

VENTE.- Dr 5366/AM

00998

L'an deux mille six.

Le dix-neuf décembre.

Devant Nous, Maître Lucas BOELS, Notaire associé résidant à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, et Maître Guy SOINNE, Notaire résidant à Bruxelles-Haren,

ONT COMPARU :

"BELGIAN CONSTRUCT INVEST" en abrégé "B.C.I.", société anonyme, ayant son siège social à Ixelles, place Marie-José, 9; registre des personnes morales, Bruxelles, numéro 0475.969.003.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Lucas Boels, soussigné, le vingt-trois octobre deux mille un, publié à l'Annexe au Moniteur Belge, sous le numéro 2001.11.10 - 604.

Ici représentée par :

Monsieur Evrard Willy, domicilié à Piétrain, rue Longue, 44, agissant en vertu d'une procuration authentique reçu par le notaire Boels soussigné, les premier et cinq septembre deux mille cinq dont une expédition est demeurée annexée à un acte de vente dans l'immeuble décrit ci-après, reçu par le notaire Boels, prénommé, le neuf mars deux mille six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le neuf mai suivant, sous la formalité 6809. Comparant dont l'identité est bien connue du notaire Lucas Boels, soussigné.

Ci-après dénommée "les vendeurs".

ET

Monsieur ABDLKI Fouad, né à Hassaka (Syrie), le trois octobre mil neuf cent soixante-deux, registre national numéro 621003 517-86, et son épouse, Madame BEKHETAN Souad, née à Sadad (Syrie), le cinq juillet mil neuf cent soixante-trois, registre national numéro 630705 602-38, tous deux de nationalité syrienne, domiciliés à Evere, avenue Notre-Dame, 162.

Ces époux mariés à Damas, le trois juillet mil neuf cent quatre-vingt-trois, sans avoir fait précédé leur union d'un contrat de mariage, ainsi déclaré.

Comparants dont l'identité a été établie au vu de leur certificat d'inscription au registre des étrangers.

Ci-après dénommés "les acquéreurs".

Lesquels nous ont requis de dresser acte authentique de la convention suivante directement intervenue entre eux :

VENTE

Les vendeurs déclarent avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques aux acquéreurs, qui déclarent accepter, le bien suivant:

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'EVERE

Dans l'immeuble à appartements multiples à trois étages, à l'angle de la rue Vanden Bossche, 61 et de l'avenue Notre-Dame, érigé sur une parcelle de terrain sise avenue Notre Dame, cadastré selon titre section D numéro 187/Q/7 partie et actuellement, **avenue Notre Dame, 144**, section D numéro 187/D/12 pour deux ares trente-six centiares :

1° L'appartement dénommé "trois gauche", au troisième étage, côté gauche dans l'immeuble quand on lui fait face rue Notre-Dame, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bain, balcon-terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-huit/millièmes des parties communes dont le terrain.

2° La cave numéro 8, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite;
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre/millièmes des parties communes dont le terrain.

Tels que ces éléments privatifs et parties communes dont le terrain se trouvent décrits dans le statut immobilier dressé par le notaire Lucas Boels, soussigné, le six mars deux mille six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize avril suivant, sous la formalité 5555.

Lesdits appartement et cave ci-après dénommés "le bien".

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme "B.C.I." est propriétaire du bien ci-dessus décrit pour l'avoir acquis de Monsieur Hasselbergs Raymond René, et son épouse, Madame De Valck Adriana Gerardina Antonia, à Strombeek-Bever, aux termes d'un acte reçu par le notaire Boels, soussigné, le vingt-huit février deux mille cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit avril suivant, sous la formalité 04648.

Monsieur et Madame Hasselbergs-De Valck en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur Feyaerts Robert François et son épouse, Madame Robbe

Gilberte Eva, à Evere, aux termes d'un acte reçu par le notaire Roger Dekoster, à Bruxelles, le vingt-sept juin mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux juillet suivant, volume 6191 numéro 4. Les acquéreurs doivent se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS

La vente a été consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

OCCUPATION

Les acquéreurs déclarent être parfaitement au courant des conditions d'occupation du bien et, en conséquence, nous dispenser ainsi que les vendeurs d'en donner la relation aux présentes.

PROPRIETE - ENTREE EN JOUSSANCE

Les acquéreurs auront la propriété du bien vendu à partir de ce jour et en auront la jouissance par la perception du loyer à partir de ce jour.

Les vendeurs subrogent les acquéreurs, qui déclarent accepter, dans tous leurs droits et obligations vis-à-vis des locataires.

Les acquéreurs devront agir vis-à-vis de ces derniers conformément aux conventions écrites et verbales, aux lois et aux usages des lieux, sous réserve cependant des droits qu'ils pourraient faire valoir personnellement du chef de leur qualité d'acquéreurs.

IMPOTS

Toutes les contributions, taxes et impôts généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien vendu seront payés et supportés par les acquéreurs à compter de ce jour.

Les vendeurs reconnaissent avoir reçu la somme de dix-sept euros, représentant la quote-part forfaitaire des acquéreurs dans le précompte immobilier de l'exercice deux mille six, calculé sur base de l'avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier de l'exercice deux mille cinq. Dont quittance.

COPROPRIETE

Les vendeurs déclarent qu'ils viennent d'opérer la division de l'immeuble en éléments privatifs et que, par conséquent, il n'y a, à l'heure actuelle, ni syndic, ni fonds de roulement ni fonds de réserve et pas de travaux décidés par lui.

Les acquéreurs supporteront les charges ordinaires à compter de la signature de l'acte authentique.

ETAT DU BIEN

Le bien est transmis et accepté dans l'état où il se trouvait lors de la signature du compromis de vente entre parties, sans pouvoir donner lieu à indemnité ou diminution du prix à raison de la nature du sol et du sous-sol, de l'état des bâtiments, des vices de constructions apparents ou cachés ou pour cause d'erreur dans les indications cadastrales, les limites et mesures de longueur et de contenance dont la différence avec celle que pourrait révéler un mesurage ultérieur, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification ni indemnité.

STATUT IMMOBILIER

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions résultant de l'acte de base précité suivant lequel a été établi le statut immobilier de l'immeuble dans lequel se trouve le bien présentement vendu. Les acquéreurs déclarent avoir une parfaite connaissance des clauses et conditions insérées dans ledit acte de base dont ils reconnaissent avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

En conséquence, les termes de cet acte sont censés reproduits ici textuellement.

Les vendeurs subrogent les acquéreurs, qui déclarent accepter, dans tous les droits et obligations qui en résultent en ce qui concerne le bien qu'ils ont acquis par les présentes. Les acquéreurs s'obligent, en outre, à respecter les décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires en conformité dudit acte.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédicté, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base précité et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

SERVITUDES

Le bien est transmis et accepté avec toutes les servitudes actives dont il peut être avantagé et avec toutes les servitudes passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il peut être grevé.

Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude et que, sauf ce qui est dit dans le statut immobilier, ils n'en connaissent aucune grevant le bien.

Ces servitudes ayant été reproduites dans ledit statut, les acquéreurs déclarent nous dispenser, ainsi que les vendeurs, de les reproduire aux présentes. Les acquéreurs, subrogés pleinement et sans restriction aucune, aux droits et obligations des vendeurs, devront les subir, les faire valoir ou les contester à leurs frais, risques et périls et sans intervention des vendeurs ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers et non prescrits.

LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Après avoir été interrogés par le notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien précédent, les vendeurs ont répondu de manière négative et ont confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

ASSURANCES

En ce qui concerne les assurances, les acquéreurs devront se conformer aux stipulations du statut immobilier y relatives, les vendeurs déclarant n'avoir contracté personnellement aucun contrat d'assurance quant au bien vendu.

URBANISME

1° En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) adopté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre, le notaire soussigné a demandé le vingt-six janvier deux mille six à la Commune d'Evere, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu. Dans sa réponse en date du dix-sept février suivant, la Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

" "en ce qui concerne la destination :
"- selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : zone d'habitation à prédominance résidentielle;
"- selon le PRC (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte 1 - Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation;
"- le bien ne se trouve pas dans un PPAS
"- le bien ne se trouve pas dans un lotissement
"- le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger et à rénover.

en ce qui concerne un expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : à ce jour l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

Les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie de la lettre de la Commune antérieurement aux présentes.

Les vendeurs 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 98, paragraphe 1^{er}, dudit Code.

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.

2° Les vendeurs déclarent, qu'à leur connaissance, le bien présentement vendu ne fait pas l'objet d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites et qu'il n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de réméré.

CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Le notaire instrumentant attire l'attention des acquéreurs sur les dispositions de l'ordonnance du dix-sept juillet deux mille trois relative au Code Bruxellois du Logement.

A cet égard, les vendeurs déclarent que :

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par les dispositions dudit Code, soumettant la location de logements meublés dans la Région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité;
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité;
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que défini aux articles 18 et suivant dudit Code.

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire soussigné de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre, relative à la gestion des sols pollués dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance :

- l'immeuble prédicté n'est pas identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement et ne

constitue pas, au sens de l'Ordonnance précitée, un bien pollué ou pour lequel de fortes présomptions de pollution existent;

- qu'il n'a pas été exercé d'activité à risques sur les parties privatives présentement vendues;
- qu'il n'existe, pour l'immeuble prédicté, aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque.

OBJETS NON COMPRIS DANS LA VENTE

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien vendu par une administration publique ou privée qui n'aurait donné des objets qu'à titre de location, ne font pas parties de la vente et sont réservés à qui de droit.

DECLARATIONS DIVERSES DES VENDEURS

Les vendeurs déclarent :

- ✓ que le bien présentement vendu n'a pas, dans les cinq ans précédent les présentes, fait l'objet d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation;
- ✓ que, dans les deux ans précédent les présentes, aucun fonctionnaire de l'Administration du cadastre n'a visité l'immeuble présentement vendu en vue de modifier le revenu cadastral suite à des transformations, améliorations ou ajouts éventuellement faits audit immeuble;
- ✓ qu'ils ne sont et n'ont pas été faillis et/ou frappés d'une mesure d'interdiction et qu'ils n'ont, à ce jour, introduit aucune requête en règlement collectif de dettes.

PRIX

Après avoir reçu lecture par le notaire soussigné, de l'article 203, premier alinéa, du Code des Droits d'Enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour le prix de **cent douze mille cinq cents euros**.

Les vendeurs reconnaissent avoir reçu ce prix présentement des acquéreurs, en chèque.

Dont quittance, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres délivrées ou à délivrer pour le même objet.

Le notaire soussigné, atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro 001-0600730-85 à la Banque Fortis et du compte 001-249226-74 à la Fortis Banque.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour

ADP

quelque motif que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes, les vendeurs ayant été avertis par le notaire instrumentant des conséquences de cette dispense.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge des acquéreurs.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs susindiqués.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Le notaire soussigné certifie, conformément à la loi, l'exactitude des mentions d'état civil des parties, telles que mentionnées ci-dessus.

Les parties ont déclaré avoir marqué expressément leur accord sur la mention de leur numéro national dans le présent acte.

DECLARATIONS EN MATIERE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après avoir reçu lecture par le notaire soussigné, de l'article 62, paragraphe 2, du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et de l'article 73 du même Code relatifs, respectivement, à l'obligation pour les vendeurs de déclarer au notaire chargé de dresser un acte d'aliénation d'un bien s'ils ont la qualité d'assujettis et aux sanctions à charge de ceux qui contreviennent aux dispositions de ce Code, les vendeurs nous ont déclaré :

- * être immatriculés à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, sous le numéro 475.969.003;
- * être tenus de déposer ses déclarations périodiques au bureau de contrôle de la Taxe sur la Valeur Ajoutée compétent;
- * ne pas avoir la qualité d'assujettis en tant que membre d'une association momentanée ou de fait et;
- * n'avoir pas cédé, dans les cinq années à dater des présentes, un bâtiment sous le régime de l'assujettissement occasionnel.

PROJET

DECLARATION PRO FISCO

Afin de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement visé à l'article 46bis du code des droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent :

1° qu'aucun d'entre eux n'est propriétaire à la date de la convention d'acquisition, soit le quatre octobre deux mille six, pour la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensem-

9

ble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, et ce, tant en Belgique qu'à l'étranger;

2° s'engager à établir leur résidence principale dans le bien présentement acquis dans les deux ans de l'enregistrement du présent acte;

3° s'engager à maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble présentement acquis.

Le notaire soussigné a attiré l'attention des acquéreurs sur les conséquences du non respect de ces conditions.

PROJET

Les parties déclarent avoir reçu communication du projet du présent acte en temps utile et bien en comprendre la teneur.

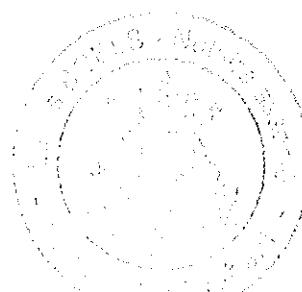
DONT ACTE.

Passé à Saint-Gilles, en l'Etude.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les comparants ont signé avec nous, notaires, la minute des présentes restant à Maître Boels.

Enregistré quatre rôle(s) deux renvoi(s) au 2ème bureau de l'Enregistrement de Forest, le vingt-deux décembre 2006, volume 34 folio 64 case 20. Reçu : six mille cinq cent soixante-deux euros cinquante cents (4.562,50 €). L'Inspecteur principal N. Brauns.

Pour expédition conforme.



Transcrit à HYP-BRUXELLES 3

Timbre	0,00 €	50-T- 24/01/2007 - 00982
Salaire	80,38 €	quatre-vingts euros et trente-huit cents
Total	80,38 €	
REF.: 15		

pour Le Conservateur, A. SPODEN

M. LIBOTON