

ETUDE DE ME PHILIPPE BOUTE  
KANTOOR VAN MR. PHILIPPE BOUTE

NOTAIRE À BRUXELLES • NOTARIS TE BRUSSEL

AVENUE FRANKLIN ROOSEVELTLAAN 148 - BRUXELLES 1050 BRUSSEL  
TEL. (02) 646 29 60 - 646 34 40 - FAX 32-2-646 29 46

---

DÉTENTEUR DES MINUTES DES NOTAIRES LEEMANS, (1958-1981)  
HOUDER VAN DE MINUTEN DER NOTARISSSEN LEEMANS, (1958-1981)  
NICOLAS, CHARLES-GUILLAUME ET CHARLES-ROBERT DELPORTE (1849-1958)

« **Boute Philippe Notaire - Notaris** »  
Société civile sous forme de SPRL

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT

Le quinze juin

Devant Philippe Boute, Notaire de résidence à Bruxelles,

ONT COMPARU

Monsieur de BRAY Christian Gélon Rolon, indépendant, né à Etterbeek le premier mai mil neuf cent quarante-cinq, époux de Madame VAN ENGELN Claudine Gommaire Eva, employée, née à Etterbeek le vingt juillet mil neuf cent quarante-six, demeurant ensemble à Schaerbeek, Avenue Paul Deschanel 9 boîte 3.

Epoux mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Jacques Van der Meersch, à Saint-Josse-ten-Noode, le douze juillet mil neuf cent soixante-six, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés « LA PARTIE VENDEUR »

La partie vendeur déclare par les présentes VENDRE, céder et transporter sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour quitte et libre de toutes inscriptions, transcriptions et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à:

Monsieur GEERS Pierre Maurice, pensionné, né à Schaerbeek, le dix-sept avril mil neuf cent trente-quatre, et son épouse Madame MILIS Monique Rosalie José, pensionnée, née à Schaerbeek le sept août mil neuf cent trente-deux, demeurant ensemble à Schaerbeek, avenue Docteur Dejase 12 boîte 7.

Epoux mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés « LA PARTIE ACQUEREUR »

Ici présents et acceptant, le bien suivant :

Commune de SCHAERBEEK - troisième division

Dans un immeuble de rapport sis avenue Docteur Dejase numéros 10-12-14 (selon titre numéros 12/14), cadastré selon titre section B numéro 204/z/2, pour une contenance de deux ares cinquante centiares, cadastré selon extrait cadastral récent, **avenue Docteur Dejase 12/14**, section B numéro 204/z/2 pour la même contenance :

Le LOT 7 (SEPT), étant l'appartement gauche du troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :



- un appartement comprenant hall avec placard, water-closet, salle de bains, cuisine, living et deux chambres, une terrasse à l'arrière de l'immeuble.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent cinq millièmes (105/1.000) dans les parties communes, dont le terrain.

Les LOTS C1 et C10 (C UN et C DIX), étant deux caves au sous-sol, comprenant chacune:

a) en propriété privative et exclusive :

la cave privative proprement dite avec la porte d'entrée.

b) en copropriété et indivision forcée :

sans millièmes (0/1.000) dans les parties communes, dont le terrain.

Tels que ces biens se trouvent décrits et figurent dans l'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble dont font partie les biens présentement vendus, reçu par le notaire Boute, soussigné, en date du dix juin passé.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur de BRAY, prénommé, est propriétaire des biens prédécrits, pour avoir acquis tout l'immeuble de Madame ROOSE Marie José Irma Simone, prépensionnée, épouse de Monsieur André Edouard Jean Meekers, demeurant ensemble à Anderlecht, aux termes d'un acte reçu par le notaire Boute, soussigné, et Michel Cornelis, notaire à Anderlecht, le vingt février mil neuf cent nonante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trente-et-un mars suivant, volume 12567 n°5. Madame MEEKERS-ROOSE, prénommée, était propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de sortie d'indivision entre elle-même et sa soeur Madame Nicole Irma Alice Frederica ROOSE, sans profession, épouse de Monsieur Louis Jean Emile Jules Marie Vercruysse, à Schaerbeek, reçu par le notaire Gabriel Devos, ayant résidé à Anderlecht, le trois février mil neuf cent quatre-vingt-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre février suivant, volume 8962 numéro 2.

Madame MEEKERS-ROOSE et Madame VERCRUYSS-ROOSE, prénommées, en étaient propriétaires, chacun à concurrence d'une moitié indivise, pour l'avoir recueilli dans la succession de leurs parents, Monsieur Marcel Louis Frédéric Antoine ROOSE, en son vivant boucher, et son épouse Madame Mathilde Irma DE TROYER, en son vivant sans profession, ensemble à Schaerbeek, tous deux décédés intestat à Schaerbeek, lui le vingt-trois juin mil neuf cent septante-neuf et elle le neuf juin mil neuf cent quatre-vingt-un, laissant comme seules héritières légales et réservataires leurs deux filles Mesdames Marie et Nicole ROOSE, prénommées.

Les époux ROOSE-DE TROYER, prénommés, étaient mariés sous le régime de la communauté universelle aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Prosper Hubert Delzaert, ayant résidé à Schaerbeek, le vingt-trois juillet mil neuf cent trente-quatre, non modifié.

Le bien dépendait donc de la communauté universelle ayant existé entre les époux ROOSE-DE TROYER, prénommés, pour avoir été recueilli par



Monsieur Marcel ROOSE dans la succession de sa mère, Madame Maria Irma TACK, en son vivant sans profession, veuve non remariée de Monsieur Frédéric Jules ROOSE, à Schaerbeek, décédée intestat le trente-et-un juillet mil neuf cent cinquante-six, laissant comme seul héritier légal et réservataire son fils unique Monsieur Marcel ROOSE, prénommé.

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

PROPRIETE - OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

Le bien est occupé par la partie acquéreur.

La partie acquéreur aura la propriété dudit bien à dater des présentes, et la jouissance à partir de la même date par la libre disposition des lieux.

La partie acquéreur paiera et supportera les charges communes de l'immeuble, afférentes au bien vendu à compter de ce jour, ainsi que toutes contributions, impôts et taxes quelconques.

ASSURANCES - EAU - GAZ - ELECTRICITE

La partie acquéreur sera subrogée dans les droits et obligations de la partie vendeur pour ce qui concerne la police d'assurance relative à l'immeuble dont font partie les biens vendus. Elle en paiera les prochaines échéances conformément aux stipulations de l'acte de base de l'immeuble dont font partie les biens vendus.

La partie acquéreur s'engage à poursuivre les contrats d'abonnement aux eaux, gaz et électricité relatifs au bien vendu.

Les compteurs, appareils ou canalisations des eaux, du gaz et de l'électricité qui se trouvent dans l'immeuble et qui pourraient appartenir à la ville ou aux Compagnies concessionnaires ne font pas partie de la vente.

CONDITIONS GENERALES

Le bien susdécrit est vendu dans l'état et la situation dans laquelle il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent ou pourront le grever, sauf à la partie acquéreur à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses frais, risques et périls, de manière que la partie vendeur ne puisse être recherchée ni inquiétée de ce chef et sans que la présente énonciation ne puisse donner à des tiers plus de droits qu'il en serait régulièrement justifié par titres authentiques et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Le bien est vendu avec les vices apparents et cachés, le vendeur déclarant qu'à sa connaissance le bien vendu n'est affecté d'aucun vice caché ; ledit bien est également vendu sans garantie aucune de la contenance susexprimée dont le plus ou le moins fût-il même de plus d'un vingtième fera perte ou profit pour la partie acquéreur ainsi qu'il appartient à la partie vendeur.

deuxième

10/10/1956

Li

S501040





## CONDITIONS SPÉCIALES.

### 1. ACTE DE BASE

La partie acquéreurs déclare avoir pris connaissance des clauses et conditions de l'acte de base avec règlement de copropriété de l'immeuble dont font partie les biens vendus aux présentes et décharge le notaire et la partie vendeur de toute responsabilité à ce sujet.

L'acte de base de l'immeuble sera remis à la partie acquéreur dans le mois des présentes.

Il s'agit de l'acte établissant le statut immobilier de l'immeuble dont font partie les biens vendus, acte du notaire Boute, soussigné, en date du dix juin passé en voie de transcription.

La partie acquéreur s'engage à respecter les clauses et conditions de cet acte de base et du règlement de copropriété ainsi que des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires. Elle s'engage à en imposer le respect à tous ses ayants droit et ayants cause à tous titres: toutes conventions ayant pour objet la propriété ou la jouissance des biens vendus devront mentionner que le nouvel intéressé est subrogé dans les droits et obligations de la partie acquéreur.

### 2. DROIT DE PREFERENCE

Monsieur de Bray, partie vendeur aux présentes, aura un droit de préférence sur les biens ci-avant décrits.

Si les acquéreurs prénommés désirent vendre les biens présentement acquis, ils ont l'obligation de faire part de leur intention à Monsieur de Bray, par lettre recommandée à la poste, postée dans un délai d'une semaine, suivant la signature du compromis de vente au potentiel acquéreur. (le compromis de vente sera signé sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préférence par Monsieur de Bray).

Si Monsieur de Bray accepte le rachat :

- le prix de la cession sera, sauf conventions contraires conclues entre les parties, égal au prix proposée dans le compromis de vente et au moins un million quatre cent quatre-vingt-cinq mille francs.
- il aura l'obligation de faire part de son acceptation par lettre recommandée, postée dans un délai d'un mois, suivant l'envoi de la lettre recommandée par l'acquéreur ;
- l'acte authentique de vente aura lieu dans le mois de l'acceptation.

### COPROPRIETE

Du fait que la copropriété n'est constituée que par un acte reçu le dix juin passé par le Notaire Philippe Boute soussigné, il n'y a pas encore eu d'assemblée générale de copropriétaires, le syndic provisoire partie venderesse aux présentes déclare qu'il n'y a pas encore eu d'appels de fonds et qu'il n'existe pas encore de comptes de gestion de travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires et qu'il n'a pas connaissance d'existence éventuelle de litiges mettant en cause l'association des copropriétaires ou l'appartement vendu.



L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, il est tenu, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses frais et dettes énoncés par le paragraphe 1 sous les points 1° 2° et 3°.

### URBANISME

Par lettre du quatorze janvier mil neuf cent nonante-huit, le notaire Boute, soussigné, a interrogé l'administration communale compétente en vue de mentionner dans l'acte l'affectation prévue du bien objet des présentes par les plans régionaux et communaux.

La dite administration a répondu comme suit :

*« Monsieur,*

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 14 janvier 1998 concernant le bien sis avenue Docteur Dejase 12 à 18, 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 lotit 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 de développement où il est situé dans le périmètre de protection du logement ;*

*- du plan de secteur où il est repris en zone d'habitation*

*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 :*

*- les règlements généraux sur les bâtisses de la commune et de l'Agglomération bruxelloise ;*

*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) 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....»*

La partie vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 84 paragraphe premier de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles Capitale Organique de la Planification et de l'Urbanisme, le bien objet des présentes n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

Aucun des actes visés à l'article 84 paragraphe premier de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles Capitale ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

De plus en application des 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

*Tassiné*



préalable, la partie vendeur déclare que les biens vendus n'ont pas fait l'objet d'une location meublée et ne sont donc pas visée par l'ordonnance précitée.

La partie vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure légale prise dans le cadre de la protection des monuments et des sites.

#### PRIX - QUITTANCE

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix d'un million trois cent cinquante mille francs (1.350.000,-) que la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreur comme suit :

- antérieurement aux présentes une somme de cent trente-cinq mille francs (135.000,-)
- et présentement le solde, soit un million deux cent quinze mille francs (1.215.000,-) sous forme de chèque.

DONT QUITTANCE pleine et entière faisant double emploi avec toutes autres qui auraient pu être données précédemment pour le même objet, le tout sous réserve d'encaissement.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes, seront payés et supportés par la partie acquéreur.

Le notaire soussigné a rappelé aux comparants les dispositions de l'article 212 du code des droits d'enregistrement en cas de revente d'immeubles endéans les délais prescrits.

#### 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 des présentes.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile respectivement en leur demeure susindiquée.

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés en tête des présentes, sur le vu de pièces dont la production est exigée par la loi.

#### PRIME A L'ACQUISITION, A LA RENOVATION ET AU CONFORT OCTROYEES PAR LE MINISTERE DE LA REGION BRUXELLOISE

La partie acquéreur reconnaît que le notaire Boute, soussigné leur a fourni tous les renseignements et/ou documents relatifs à l'octroi des primes à l'acquisition, à la rénovation et au confort.

#### DECLARATION DE LA PARTIE ACQUEREUR.



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

#### DECLARATIONS FISCALES

Le notaire Boute a donné lecture aux parties, qui le reconnaissent de l'article 203 du Code des droits d'Enregistrement sur la dissimulation dans les prix.

Interrogée par le notaire Boute, soussigné sur le point de savoir si la partie vendeur est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, celle-ci nous a déclaré avoir la qualité d'assujetti et être immatriculée à la dite taxe sous le numéro 548.497.683.

En outre, les parties reconnaissent que le notaire Boute, soussigné, leur a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73, du code de la TVA.

#### DECLARATION PRO FISCO :

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement par restitution telle que prévue par l'article 56 du Code des Droits d'Enregistrement, la partie acquéreur déclare :

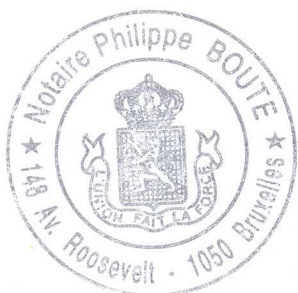
1. Qu'elle et son conjoint, pour la totalité ou en indivision, ne possèdent pas un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou la part indivise joint à celui de l'immeuble présentement acquis, dépasse le maximum fixé par l'article 53, abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli dans la succession de leurs ascendants et dont le revenu cadastral ne dépasse pas vingt cinq pour cent dudit maximum.
2. Qu'elle et son conjoint ne possèdent pas pour la totalité en pleine propriété ou en nue propriété, un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation et acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.
3. Le revenu cadastral de l'immeuble objet des présentes n'est pas encore établi : une attestation délivrée par l'administration du cadastre demeure ci-annexée. La partie acquéreur se réserve le droit d'introduire une requête en restitution du trop perçu dès fixation du revenu cadastral.

#### DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, Avenue Franklin Roosevelt, 148.

Lecture faite, les parties et le notaire.

Suivent les signatures - enregistré 3 rôles 1 renvoi au 1<sup>er</sup> bureau de l'enregistrement de Bruxelles le 22 juin 1998 vol 10 folio 21 case 05 reçu 168.750.-frs le receveur ai (s) Deschepper



Pour expédition conforme

*[Signature]*

quatrième  
et  
dernier

notaire / not-

*[Signature]*



Dépôt n°	7591
Timbre	555
Salaire	2365
Total	2920

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

le *quatorze juillet* 1900 *monte huit* /

vol. *12664*, n° *9* / , et inscrit d'office.

vol. , n° , Reçu *deux mille neuf cent* francs *0 orig*

Le Conservateur des Hypothèques

Réf. *521* W. KESTELEYN

16 NOV. 1998

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

Le Conservateur des Hypothèques a l'honneur de certifier que le présent acte a été transcrit au bureau des Hypothèques de la ville de Bruxelles, le 14 juillet 1900, sous le n° 7591, et inscrit d'office au volume 12664, n° 9.

En foi de quoi, le Conservateur des Hypothèques a apposé son sceau et sa signature sur le présent acte, en présence de deux témoins.

DÉCLARATION DE LA PART DU CONSERVATEUR

*ministre*  
*du*  
*royaume*





ETUDE DE ME PHILIPPE BOUTE  
KANTOOR VAN MR. PHILIPPE BOUTE

NOTAIRE À BRUXELLES • NOTARIS TE BRUSSEL

n° 785  
Vente de Bray / Geers

AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT LAAN 148  
BRUXELLES 1050 BRUSSEL

TEL. (02) 646 29 60 - 646 34 40  
FAX 32-2-646 29 46