-77

| | | |
|-----------|---------------|---|
| Timbre : | 12,22 | Le Conservateur, |
| Salaire : | 133,70 | W. KESTELEYN |
| TOTAL : | 145,92 |  J. Ducachet |

100%

W. KESTELEYN

FA
DEKA
30.09.2004

ENREGISTRE A OOMBLAIN AU PONT LE **7 Septembre 2004**
DEUX MILLE fol. 414 fol. 43 case 18.
COÛT 7750,- €
SIGNATURE J. DUCACHET