

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

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SEPT

Le *Vingt six juin*

Devant **Philippe BOUTE**, Notaire de résidence à Bruxelles, et Michel GERNAIJ, Notaire de résidence à Saint-Josse-ten-Noode ;

**ONT COMPARU**

Mademoiselle **LANSENS Ghislaine Marie Julienne**, demandeuse d'emploi, née à Molenbeek-Saint-Jean, le vingt-six juin mil neuf cent cinquante-cinq, célibataire, demeurant à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue Vifquin, 64.

Ci-après dénommée « **LA PARTIE VENDERESSE** »

La partie venderesse 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:

1. Monsieur **KOCH Daniel**, indépendant, né à Ixelles le vingt-quatre juillet mil neuf cent cinquante-neuf, célibataire, demeurant à 1140 Evere, avenue des Désirs 28 et
2. Mademoiselle **GARAB Laurence Hilda Alberte**, employée, née à Louvain le treize décembre mil neuf cent soixante-deux, célibataire, demeurant à 1140 Evere, avenue des Désirs 28.

Ci-après dénommés « **LA PARTIE ACQUEREUSE** »

ici présents et acceptant, chacun pour une moitié indivise et sous les conditions reprises ci-dessous sous le titre "CONVENTION ENTRE ACQUEREURS", le bien suivant

**DESCRIPTION DU BIEN**

**Commune de SCHAERBEEK sixième division**

Une maison d'habitation à deux étages, avec dépendances, cour et jardin, sise **rue Vifquin, 64**, contenant en superficie d'après titre un are vingt centiares cinquante dixmillièmes, cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent section D numéro 324/T/8 pour une contenance de un are quinze centiares. Revenu cadastral : quarante-six mille huit cent francs.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Madame LANSENS, venderesse aux présentes, est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur GENC Omer, ouvrier et son épouse SEIDIN Nédime, sans profession, ensemble à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Neyrinck, à Bruxelles, le trois mai mil neuf cent quatre-vingt-deux et transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-sept mai mil neuf cent quatre-vingt-deux, volume 8984 numéro 6.

Monsieur et Madame GENC-SEIDIN, prénommés, étaient propriétaires du bien pour l'avoir acquis de Madame BORGERS-LEONARD, commerçante à Neufchâteau aux termes d'un acte reçu par le notaire ERNEUX Pierre le trente et un mai mil neuf cent septante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt juillet suivant, volume 8351 numéro 26.

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

*proven* rol / rôle

*u*

### CONVENTION ENTRE ACQUEREURS:

Il est stipulé entre les co-acquéreurs, à titre onéreux, commutatif et aléatoire, que la part indivise acquise par le prémourant sera censée avoir été acquise par le survivant des coacquéreurs sous condition suspensive du prédécès du prémourant, sans que le survivant ait rien à compter aux héritiers du prédécédé.

Cette stipulation est conclue pour une période de trois années à dater de ce jour.

Au terme de cette période, ainsi qu'au terme de chaque période triennale subséquente, si aucun des acquéreurs n'aura manifesté son intention de sortir d'indivision, la stipulation ci-dessus sera automatiquement renouvelée pour une période de trois années.

Si l'un des acquéreurs prénommés désire sortir d'indivision, il a l'obligation de faire part de son intention à son co-indivisaire par lettre recommandée à la poste, trois mois au moins avant la fin d'une période de trois ans.

De plus, il ne pourra céder sa part qu'après en avoir au préalable offert le rachat, par lettre recommandée à la poste, à l'acquéreur ~~et~~ l'autre part.

A défaut de réponse de ce dernier, par lettre recommandée à la poste, endéans le mois de la réception de l'offre, l'acquéreur de première part pourra librement disposer de sa part.

Si ce dernier accepte le rachat, le prix de la cession sera, sauf conventions contraires conclues entre les parties, fixé par un expert immobilier agréé auprès des Tribunaux, choisi de commun accord par les acquéreurs prénommés ou, en cas de désaccord entre eux, par le Juge de Paix de la situation du bien.

Pour assurer tous les effets des présentes, ni Monsieur KOCH, ni Mademoiselle GARAB, ci-avant nommés, ne pourront, sans le concours et le consentement de l'autre, faire acte de disposition de ~~sa~~ part, ni concéder aucun droit réel sur le bien présentement acquis, à peine de nullité de tout acte accompli en contravention des présentes dispositions, et cela durant le terme de la présente convention.

Il est stipulé que le survivant d'entre eux paiera l'entièreté du solde d'un prêt éventuellement contracté pour la réalisation de l'acquisition collective du bien prédécrit, ou de sa transformation.

En outre, il est convenu entre les acquéreurs prénommés que, lors d'une séparation de fait entre eux, celui qui demeure dans le bien objet de la présente acquisition, conserve le droit d'habitation pour une durée maximum de six mois. Si le titulaire de ce droit cohabite avec une tierce personne dans ce bien, il perdra ce droit d'office.

Le titulaire de ce droit paiera à son co-acquéreur une indemnité d'occupation égale à la moitié d'un loyer normal, indexé comme un loyer, et déterminé par un expert neutre, désigné par les acquéreurs. Les frais d'expertise seront aux frais des co-acquéreurs prénommés, à concurrence d'une moitié pour chacun d'entre eux. Chacun d'eux supportera également le précompte immobilier, les primes d'assurance-incendie et tout autre frais normalement à charge du propriétaire, à concurrence de la moitié.

### PROPRIETE - OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

La partie acquéreuse aura la propriété dudit bien à dater des présentes.

Le bien est occupé par la partie venderesse sans indemnité jusqu'au premier juillet mil neuf cent nonante-sept. A défaut pour le vendeur de libérer le bien à cette date, il sera tenu de payer à l'acquéreur une indemnité de vingt-cinq mille francs par mois de retard.

La partie acquéreuse en aura la jouissance soit par la perception des loyers soit par la libre disposition à partir du premier juillet. Les parties déclarant à ce sujet que la charge est comprise dans le prix de vente ci-après indiqué.

L'acquéreur supportera tous impôts, taxes et charges afférents au bien vendu, à partir de son entrée en jouissance.

*La quote part du précompte ou l'annexé en cours et non versé à jour, par les acquéreurs ou vendeurs.*



### ASSURANCES - EAU - GAZ - ELECTRICITE

La partie venderesse déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes; elle s'engage à maintenir en vigueur le contrat existant au moins huit jours à compter de la date des présentes. Passé ce délai, la partie acquéreuse fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

La partie acquéreuse 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 acquéreuse 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 venderesse 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.

A ce sujet la partie venderesse déclare n'avoir consenti aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe pas.

Le bien est vendu sans garantie notamment du chef des vices du sol, du sous-sol, des constructions, des installations, des vices cachés et de tous autres généralement quelconques, en un mot, la partie acquéreuse prendra le bien tel qu'il se comporte et la partie venderesse échappera à toutes les garanties et responsabilités et spécialement à celles basées sur les articles 1641 et 1643 du Code Civil.

Ledit bien est également vendu sans garantie aucune de la contenance susexprimée dont le plus ou le moins fut-il même de plus d'un vingtième fera perte ou profit pour la partie acquéreuse ainsi qu'il appartient à la partie venderesse.

### CONDITIONS SPECIALES

La partie venderesse déclare que son titre de propriété ne contient pas de conditions spéciales et qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude.

### URBANISME

Par lettre du treize mars mil neuf cent nonante-sept, le notaire Boute, soussigné, a notifié la présente vente à 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 13 mars 1997 concernant le bien sis rue Vifquin 64, 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 :*

Deux : une rol / rôle

- du plan régional de développement où il est situé dans le périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise et d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et/ou d'embellissement.

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

Une copie de ces prescriptions peut être obtenu 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 venderesse déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur les biens 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, les biens 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 les biens 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 préalable, la partie venderesse 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 venderesse déclare en outre qu'à sa connaissance, les biens vendus ne font 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 de quatre millions de francs (4.000.000,-) que la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreuse comme suit :

- antérieurement aux présentes une somme de quatre cent mille francs (400.000,-francs) sous forme de chèque BBL certifié numéro 311322

- et présentement le solde, soit la somme de trois millions six cent mille francs (3.600.000,-francs) sous forme de *Chèque BBL*

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 acquéreuse.

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 acquéreuse 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 ACQUEREUSE.

En application de l'article 184 BIS 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 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 venderesse est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, celle-ci nous a déclaré ne pas avoir la qualité d'assujetti et ne pas être immatriculée à la dite taxe ou ne pas avoir cédé un immeuble sous le régime de la dite taxe durant les cinq dernières années précédant la signature de cet acte. 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.

### DONT ACTE

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

Lecture faite, les parties et le notaire ont signé *la minute revendue*

*On notaire Boute.*

*troisième* *rol / rôle* *der dursu*

*5*

Enregistré trois fois au 1er bureau de l'Enregistrement de Bruxelles  
 le 02 mai 1991  
 vol. 06 fol. 11 case 14  
 Reçu Cinq cents mille francs (500 000)

Le Receveur,

*[Signature]*

Pour expédition conforme

*[Signature]*



Dépôt n° 5883

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

Timbre 543

le dix juin 1900 nonante-sept ✓

vol. 12300, n° 01, et inscrit d'office

vol. Reçu deux mille cinq cent soixante-et-un francs

Lé Conservateur des Hypothèques

W. KESTELEYN

Réf. 153

*[Signature]*

07 JUL. 1997

✓