

L'an deux mil trois.

Le

Devant Nous, Franz VILAIN, Notaire à FRAMERIES, et Luc POSSOZ, Notaire à BRUXELLES, le premier gardant la minute,

ONT COMPARU

Monsieur **TIANI Mustapha**, administrateur, né à Madagh(Maroc), le vingt-huit octobre mil neuf cent cinquante-six, et son épouse Madame **BARGANE Mina**, infirmière, née à Casablanca, le mil neuf cent cinquante-neuf, demeurant ensemble à Bruxelles ex Evere, rue Jean Van Ruusbroeck, 95 déclarant être mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, régime non modifié à ce jour

D'une part, ci-après dénommé

"LE VENDEUR"

et

Monsieur **FINET Lindsay, Vincent**, né à Mons, le dix-neuf avril mil neuf cent septante-huit, célibataire, demeurant à Mons, Boulevard Dolez, numéro 47

D'autre part, ci-après dénommé

"L'ACQUEREUR"

Lequel comparant d'une part a déclaré vendre au comparant d'autre part, qui accepte, sous les garanties ordinaires de droit et pour francs quitte et libre de toutes dettes, et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, le bien ci-après décrit:

A.- Désignation du Bien

COMMUNE DE EVERE

Dans l'immeubles à appartements multiples sis Square Servaas Hoedemaekers, numéro 21, cadastré ou l'ayant été section D numéro 24/H d'une contenance de cinquante-deux ares septante-trois centiares

Dans le bloc « 2 » (DEUX) :

L'appartement dénommé « T.6 » (T/SIX) de type T, situé au sixième étage, comprenant:

- a) *en propriété privative et exclusive : hall avec vestiaire et placards, cuisine avec débarras et vide poubelle, water-closed, salle de bains, living, deux chambres, terrasse au sous-sol : la cave numéro « 208 » (DEUX CENT HUIT^e et la cave dénommé « Réserve », numéro « 2 » (DEUX)*
- b) *en copropriété et indivision forcée : quarante et un/dix millièmes (41./10.000èmes) des parties communes et du terrain*

et

dans le même immeuble

au niveau du deuxième sous-sol des blocs I et II et du sous-sol du bloc III, :

le garage parking numéro quatre-vingt-sept (87) dénommé GP87 comprenant :

- a) *en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit*
- b) *en copropriété et indivision forcée : un demi/dix millièmes (0,5/10.000èmes) des parties communes y compris le terrain ci-après aussi désigné par les mots « le bien vendu » tel que ce bien se trouve décrit dans l'acte de base reçu par le notaire Jules Matthijs à Bruxelles en date du vingt-huit juin mil neuf cent septante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trente et un juillet suivant, volume 7654, numéro 7*

Parfaitement connu de l'acquéreur qui déclare l'avoir visité

B.- Origine de Propriété

L'appartement :

A l'origine ce bien appartenait depuis plus de trente ans à Monsieur Petrus VAN GRUNDERBEEK, et son épouse Madame Francina RENARD de Vilvoorde

Les époux VAN GRUNDERBEEK-RENARD ont vendu ledit bien à Monsieur Marcel FRIX et son épouse Madame Solange NOTTE, aux termes de l'acte reçu par le notaire Denis Vander Burght à Vilvoorde à l'intervention du notaire Guy de Streel, à Beauvechain, le sept juin mil neuf cent septante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq juillet suivant, volume 8175, numéro 15

Monsieur et Madame FRIX-NOTTE étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Guy de Streel, le vingt-sept juillet mil neuf cent soixante-sept

Monsieur Marcel FRIX est décédé le vingt mars mil neuf cent nonante-six, laissant pour seule héritière réservataire, son épouse précitée.

Enfin, en date du six décembre mil neuf cent nonante-neuf, aux termes d'un acte reçu par le notaire Joëlle Deweerdt, de Bruxelles, Madame Solange NOTTE a vendu ledit bien à Monsieur Mustapha TIANI et son épouse Madame Mina BARGANE, vendeurs aux présentes

Le garage

A l'origine ce bien appartenait à Monsieur Albert VANDEN STEEN pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Dorothee APPELTANS, décédée le dix-neuf décembre mil neuf cent nonante-neuf, sans laisser d'héritier réservataire, ni ascendant, ni descendant ni aucun enfant adoptif ou reconnu

Suivant son testament olographe daté du cinq juin mil neuf cent quatre-vingt-sept, déposé au rang des minutes du notaire Ludovic Van Beneden de Schaerbeek en date du six mars deux mil, la défunte a institué pour légataire universel Monsieur Albert VANDEN STEEN

Monsieur Albert VANDEN STEEN a été envoyé en possession des biens dépendant de la succession de Madame APPELTANS suivant ordonnance rendue par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles en date du sept juillet deux mil

Madame Dorothee APPELTANS était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de Madame Laure POPULAIRE aux termes d'un acte reçu par le notaire Yves Dechamps de Schaerbeek et le notaire Ludovic Van Beneden de Schaerbeek, en date du vingt-sept juin mil neuf cent nonante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatre juillet suivant, volume 12002, numéro 17

Madame Laure POPULAIRE était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de la société anonyme « Entreprises Amelinckx », à Anvers, aux termes d'un acte reçu par le notaire Etienne Taymans de Evere en date du dix-huit décembre mil neuf cent septante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept du même mois, volume 7719, numéro 7

En date du sept février deux mil deux, aux termes d'un acte reçu par le notaire Ludovic Van Beneden de Schaerbeek, Monsieur Albert VANDEN STEEN a vendu ledit bien à Monsieur Mustapha TIANI et son épouse Madame Mina BARGANE, de Evere, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept février suivant, dépôt 2032, vendeurs aux présentes

C.-Prix

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de cent mille euros zéro cent (100.000,00 €), payé à concurrence de la somme de dix mille euros zéro cent (10.000,00 €) antérieurement aux présentes et le solde ce jour.

Et à l'instant, l'acquéreur a versé son prix entre les mains du vendeur, qui le reconnaît, par l'intermédiaire de la comptabilité du Notaire instrumentant. DONT QUITTANCE entière, absolue et définitive faisant double emploi avec tout autre pour le même objet. sous réserve d'encaissement

Toutefois, au cas où, pour une raison imputable à l'acquéreur, le chèque qu'il vient d'émettre en faveur du vendeur en paiement du prix et du solde de celui-ci, ne pourrait être payé par l'établissement sur lequel il est tiré, le vendeur pourra prendre inscription hypothécaire conventionnelle et exiger des intérêts au taux de douze pour cent l'an sur le montant du chèque depuis le jour de l'acte, outre les dommages et intérêts éventuels

D.-Dispense d'Inscription d'Office

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

E.-Conditions de la Vente

Conditions générales.

1.-Le bien est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes les mitoyennetés éventuelles et entre autres sans garantie de la superficie, la différence fut-elle de plus d'un vingtième faisant profit ou perte à l'acquéreur, avec les vices apparents ou cachés, avec toutes les servitudes qui peuvent le grever, le vendeur déclarant n'en avoir concédé aucune et ne pas savoir qu'il en existe.

2.-Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions qui auraient été érigées par lui. Il déclare en outre que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré. Le vendeur subroge l'acquéreur dans tous ses droits et actions éventuels envers les charbonnages, mines et autres industries pour tous dommages et dégâts causés par l'exploitation du sous-sol.

3.-ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME

En application de l'article 85 de l'Ordonnance Organique de la planification et de l'Urbanisme de la région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, le notaire soussigné a demandé le quatorze novembre deux mil trois à la commune de Evere, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu

Dans sa réponse en date du huit décembre suivant, la commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

Les vendeurs aux présentes déclarent que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de l'ordonnance. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires concernant les constructions ou transformations éventuelles afférentes au bien présentement vendu

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire du fait que maintenir d'éventuelles infractions à la construction constituent également une infraction sur les dispositions légales concernant l'urbanisme

D'un même contexte, les notaires soussignés informent les parties du fait que le code de logement bruxellois entre en vigueur le premier juillet deux mil quatre, Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en locations avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements telles que publiées au Moniteur Belge du dix-neuf mars deux mil trois, sous la référence 200303319-454

En outre la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carré, doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès 80 à 1030 Bruxelles

LEGISLATION EN MATIERE DES BIENS IMMEUBLES INOCCUPES OU ASSIMILES

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas à sa connaissance soumis à aucune réglementation quelconque relative aux biens immeubles délaissés insalubres ou inhabitables ou assimilés

Il confirme à l'acquéreur ne pas avoir reçu une notification ou un acte administratif lui annonçant l'inscription sur un inventaire ou un projet d'inventaire ou soumettant le bien à une réglementation dont question

4.-Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu est assuré contre l'incendie et autres risques, en vertu d'un contrat expirant légalement trois mois après le présent acte, sauf s'il se termine contractuellement avant cette date.

L'acquéreur prendra lui-même toutes dispositions utiles au sujet des assurances.

L'acquéreur paiera les contributions, taxes, impôts généralement quelconques du bien vendu ainsi que les redevances pour location des compteurs d'eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution et autres, à dater du jour de l'entrée en jouissance, par provisions si elles ne sont pas encore exigibles.

En ce qui concerne l'alimentation en eau de ville, l'attention des parties est attirée sur le fait qu'en cas de mutation de propriété d'un immeuble raccordé, les parties sont tenues de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié. A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, les parties seront solidairement et indivisiblement tenues du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

5.-Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants en leur résidence respective.

ACTE DE BASE ACTE DE BASE

L'immeuble dont dépend l'appartement présentement vendu est régi par l'acte de base et ses annexes. Il existe en outre un règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblées générales consignées dans un registre. Ce règlement et ce registre doivent obligatoirement être déposés au siège de l'association des copropriétaires qui a son siège dans l'immeuble et peuvent être consultés sans frais par tout intéressé

L'acte de base et ses annexes, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il a pris connaissance préalablement à ce jour ou si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résulteront pour lui desdits règlements et décisions. Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur au plus tard à la signature de l'acte authentique, une copie de l'acte de base et du règlement de copropriété ainsi que tout acte modificatif éventuel

L'acquéreur devra se soumettre à toutes stipulations de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur dont un exemplaire lui a été remis

Il sera subrogé par ailleurs dans tous les droits et obligations du vendeur en résultant

Il devra supporter toutes charges de copropriété prorata des quotités attribuées aux privatifs.

L'acquéreur reconnaît avoir consulté et faire son affaire personnelle du contenu des procès-verbaux des assemblées générales de 2001 et 2002

Clause de Copropriété

La partie acquéreur supportera également à partir de ce jour, les charges communes ordinaires afférentes à l'immeuble dont fait partie l'immeuble acquis.

Les parties déclarent savoir que la quote-part éventuelle du bien vendu dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties

Seront également à charge de l'acquéreur :

- les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, et de réfection décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant la signature du compromis de vente, pour autant que leur paiement ne devienne exigible que postérieurement à cette date, à cette date, ou décidées par une assemblée générale tenue après cette date.
- les frais éventuels liés à l'acquisition des parties communes qui auraient été décidés par l'assemblée générale avant la signature du compromis de vente pour autant que leur paiement ne devienne exigible que postérieurement à cette date ou décidés par une assemblée générale tenue cette même date
- les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la signature du compromis de vente, pour autant que le paiement ne devienne exigibles que postérieurement à cette date, ainsi que celles découlant de litiges nés après cette même date.

La date du compromis de vente étant le onze septembre deux mil trois

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du code civil, le notaire instrumentant a demandé au Syndic par pli du deux mil trois, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnées.

Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous, Notaire, que le syndic a répondu à cette lettre le premier octobre suivant. Ils reconnaissent en avoir reçu une copie, et dispensent le Notaire instrumentant de la reproduire aux présentes

Conditions Spéciales.

Entrée en jouissance.

L'acquéreur entrera en jouissance du bien objet des présentes, par la prise en possession réelle à charge de s'en mettre en possession à ses frais, risques et périls à dater de ce jour. Le vendeur déclarant le bien libre d'occupation

Clause spéciale

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mil un, entré en vigueur le premier mai deux mil un s'appliquant aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire, les lieux où s'effectuent des travaux du bâtiment ou du génie civil suivant : 1) travaux d'excavation, 2)travaux de terrassement, 3)travaux de fondation et de renforcement, 4)travaux hydroliques, 5) travaux de voirie, 6) pose de conduites utilitaires, notamment des égouts, des conduites de gaz, des câbles électriques, et interventions sur les conduites précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe, 7)travaux de construction, 8)travaux de montage et de démontage, notamment les éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes, 9) travaux d'aménagement et d'équipement, 10) travaux de transformation, 11) travaux de rénovation, 12) travaux de maintenance, 13) travaux de démantèlement, 14) travaux de démolition, 15) travaux de maintenance, 16) travaux d'entretien, de peinture et de nettoyage, 17) travaux d'assainissement, 18) travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés ci-avant.

L'article 48 dudit Arrêté Royal stipule littéralement ce qui suit :

"Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment un locataire."

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré que, depuis l'entrée en vigueur de l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mil un, il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit Arrêté Royal, et qu'il n'existe, par conséquent, pas de dossier d'intervention ultérieure.

E.Certificats

Etat Civil.

Au vu des documents de l'état civil requis par la loi hypothécaire et par la loi organique du Notariat, le Notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants connaissant personnellement ceux-ci au vu de leur carte d'identité et s'il échet de leur livret de mariage

Les parties comparantes autorisent le notaire soussigné à se servir et à mentionner leur numéro de carte d'identité et leur numéro de registre national

Article 203 du Code des Droits d'Enregistrement et 60 par 4 du Décret de la Région Wallonne du 11 mars 1999

Lecture est à l'instant donné par le Notaire instrumentant de l'article 203 du code de l'Enregistrement et les parties déclarent que le prix indiqué ci-dessus est le prix réellement convenu, ainsi que de l'article 60 paragraphe 4 du Décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf, relatif aux permis d'environnement.

T.V.A.

Conformément à l'article 93 ter du code de la taxe sur la valeur ajoutée, le Notaire instrumentant a interrogé le vendeur quant à sa qualité d'assujéti à la T.V.A et lui a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 dudit code.

Le vendeur a déclaré ne pas être assujéti à la dite taxe

En outre, le vendeur reconnaît que le notaire instrumentant, a attiré son attention sur les dispositions de la loi du quatre août mil neuf cent quatre-vingt-six, relatives à la possibilité de restitution des droits d'enregistrement ci-après reproduite: "En cas de revente d'un immeuble que le vendeur ou ses auteurs ont acquis par acte ayant subi (le droit fixé par l'article 44 du code des Droits d'Enregistrement), ce droit est restitué au revendeur à concurrence des trois/cinquièmes si la revente est constatée par un acte authentique (passé dans les deux ans de la même date)."

S'il peut bénéficier des avantages prévus par la loi, le vendeur fera son affaire personnelle de la récupération des droits d'enregistrement et ce, sans l'intervention du notaire instrumentant.

Article 184 bis du Code des Droits de l'Enregistrement

En application de l'article 184 bis du Code des Droits de l'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, la partie venderesse déclarant ne pas être redevable de pareils droits

Loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit: Règlement collectif de dettes

Les parties déclarent ne pas être impliquées dans une procédure de règlement collectif de dette comme prévus dans la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit et qu'elles n'ont pas l'intention d'introduire une requête en règlement collectif de dettes dans les trois mois des présentes

Information – Conseil

Les parties déclarent que le notaire instrumentant les a entièrement informés de leurs droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles sont intervenues et qu'ils les a conseillées en tout impartialité

Les comparants déclarent chacun avoir reçu le projet de l'acte il y a au moins cinq jours

Les mentions visées à l'article 13 aliéna 1 et 2 de la Loi du 25 Ventôse an XI de même que les modifications apportées au projet de l'acte communiqué préalablement ont été lues intégralement et l'acte entier a été commenté

Permis locatif

L'acquéreur reconnaît avoir été pleinement informé par le Notaire instrumentant des dispositions prises par décret du Conseil Régional Wallon, daté du six avril mil neuf cent nonante-cinq (Moniteur Belge du quatre juillet suivant), suivi d'un arrêté d'exécution du vingt juillet suivant, instaurant un permis locatif et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire. Il reconnaît avoir reçu tous éclaircissements nécessaires quant à la procédure à suivre afin d'obtenir au besoin un permis de location de l'immeuble prédécrit

Cohabitation – Loi du 23 novembre 1998

Toute partie au présent acte qui serait célibataire, veuf(ve) ou divorcé(e), non remarié(e) déclare ne pas avoir conclu préalablement un contrat de cohabitation légale conformément à la loi du 23 novembre 1998

Urbanisme.

Information de la présente vente a été donnée à l'Administration Communale de Evere, le quatorze novembre deux mil trois

L'Administration Communale ainsi qu'il en résulte de sa lettre du (:) deux mil trois déclare:

Information de la présente vente a été donnée au SYNDIC le

DONT ACTE.

Fait et passé à Frameries, en l'étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaire

Déclaration pro fisco

Et d'un même contexte, les acquéreurs ci-avant qualifiés déclarent:

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement

Dispositions relatives à l'acte précédent mais ne devant pas être transcrite à la conservation des hypothèques

PRIX : Le prix dont question ci-dessus a été payé
en espèces
au moyen d'une chèque n°
tiré sur le compte n°