

D.N°  
MAI

Répertoire n° ,



VENTE

COMMUNE DE FONTAINE-L'EVEQUE - Première division

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin et une parcelle de terrain contigüe, en un ensemble paraissant cadastré ou l'avoir été

te le

ou à leurs représentants.

, où la maison por-

## ORIGINE DE PROPRIETE

### a) En ce qui concerne le bien cadastré Section A numéroté 466 7.

Il y a plus de trente ans, ce bien appartenait, sous plus grande contenance, à Denise Léona Ozélie DUILTERRE épouse de Monsieur Joseph Henri MAZUY, partie à titre patrimonial pour l'avoir recueillie dans la succession de ses auteurs, les époux Benoît DUILTERRE et Marie Pauline MAZY, décédés respectivement le

et plus spécialement pour avoir acquis les droits de son frère, Monsieur Jules Benoît Auguste DUILTERRE co-indivisaire, aux termes d'un acte reçu par le Notaire en date du et enregistré et transcrit.

Madame Denise DUILTERRE susnommée, est décédée, veuve de Monsieur MAZUY, laissant sa succession à ses deux enfants, savoir à concurrence de deux tiers à Madame MAZUY, veuve de MAZUY, et à concurrence d'un tiers à Monsieur MAZUY en vertu des stipulations de son testament authentique, enregistré, dicté au Notaire en date du

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le

transcrit au second bureau des Hypothèques à le , Monsieur MAZUY, vendeur aux présentes, a acquis les droits de sa co-indivisaire, Dame MAZUY, sur le bien prédécrit.

### b) En ce qui concerne le bien cadastré

Ce bien appartient en propre à Monsieur MAZUY, vendeur aux présentes, pour l'avoir acquis des consorts MAZUY aux termes d'un acte reçu par le Notaire, ayant résidé à

transcrit au second bureau des Hypothèques à Charleroi le

## CONDITIONS

Le bien susdécrit est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie de l'état des bâtiments ni de la contenance indiquée, la différence en plus ou en moins, fût-elle même supérieure au vingtième, devant faire profit ou perte pour la partie acquéreuse sans recours contre la partie venderesse.

Il est transmis avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à la partie acquéreuse à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres et avec tous droits que peut posséder la partie venderesse du chef de dommages causés au bien vendu par les travaux miniers (clause sans incidence pour le fisc).



La partie acquéreuse aura la propriété et la jouissance de ce bien à compter de ce jour, à charge d'en supporter désormais les contributions et autres charges mises ou à mettre.

La partie acquéreuse devra continuer tout contrat d'assurance contre les risques d'incendie qui pourrait être en cours, à moins qu'elle ne préfère le résilier à ses risques et périls et payer toutes indemnités auxquelles la partie venderesse pourrait être tenue à ce sujet.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur la partie non bâtie du bien prédécrit ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

Aucune construction ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être édiflée sur le bien présentement vendu, tant que le permis de bâtir n'aura pas été obtenu.

#### CESSION DE FONDS DE COMMERCE

D'un même contexte, Monsieur \_\_\_\_\_ déclare vendre aux époux \_\_\_\_\_ prénommés, le fonds de commerce de boulangerie exploité dans le bien sus-décrit, et lui appartenant en propre.

Ledit fonds de commerce comprend, outre la clientèle, les éléments suivants :

- a) l'enseigne,
- b) l'achalandage,
- c) l'organisation commerciale,
- d) le matériel, le mobilier, les machines et outillages, les ustensiles et l'aménagement servant à l'exploitation dudit fonds de commerce et notamment : *deux pétrains, un batteur, une coupeuse de pain en boules, allongeuse - une carriole à fermentation - claies à pain - table à congélateur et petit matériel*
- e) ~~les stocks, marchandises et matières premières, évalués à \_\_\_\_\_~~
- f) ~~les contrats en cours \_\_\_\_\_~~
- g) l'inscription au registre du commerce de numéro \_\_\_\_\_

Ne sont cependant pas compris dans la présente cession les éléments repris ci-après que les cédants se réservent expressément, savoir :

- l'avoir en caisse à la date du *premier avril mil neuf cent quatre vingt cinq à zéro heures* -
- les soldes des comptes en banque à la date du *premier avril mil neuf cent quatre vingt cinq à zéro heures*.
- les créances, sous quelque forme que ce soit.
- les dettes existantes

Nonobstant les conditions ci-après prévues pour le paiement, le cessionnaire aura la propriété et la jouissance dudit fonds de commerce à dater du \_\_\_\_\_

## CONDITIONS GENERALES

Les parties déclarent que ladite cession de fonds de commerce est faite sous les conditions suivantes :

1.- Le fonds de commerce est cédé pour quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques; il est cédé libre de toutes dettes et actions résolutoires.

2.- Le cessionnaire est subrogé dans tous les droits, actions et obligations du cédant.

3.- Les objets et éléments corporels sont cédés dans l'état où ils se trouvent actuellement sans garantie des vices cachés ou apparents.

4.- Toutes les taxes et contributions généralement quelconques qui grèvent le fonds de commerce sont à charge du cessionnaire à dater de son entrée en jouissance, prorata temporis.

5.- A dater de l'entrée en jouissance, le cessionnaire devra reprendre tous les contrats concernant l'abonnement aux services des eaux, gaz, électricité et autres services publics et il en paiera les redevances, location de compteurs et consommation.

6.- Le cessionnaire sera tenu de continuer tous contrats d'assurance afférents au fonds de commerce cédé et il en paiera les primes à dater de leurs prochaines échéances, sauf son droit de résilier les contrats à ses frais, risques et périls.

7.- Tous les droits, frais et honoraires de la présente cession sont à la charge exclusive du cessionnaire.

8.- Le cédant s'engage formellement à s'abstenir de faire toute concurrence qui pourrait distraire du fonds de commerce tout ou partie de la clientèle. Il s'interdit de créer ou de promouvoir tous fonds de commerce ayant le même objet et la même activité que le fonds de commerce présentement cédé ou de prendre une quelconque participation, même comme associé non actif, dans un fonds de commerce qui serait créé dans un rayon de dix kilomètres de l'endroit où il est actuellement exploité et ce pour une durée de dix ans prenant cours ce jour. sous peine de devoir payer au cessionnaire une indemnité de ..... nonobstant le droit pour le cessionnaire de faire cesser toute infraction à la présente interdiction.

## MENTIONS OBLIGATOIRES

1.- Dépôt de factures:

D'une attestation délivrée par Monsieur le Greffier en chef du Tribunal de Commerce de Charleroi, il résulte qu'aucune facture non acquittée n'a été déposée.

2.- Saisie mobilière:

D'une attestation délivrée par Monsieur le Greffier en chef du Tribunal de Commerce de Charleroi, il résulte

3.- Certificat hypothécaire:

D'un certificat hypothécaire délivré par Monsieur le Conservateur du Premier bureau des Hypothèques à Charleroi, il résulte que le fonds de commerce pr..... est libre de toute inscription hypothécaire.

4.- Les parties déclarent que l'article 11 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée est applicable à la présente cession de fonds de commerce.

Toutes les contestations qui pourraient surgir à l'occasion de la présente convention ou de son exécution seront de la compétence du Tribunal de Charleroi

PRIX

En outre la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix principal de UN MILLION DE FRANCS en ce qui concerne l'immeuble et de QUINZE MILLE FRANCS en ce qui concerne le fonds de commerce, soit ensemble la somme de UN MILLION QUINZE MILLE FRANCS, que les parties ont à l'instant converti en une rente mensuelle et viagère de ..... que les acquéreurs s'obligent solidairement entre eux et s'engagent en y obligeant leurs héritiers, successeurs et ayants-droit solidairement, conjointement et indivisiblement entre eux à payer à la partie venderesse en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique.

Cette rente sera payable à partir d'aujourd'hui, de telle sorte que le premier terme écherra ce jour, le second le ~~vingt et un mars~~ prochain, et ainsi de suite le ~~vingt et un~~ de chaque mois jusqu'au jour du décès du survivant de Monsieur

..... prénommés, époque à laquelle cette rente sera éteinte et les acquéreurs entièrement libérés et affranchis de son service.

Cette rente ne subira aucune réduction au décès du prémourant les créditrentiers, mais, au contraire, accroîtra au profit du survivant d'eux, qui aura seul le droit, à titre de clause aléatoire, à la rente ainsi qu'aux arrérages qui seraient dus au jour du décès du premier mourant des créditrentiers.

La somme de QUINZE MILLE FRANCS, représentant le montant de l'arrérage dû ce jour *est payé à l'instant. DONNÉ QUITTANCE.*

Tous les paiements devront se faire par anticipation, francs et exempts de toutes impositions, taxes et retenues que les acquéreurs prennent à leur charge.

Il est expressément convenu entre parties que :

1) La rente sera servie en la demeure de la partie venderesse, ou en tout autre endroit qu'il lui plairait d'indiquer. Les créditrentiers ne seront pas tenus de justifier de leur existence tant qu'ils toucheront les arrérages par eux-même ou sur leur quittance.

2) En cas de décès des débitrentiers avant l'extinction de la rente, leurs héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisiblement à l'exécution de tous les engagements résultant des présentes.

3) A défaut de paiement d'un seul terme d'arrérage à son échéance et trente jours après un simple commandement de payer resté infructueux, le prix de la présente constitution deviendra de plein droit exigible si bon semble au créditrentier et tous les arrérages payés et échus à cette époque lui demeureront acquis à titre d'indemnité, sans qu'il puisse être tenu à aucune restitution pour quelque cause que ce soit.

De même, en cas de résolution, tous embellissements et augmentations apportés audit bien resteront acquis à la partie venderesse.

4) Le bien prédécrit restera affecté en hypothèque à inscrire en premier rang à la garantie du service régulier des arrérages de la rente ci-dessus constituée.

A défaut par les débiteurs ou leurs représentants d'exécuter exactement les obligations ci-dessus spécifiées, la partie venderesse aura le droit de faire vendre le bien formant l'objet de son gage hypothécaire dans la forme des ventes volontaires.

5) En cas d'aliénation de l'immeuble ci-dessus affecté en hypothèque, les débitrentiers pourront s'exonérer du service de la rente, soit en remboursant à la partie venderesse le prix de la présente constitution, soit en versant à une compagnie belge d'assurances agréée par les vendeurs, le capital nécessaire pour assurer à la partie venderesse le paiement exact des arrérages pendant le temps, sous les conditions et de la manière ci-dessus stipulés; dans les deux cas, la partie venderesse sera tenue, à première réquisition, de donner mainlevée pure et simple avec renonciation à tous droits quelconques de l'inscription qui sera prise en vertu des présentes.

6) Chaque année, à la date anniversaire des présentes, la rente sera indexée selon la formule légale :

$$\frac{\text{Montant initial de la rente} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

L'indice de départ étant celui du mois de janvier mil neuf cent quatre vingt cinq, soit cent vingt six points quatre-cinq centimes.

Il est expressément convenu que l'inscription qui sera prise en vertu des présentes ainsi que ses renouvellements deviendront sans effet par suite du décès du survivant des vendeurs et que, dès lors, la radiation devra en être opérée sur la seule représentation d'un extrait de l'acte de décès et sans que les débitrentiers puissent être tenus de justifier d'aucune quittance d'arrérages, toutes autorisations et décharges étant, dès à présent, consenties à cet effet à Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent.

7) L'immeuble présentement vendu devra constamment être assuré contre l'incendie auprès d'une compagnie d'assurance agréée expressément par la partie venderesse, ce dont les débitrentiers devront pouvoir justifier par la production de la police et des quittances des primes.

En cas de sinistre total ou partiel des constructions comprises dans la présente vente, avant l'extinction de la rente

ci-avant créée, l'immeuble devra être reconstruit.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du Notaire Philinne LAMBIN, soussigné.

#### DECLARATION

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture du premier alinéa de l'article deux cent trois du code des droits d'enregistrement, rédigé ainsi qu'il suit :

" En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné, sur le vu des pièces officielles prescrites par la loi, atteste et certifie que les parties sont inscrites aux registres de l'Etat civil sous les noms, prénoms, lieux et dates de naissance que dessus.

#### FRAIS

Tous les frais résultant des présentes, tels les honoraires du Notaire, les droits d'enregistrement ou de timbres et toutes sommes qui pourraient être dues à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, seront payés et supportés par la partie acquéreuse.

#### DECLARATION T.V.A.

La partie venderesse reconnaît avoir reçu lecture des articles 61 paragraphe 6 et 73 paragraphe 1 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interpellés par Nous, Notaire, les vendeurs nous ont déclaré ne pas être assujettis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, à l'exception de Monsieur \_\_\_\_\_ qui Nous a déclaré être assujetti à la T.V.A. sous le numéro

DONT ACTE.

Fait et passé à Fontaine-l'Evêque.

Lecture faite, les comparants ont signé ainsi que Nous, Notaire.

Transcrit au Bureau des hypothèques

à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

19 \_\_\_\_ Vol \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

Inscrit d'office Vol \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ Renvoi

Reçu \_\_\_\_\_

*Le Conservateur*