

L'AN DEUX MIL.

Le quinze février

Par devant Nous, Maître Poelman Jean-François, Notaire résidant à Schaerbeek, à l'intervention de Maître Wera Paul, Notaire résidant à Saint-Nicolas (Montegnée).

**ONT COMPARU :**

*139-188*  
1. Monsieur **CHANOINE Robert Philippe Eugène**, retraité, né à Jette, le neuf novembre mil neuf cent trente-trois, époux de Madame HEMES Juliane Catherine Ghislaine, sans profession, née à Jette le premier janvier mil neuf cent trente-sept, demeurant ensemble à 4000 Liège (Rocourt), Rue des Robiniers 13, CI numéro 409 0361389 11.

Marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts en vertu de leur contrat de mariage reçu par le Notaire de Turck Fernand à Bruxelles, le sept mai mil neuf cent cinquante-six, non modifié à ce jour, ainsi qu'il le déclare.

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

*139-17A*  
2. "**van LIDTH de JEUDE & Cie**" Société Anonyme, ayant son siège social à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue des Fuschsias 58/1, inscrite au registre des sociétés civiles à Bruxelles sous le numéro 10.78 et à la T.V.A. sous le numéro /BE 435.631.651.

Société constituée sous forme d'une société coopérative sous seing privé, le trente et un octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit, contenant les statuts, et publiée aux annexes au Moniteur belge du vingt-deux novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, sous le numéro 881122-19.

Statuts modifiés suivant procès verbal dressé par le Notaire Collon-Windelinckx, à Etterbeek, le vingt et un septembre mil neuf cent nonante-trois, publié aux annexes du Moniteur Belge du quinze octobre suivant sous le numéro 931015-362.

Ici représentée, en vertu de l'article 9 de ses statuts, par son administrateur délégué, Madame van LIDTH de JEUDE Marie-Thérèse, nommée à ses fonctions aux termes de la constitution de la société, et domiciliée au siège.

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

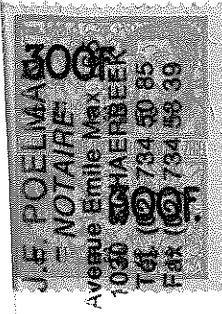
**ENTRE LESQUELS IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:**

Monsieur Robert Philippe Eugène CHANOINE, époux de Madame Juliane Catherine Ghislaine HEMES, déclare vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de charges hypothécaires quelconques, à la Société Anonyme "**van LIDTH de JEUDE & Cie**", qui accepte :

le bien ci-après décrit.

**DESCRIPTION DU BIEN VENDU.**

**COMMUNE DE GANSHOREN, anciennement  
GANSHOREN, deuxième division:**



Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence Basilique", situé avenue Charles Quint 124, sur un terrain d'une superficie d'après cadastre de six ares, cadastré ou l'ayant été, section B numéro 100 C 5.

Dans l'aile VILLELAS ou aile V: L'appartement au cinquième étage dénommé V5, contenant:

a) En propriété privative et exclusive:

un hall, un salon, une salle à manger, la chambre I, la chambre II, une salle de bains, une lingerie, un vestiaire, un WC, un office, une cuisine, suivie d'une terrasse avec vide-poubelle.

Aux sous-sols la cave numéro V5.

b) En copropriété et indivision forcée:

Les cent trente-cinq/millièmes (135/1.000) des parties communes au bâtiment Villegas ou V dont le terrain.

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Ingeveld à Bruxelles, en date du vingt et un novembre mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au Bureau de la conservation des Hypothèques de Bruxelles Sixième Bureau le quatorze janvier mil neuf cent cinquante-quatre, volume 1431 numéro 1.

Remarques:

1. L'usage des parties communes à l'ensemble de l'immeuble Résidence Basilique justifie une participation de quarante-cinq/millièmes (45/1.000) des charges et dépenses afférentes aux parties communes d'usage général.

2. La participation dans les frais d'exploitation de l'ascenseur sont à charge de l'appartement V5 à concurrence de six pour cent (6%).

### **ORIGINE DE PROPRIETE.**

A l'origine, le bien appartenait à Madame DE BLOEM Maria Thérèse, sans profession, épouse de Monsieur CHANOINE Georges, à Jette Saint-Pierre, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par les notaires Edmond Ingeveld, et Pierre Groensteen, respectivement à Ixelles et à Bruxelles, le dix-sept décembre mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

Madame DE BLOEM Maria, prénommée, veuve de Monsieur CHANOINE Georges, est décédée le neuf août mil neuf cent quatre-vingt-six. La totalité de sa succession fut recueillie par Monsieur CHANOINE Robert, époux de Madame HEMES Juliane, vendeur aux présentes.

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 - JOUSSANCE - OCCUPATION**

#### - OCCUPATION

Le bien vendu est loué à des conditions bien connues de l'acquéreur, qui dispense expressément le notaire soussigné de reprendre celles-ci aux présentes.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à l'égard du ou des locataires, sans préjudice des

droits qu'il pourrait faire valoir en qualité d'acquéreur, en vertu de la loi.

- PROPRIÉTÉ

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

- JOUISSANCE

Il en aura la jouissance par la perception des loyers du bien vendu à dater d'aujourd'hui; il en supportera désormais tous les impôts, taxes et contributions généralement quelconques, mis ou à mettre sur le bien vendu, au profit de l'Etat, de la Province, de la Commune, de l'Agglomération et de toutes autres institutions éventuelles quelconques, à partir de ce jour.

**CONDITIONS - CONDITIONS GÉNÉRALES.**

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 non apparents, mitoyenneté ou non mitoyenneté, 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 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.

La présente vente comprend la cuisine semi - équipée.

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 vendu et 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 de son entrée en jouissance.

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 dès leurs plus prochaines échéances, dans la proportion prévue au règlement général de copropriété.

#### **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, Gérance Résidence Basilique, Monsieur GOERTZ, le onze janvier deux mil, l'état des dépenses, frais et dettes relatif au bien vendu, notamment.

Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous, Notaire que le syndic a répondu par lettre du vingt-cinq janvier deux mil, 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 ce jour

- 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'à ce jour.

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

2° L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour. 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.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

En ce qui concerne les conditions particulières figurant dans l'acte de base, les comparants se dispensent mutuellement, ainsi que le Notaire soussigné, de les reproduire aux présentes.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est grevé d'aucune autre servitude ou condition particulière.

Le vendeur déclare subroger l'acquéreur dans tous les droits et actions qu'il pourrait avoir à exercer contre tous tiers et pour quelque motif que ce soit relativement au bien vendu et plus particulièrement en réparation des dommages qui pourraient y être causés par suite de l'exploitation du sous-sol. Il déclare n'avoir jamais souscrit à aucune convention restrictive de ses droits en ce domaine.

### **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 Ganshoren date du trente et un janvier deux mil, que « les prescriptions urbanistiques du PPAS VI, Arrêté Royal du trois janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept, et du Plan de Secteur, tel que modifié par le Plan Régional de Développement, doivent être suivies.

Suivant le Plan de Secteur tel que modifié par le Plan Régional de Développement, le bien est situé dans une zone d'habitation.

Suivant le PPAS VI Arrêté Royal du trois janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept, le bien se situe dans une zone d'habitation (construction fermée). »

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

**Ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois- Logements meublés**

Le notaire soussigné attire l'attention des parties 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.

**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 et de l'article 46 du même code, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (2.500.000 FB), SOIT SOIXANTE ET UN MILLE NEUF CENT SEPTANTE-TROIS EURO TRENTÉ-HUIT EUROCENT (61.973,38 EUR) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur :

- antérieurement aux présentes, une somme de cent vingt-cinq mille Francs (125.000 FB), soit trois mille nonante-huit Euro soixante-sept Eurocent (3.098,67 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 deux millions trois cent septante-cinq mille Francs (2.375.000 FB), soit cinquante-huit mille huit cent septante-quatre Euro septante et un Eurocent (58.874,71 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 186647 tiré sur le compte 310-9159002-57.

**MEDIATION DE DETTES**

Le vendeur déclare qu'à la date de ce jour, il n'a 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

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.

Le Notaire soussigné certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

#### DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Lecture intégrale faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek 1<sup>e</sup> Bureau

3 rôle

4 renvoi

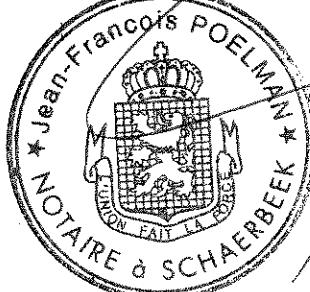
le 24/02/2000

Reçu : 312.500 F

Volume 23 folio 12 case 06

Le Receveur (signé) Delbracker

POUR EXPEDITION CONFORME



6004

Transcrit à Bruxelles, 3<sup>e</sup> bureau

603

Un douze fevrier deux mille

613a

13247 777

6031

en inscrit à 1000

143

deux mille huit cent quatre-vingt trois francs

143

