

6888 Tee

Ap :huarthamoir7èmeG  
Société civile sous forme de sprl BOUTE Philippe Notaire - Notaris  
148 avenue Franklin Roosevelt  
1050 Bruxelles

L'AN DEUX MIL UN  
Le onze avril  
Devant Philippe BOUTE, Notaire de résidence à Bruxelles et Paul MA-  
SELIS, Notaire de résidence à Schaerbeek,

ONT COMPARU :

~~La Société Civile sous forme de Société à Responsabilité Limitée~~  
~~HUART HAMOIR IMMOBILIERE~~, ayant son siège social à Schaer-  
beek, avenue Huart Hamoir, 40. Société constituée aux termes d'un acte  
reçu par le notaire Philippe BOUTE soussigné, le dix novembre deux  
mille, publié à l'annexe du Moniteur Belge ~~du 10/11/2000 n° 123 12~~

Ici représentée par sa gérante, ~~Mme Caroline M. J. M. M. GOLDIE~~  
comptable, ~~domiciliée à Uxelles, rue des Heulles, 26, habilitée à en~~  
~~représenter la société aux termes de l'article 16 des statuts.~~  
Ci-après dénommée "LA PARTIE VENDEUR"

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

~~Monsieur Willy Werner, propriétaire, A. P. Rogem~~  
~~14 rue quatorze mai mil neuf cent trente huit, B. 100011 075.05 et~~  
~~conjointement Madame LEBEVRE Thérèse Filles Jeanne, domiciliée~~  
~~46 rue de la Chapelle, Schaerbeek, B. 100011 075.05 et~~  
~~058 08, domiciliés à Schaerbeek, avenue Huart Hamoir, 40, bte 9~~

Epoux mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, ré-  
gime non modifié, ainsi déclaré.  
Ci-après dénommés "LA PARTIE ACQUEREUR"

Ici présents et acceptant :  
Le bien suivant :

**COMMUNE DE SCHAERBEEK**

Dans un immeuble de rapport sur et avec terrain situé à front de  
l'avenue Huart Hamoir, numéro 40, ayant une façade de quinze mètres  
nonante centimètres, cadastré selon titre section A numéro 88/d/6 pour  
une superficie de sept ares quatre vingt sept centiares ainsi que la mi-  
toyenneté du mur de l'immeuble portant le n°44 acquise par acte du  
notaire DE BUE, le dix février mil neuf cent trente huit, transcrit au  
bureau des hypothèques de Bruxelles, le deux mars suivant, volume  
2852 n°7.

Le bien est actuellement cadastré section A numéro 88/D/6 pour une  
contenance de sept ares quatre vingt sept centiares :

Dans le lot A :

Au niveau du septième étage côté gauche, l'appartement dénommé « 7G », étant le LOT 15, comprenant :

*a) en propriété privée et exclusive :*

Living et cuisine avec terrasse en façade avant ; hall d'entrée, vestiaire, salle de bain, w.c. au centre ; deux chambres et une terrasse en façade arrière ;

Au niveau du sous sol : la cave numérotée cinq (5)

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Cinquante six/millièmes (56/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant et cinquante deux/millièmes (52/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Dans le lot B :

Le garage numérotée douze (12), étant le LOT 28, comprenant :

*a) en propriété privée et exclusive :*

Le garage proprement dit avec sa porte.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

Un/dix septième (1/17<sup>ème</sup>) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Louis Marcel DEMILY, entrepreneur et Madame Leonina Françoise HONSHOVEN, sans profession, ensemble à Wemmel, savoir :

- les constructions, pour les avoir fait ériger à leurs frais et

- le terrain pour l'avoir acquis de Monsieur et Madame

Monsieur et Madame DEMILY, ayant résidé à Wemmel aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert PHILIPS, ayant résidé à Koekelberg, le vingt quatre juin mil neuf cent soixante quatre, transcrit.

Aux termes d'un acte sous seing privé du vingt septembre mil neuf cent soixante cinq, Monsieur et Madame DEMILY ont acquis la mitoyenneté entre les maisons des 38 et 40 avenue Huart Hamoir.

Monsieur Louis DEMILY est décédé le vingt huit août mil neuf cent septante six et sa succession est échue à

Monsieur Léon HONSHOVEN pour la totalité en usufruit et à

Monsieur et Madame HONSHOVEN pour la totalité en nue propriété comprenant la moitié de la pleine propriété du bien et ce, en vertu de la donation entre époux reçue par le notaire PHILIPS prénommé, le sept février mil neuf cent quarante neuf et du testament olographe du cinq octobre mil neuf cent septante quatre, déposé au rang des minutes du notaires DE BOE le dix sept novembre mil neuf cent septante six.

Monsieur et Madame HONSHOVEN ont été Monsieur Louis DEMILY est décédée le quinze juin mil neuf cent septante neuf et sa succession est échue en totalité à

Monsieur et Madame HONSHOVEN prénommée, en vertu de son testament olographe du six octobre mil neuf cent septante six de sorte que celle ci est devenue pleine propriétaire du bien.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe BOUTE soussigné, le dix sept novembre deux mille, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt huit décembre suivant, volume 13593 nu-

méro 23, ~~Mademoiselle ANNE ROELENS~~ à vendu le bien ci dessus décrit à la ~~société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée "HUBERT HAMOIR IMMOBILIERE"~~.

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 qui en aura la propriété à compter des présentes.

Elle paiera et supportera toutes les contributions, impositions et taxes généralement quelconques, mises ou à mettre sur ledit bien à compter de ce dernier jour également.

La partie acquéreur paiera et supportera les charges communes de l'immeuble afférentes au bien vendu à compter de ce jour.

### **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, la partie 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 susénoncée 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.

### **ACTE DE BASE - CONDITIONS SPECIALES**

La partie acquéreur 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 les notaires et la partie vendeur de toute responsabilité à ce sujet.

L'acte de base de l'immeuble est remis à la partie acquéreur, dont décharge.

Il s'agit de l'acte établissant le statut immobilier de l'immeuble dont font partie les biens vendus, acte du notaire Philippe BOUTE soussigné, du quinze janvier deux mil un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt deux février suivant sous la référence 1967.

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 les 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.

#### COPROPRIETE

La copropriété n'étant pas organisée, l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil ne s'applique pas.

#### URBANISME

Par lettre du vingt cinq octobre deux mille, 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 par son courrier du même jour :

« ...

« Pour le territoire où se situe le bien :

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

- du plan de secteur (tel que modifié par le PRD) où il est repris en zone d'habitation, comprise en périmètre de protection du logement, en bordure d'un espace structurant et en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

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 réponse aux autres questions est non. »

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.

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 de ~~TROIS MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (3.550.000.)~~ que la partie vendeur reconnaît avoir reçu de la partie acquéreur comme suit :

- antérieurement aux présentes une somme de ~~TROIS CENT CINQUANTE CINQ MILLE FRANCS (305.000.)~~ ;
- et présentement le solde, soit ~~TROIS MILLIONS DEUX CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE FRANCS (3.205.000.)~~ sous forme de ~~chèque Fortis numéro 210.85410401.01 - BDI 210.2150025.00 - n° de compte 210410~~

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.

Les notaires soussignés ont 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 et siège social susindiqués.

### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Les noms, prénoms et domicile des parties sont connus du notaire ou lui sont établis par des documents d'identité probants à viser, savoir les cartes d'identité.

Le notaire instrumentant certifie de plus l'identité des parties sur le vu des pièces d'état civil requises 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.

### **REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES**

La partie acquéreur déclare qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à la date de ce jour pour ce qui la concerne.

### **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 ne pas avoir la qualité d'assujettie 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.

### **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. Que la partie acquéreur obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis. Cette inscription doit se faire dans un délai de trois ans prenant cours à la date de l'acte authentique d'acquisition et être maintenue pendant une période ininterrompue de trois ans au moins.

4. 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.

#### **DECLARATIONS FINALES**

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a signalé les obligations spéciales imposées aux notaires par l'article 9 § 1 alinéas 2 et 3 de la Loi Organique du Notariat et leur a informé que lorsqu'un notaire constate l'existence d'intérêts manifestement contradictoires ou la présence d'engagements à l'évidence disproportionnés, il est de son devoir d'en attirer l'attention des parties et de les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Le notaire devra toujours informer chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseiller les parties en toute impartialité.

Sur ce, les comparants ont déclaré que selon leur avis il ne se pose ici aucun intérêt manifestement contradictoire et qu'ils considèrent que toutes les stipulations contenues dans l'acte présent sont en parfait équilibre et qu'ils les acceptent.

Les comparants confirment également que le notaire instrumentant leur a convenablement informé de leurs droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'il leur a donné conseil en toute impartialité.

Dont acte fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus, après commentaire de l'intégralité de l'acte et lecture intégrale des mentions prévues par la loi – et notamment des modifications apportées au projet d'acte et de ses annexes, que les parties et les éventuelles parties intervenantes déclarent avoir reçu plus de cinq jours avant la signature des présentes – les notaires et les parties ci avant qualifiées ont signé.

Suivent les signatures - enregistré 3 rôles 1 renvoi au 1<sup>er</sup> bureau de l'enregistrement de Bruxelles le 25.04.2001 vol 20 folio 13 case 13 reçu 456.250.-frs le receveur ai (s) Deschepper

