

L'an mil neuf cent quatre-vingt-huit.

Le 3 octobre

Par devant Maître André DERKINDEREN, notaire de résidence à Halle-Buizingen.

Ont comparu :

1. Monsieur Leon Joseph MUREZ, pensionné, né à Renaix, le seize mars mil neuf cent quatorze et son épouse Madame Zulma Ernestine FLORIN, sans profession, née à Iuingne, le vingt-trois juillet mil neuf cent dix-sept, demeurant ensemble à Halle, Vroenenbosstraat 12.

Mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage, sans modification à ce jour.

Vendeurs, d'une part.

Et 2. Monsieur Marc Leo Emiel DEHASPE, négociant, né à Anderlecht, le sept février mil neuf cent soixante-deux et son épouse Madame Rosalinda Jeanne Léontine VAN CUTSEM, infirmière, née à Halle, le dix-neuf novembre mil neuf cent soixante, demeurant ensemble à Halle, Vandenpeereboomstraat 10, thans Vroenenbosstraat 12.?

Mariés sous le régime légal de communauté, à défaut de contrat de mariage, sans modification à ce jour.

Acquéreurs, d'autre part.

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de dresser acte de la convention qu'ils déclarent avoir arrêté comme suit :

Monsieur et Madame Murez-Florin, comparants d'une part, déclarent par les présentes vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges et inscriptions généralement quelconques, à Monsieur et Madame Dehaspe-Van Cutsem, comparants d'autre part, qui déclarent accepter, le bien immeuble suivant :

Ville de HALLE (ci-devant idem) :

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin, située Vroenenbosstraat, faisant partie de l'immeuble y coté n° 12, cadastrée section L, partie du numéro 339 Y, contenant en superficie d'après mesurage dix-huit ares nonante-sept centiares dix dixmilliaires.

Tel que ce bien est décrit et figuré sous le lot 2 d'un plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert Jean Van Audenhove, dont les bureaux sont établis à 1070 Bruxelles, avenue S. Dupuis, 146, le quatorze mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, lequel plan, signé "ne varietur par les parties et le notaire, restera ci-annexé.

Origine de propriété

Le bien prédictit fait partie d'une plus grande propriété acquise par les vendeurs aux présentes à concurrence d'une moitié indivise et par les époux Julien Murez et Emma Hélène Léopoldine Demets, demeurant ensemble à Halle, pour l'autre moitié, de Monsieur Nicolas Schepmans, industriel et son épouse Madame Louise Jeanne Margan, sans profession, demeurant ensemble à Uccle, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Georges Bosmans à Leeuw-Saint-Pierre, le vingt-six



août mil neuf cent soixante, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles le trois octobre suivant, volume 5122 numéro 20.

En vertu d'un acte reçu par le notaire Robert Cornelis à Anderlecht, le sept novembre mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles le premier décembre suivant, volume 6632 numéro 13, les époux Julien Murez-Demets, prénommés, ont cédé aux époux Léon Murez-Florin, vendeurs aux présentes, la moitié indivise leur appartenant dans la propriété dont fait partie le bien objet de la présente vente.

Les acquéreurs devront se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle ils ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

Droit de propriété - Entrée en jouissance - Impôts

Les acquéreurs auront à dater de ce jour la propriété du bien, et la jouissance soit par l'occupation personnelle, soit par la perception des loyers à dater du

Toutes les contributions, impositions et taxes généralement quelconques, mises ou à mettre sur le bien vendu, seront à charge des acquéreurs à partir de la date d'entrée en jouissance.

Assurances

Les acquéreurs devront continuer en lieu et place des vendeurs tous contrats d'assurances contre les risques d'incendie et autres concernant le bien vendu et en payer les primes à compter des plus prochaines échéances, si mieux ils n'aiment résilier ces contrats à leurs frais.

Eau - Gaz - Electricité

Les compteurs, canalisations et tous autres objets dont la propriété serait dûment justifiée dans le chef d'administrations, de locataires ou de tiers, ne font pas partie de la présente vente et les acquéreurs devront en continuer la location et payer les redevances à compter des prochaines échéances.

Contenance

La contenance susindiquée n'est pas garantie, toute différence en plus ou en moins qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle ci-dessus indiquée, excédant-elle un vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs.

Servitudes

Les acquéreurs déclarent parfaitement connaître le bien vendu et l'accepter dans l'état et la situation où il se trouve actuellement avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent l'avantagez ou le grever, sauf aux acquéreurs à profiter des unes et à se défendre des autres, à leurs frais, risques et périls et sans intervention des vendeurs ni recours contre eux.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance il n'existe aucune servitude autres que celles pouvant résulter du présent titre ou des titres antérieurs dont question ci-avant et qu'ils n'ont concédé personnellement aucune servitude.

Au sujet des servitudes il a été convenu ce qui suit :

Suite à la division en deux lots de la propriété située à Halle, Vroenbosstraat 12, les parties établissent les servitudes suivantes :

A. Au profit du lot 1 du plan, restant appartenir aux vendeurs :

1. Il est établi un droit de passage pour véhicules de quatre mètres cinquante centimètres de large, dont l'assiette est à prendre pour moitié sur chacun des lots 1 et 2, à l'en-droit indiqué au plan précité par la lettre a. Ce passage est concédé à titre gratuit et perpétuel, à charge pour chacune des parties en cause de l'entretenir en parfait état et en harmonie de part et d'autre.

2. Un droit de passage pour véhicules est également établi sur le lot 2 et devant donner accès au garage situé sur le lot 1, derrière le bâtiment principal de ce même lot; ce passage est à exercer selon le tracé indiqué audit plan par la lettre b et est concédé à titre gratuit mais seulement pour la durée de vie des vendeurs, les époux Murez-Florin, pour prendre fin automatiquement et de plein droit au décès du survivant d'eux. Il en sera de même en cas d'alimentation par lesdits époux, de leur vivant, du bien au profit duquel la servitude a été établie.

B. Au profit du lot 2 du plan, objet de la présente vente :

1. De même que pour le lot 1 il est établi à titre gratuit et perpétuel, au profit du lot 2, un droit de passage pour véhicules dont l'assiette est située pour moitié sur chacun des lots 1 et 2, tel que ce passage est indiqué au plan par la lettre a, à charge d'entretien à frais communs et en harmonie de part et d'autre.

2. Concernant la façade arrière du bâtiment principal érigé sur le lot 2 et donnant sur la cour du lot 1, il est fait observer :

- Que les eaux pluviales d'une partie de la toiture de ce bâtiment s'écoulent par la conduite existante, sur la cour du lot 1.

- Que le tuyau d'aérage de la salle de bains du lot 2, donne sur la cour du lot 1.

- Et que la fenêtre d'aspect ayant une ouverture extérieure de soixante centimètres sur quatre-vingt-sept centimètres et se trouvant dans le mur du lot 2 à une hauteur de un mètre cinquante-huit centimètres à partir du niveau de la cour du lot 1, donne sur ce dernier lot.

A titre de servitudes ces situations peuvent être maintenues dans leur état actuel.

C. Les murs et clôtures entre les deux lots sont mitoyens et sont à entretenir à frais communs.



Après le décès des vendeurs, leurs héritiers et ayants-droit pourront continuer à exercer leur droit à la distribution de l'eau et de l'électricité tel que cela se pratique actuellement, toutefois, en cas de désaccord entre les parties intéressées et à première demande d'une d'elles, ils devront, à frais communs, faire placer des canalisations distinctes, tant pour l'eau que pour l'électricité.

La vente a lieu, en outre, aux clauses et conditions spéciales insérées dans l'acte de vente précité reçu par le notaire Bosmans, le vingt-six août mil neuf cent soixante et reproduites textuellement ci-après :

" A l'acte prémentionné du ministère du notaire Huwaert " à Hal du quinze mai mil neuf cent cinquante-six, il est "stipulé entr'autre ce qui suit :

"" A l'acte prémentionné de notre ministère du six février mil neuf cent quarante-quatre, il est observé ce qui suit:

"""De verkoper brengt ter kennis van de koopers dat er zich op het hier verkochte goed bevindt een losweg van een meter vijftig centimeters breedte, volgens de lijn A-B van het hieraangehecht plan. De verkooper verklaart niet te weten of deze losweg een gemeentelijke servituit is maar, voor 't geval dat het niet zou zijn, verklaart hij hier uitdrukkelijk op gezegd goed een eeuwigdurende servituit van losweg van een meter vijftig centimeters in te stellen ter plaatse aangeduid op voormeld plan door gezegde lijn A-B.

"""Deze servituit is ingesteld voor het gebruik en de uitbating der goederen toebehorende aan de verkooper en zich bevindende tussen den weg van den Vroenenbosch, den Belgischen Staat, het goed verkocht door de tegenwoordige, alsook ten profijte van het goed thans aan Mijnheer Charles De Knopper toebehorende, deze servituit zal ten profijte zijn van alle de rechthebbenden van den verkoper, ingeval van verbrokkeling der goederen van dezen laatsten.""

Les acquéreurs sont subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne ces stipulations et pour autant qu'elles soient encore d'application.

#### Prix

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de deux millions cent cinquante mille francs, sur lequel les vendeurs reconnaissent avoir reçu des acquéreurs, savoir: cent vingt mille francs antérieurement et un million quatre-vingt mille francs présentement, soit ensemble un million deux cent mille francs, dont quittance d'autant.

En acquit du solde du prix, soit neuf cent cinquante mille francs, les parties conviennent de le convertir en une rente annuelle et viagère de deux cent et quatre mille francs

que les acquéreurs s'obligent solidairement et indivisiblement à payer aux vendeurs, les époux Murez-Florin, pendant leur vie et celle du survivant d'eux sans réduction, par tranches mensuelles et anticipatives de dix-sept mille francs échéant le premier de chaque mois et pour la première fois le premier *Novembre 1918*.

Chaque mensualité d'arrérage sera payable et exigible en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, en mains des crédirentiers ou du survivant d'eux et en leur domicile ou à leur compte en banque ou à l'office des chèques postaux.

Les arrérages de la rente ci-dessus stipulés seront d'office majorés de dix pour cent chaque fois qu'ils ne seront pas servis dans les quinze jours de leur échéance et selon les modalités prévues au présent acte.

Les parties ont expressément convenu de rattacher la rente à l'indice des prix à la consommation publié mensuellement par le gouvernement belge.

L'indice de départ, fixé conventionnellement par les parties, est celui du mois de *mai* neuf cent quatre-vingt-huit, étant de points.

L'adaptation de la rente aux variations de l'indice des prix à la consommation aura lieu une fois par an à l'échéance du mois de

A cette échéance la rente sera d'office majorée ou diminuée proportionnellement à la variation de l'indice, et ce, de plein droit, sans mise en demeure de la part des crédirentiers, ni réquisition de leur part, les débirentiers s'y obligeant pour lors.

En cas de décès des débirentiers avant l'extinction de la rente, leurs héritiers ou représentants seront tenus solidiairement et indivisiblement à toutes les obligations résultant des présentes et les vendeurs seront expressément dispensés de toute signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

A défaut d'exécution d'une seule des obligations résultant du présent acte comme à défaut de paiement d'un seul terme d'arrérage à son échéance, les parties conviennent expressément que la vente sera résolue de plein droit, un mois après une mise en demeure par exploit d'huissier demeurée infructueuse.

Dans ce cas, l'immeuble présentement vendu sera remis immédiatement aux vendeurs, libre de toute occupation et les arrérages versés par les acquéreurs aux vendeurs, de même que tous les embellissements ou améliorations apportés à l'immeuble vendu, resteront acquis à ces derniers, à titre de dommages-intérêts et indemnité pour privation de jouissance.

S'ils préfèrent, les crédirentiers auront le droit de faire vendre le bien ci-dessus conformément aux articles 1560 et suivants du Code judiciaire.

#### Inscription hypothécaire

Le conservateur des hypothèques compétent est formellement requis de prendre inscription d'office au profit des

vendeurs et à charge des acquéreurs, pour sûreté d'un montant de neuf cent cinquante mille francs, capital que les parties estiment suffisant pour garantir le paiement régulier des arrérages de la rente ci-dessus constituée.

Les vendeurs autorisent le conservateur des hypothèques compétent à radier l'inscription d'office à prendre en vertu des présentes ou ses renouvellements sur la simple production de l'extrait d'acte de décès des deux crédirentiers, sans justification par les débirentiers d'aucune quittance d'arrérages.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte et de ses suites seront à charge des acquéreurs.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes les parties élisent domicile en leur demeure respective susindiquée.

Certificat d'état civil

Le notaire soussigné, au vu des pièces officielles requises par la loi, certifie tels qu'ils sont ci-avant mentionnés, les noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties.

Déclaration de la TVA

Le notaire soussigné certifie avoir donné lecture aux parties des articles 61 § 6 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Sur interpellation du notaire instrumentant, les vendeurs ont déclaré ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée.

DOCT ACTE

Fait et passé à Buizingen, en notre étude.

Et lecture faite, les parties ont signé avec nous, notaire.