

Rep. 15257

VENTE
BD/B.10.373

L'AN DEUX MIL UN.

Le DIX-neuf février

A Bruxelles, en l'Etude, Place du Petit Sablon 14.

Devant Maître **Philippe VERLINDE**, Notaire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU :

1^{er} faillit
Monsieur RUTH Pascal Georges Ghislain Daniel,
né à Mézières (France) le neuf août mil neuf cent cinquante-
neuf, numéro au registre national 59.08.09 071 81 et son
épouse Madame BELLENS Chantal Marie-José Alberte,
née à Bruxelles le dix-neuf février mil neuf cent cinquante-
huit, numéro au registre national 58.02.19. 372 96,
domiciliés ensemble à Evere, rue Stroobants 23.

Mariés sous le régime légal de la communauté à défaut
d'avoir fait précéder leur union de conventions
matrimoniales, non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "PARTIE VENDERESSE".

Lesquels ont, par les présentes, déclaré vendre, sous les
garanties ordinaires de fait et de droit et pour franc,
quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou
privilégiées, ainsi que de toutes transcriptions dans leur
chef, généralement quelconques à:

Monsieur NACIRI Zaki,
né à Sannois le
dix-neuf novembre mil neuf cent septante, numéro au registre
national 701119 389 06 et son épouse Madame TEBBAI Zahra,
née à Malines le cinq février mil neuf
cent septante-quatre, numéro au registre national 740205 018
42, domiciliés ensemble à 1020 Bruxelles, avenue Ernest
Masoin 97.

Mariés devant l'Officier de l'Etat-Civil de la Commune de
Saint-Josse-Ten-Noode le dix juillet mil neuf cent nonante-
trois, sans avoir fait précéder leur union de conventions
matrimoniales, non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ici présents et déclarant faire et accepter la présente
acquisition chacun pour une moitié indivise en pleine

propriété.

Ci-après dénommés : "PARTIE ACQUEREUR"

Le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'EVERE

Première division

Une maison d'habitation avec jardin sise rue Stroobants 23, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 518 P 2 pour une superficie d'un are trente centiares, le tout selon titre, actuellement cadastrée section A numéro 518 P 2 pour une superficie d'un are trente centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

To Monsieur et Madame RUTH-BELLENS, prénommés, déclarent être propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par l'enotaire Jean-Marie VANNESTE, à Ixelles, le vingt-trois mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le

de Monsieur Victor Edmond TOURRE et son épouse Madame Maria Colletta CALLEWAERT, à Zaventem.

La partie acquéreur devra se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.

TRANSFERT DE PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

La partie acquéreur aura la propriété du bien présentement vendu à compter de ce jour; elle en aura la jouissance par la libre disposition à compter de la même date à charge pour elle de payer et supporter toutes taxes et contributions afférentes au revenu dudit bien à compter de la même date.

CHARGES - CONDITIONS - SERVITUDES

1) Le bien est transmis avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et dis-

continues, qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à la partie acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls et sans recours contre la partie venderesse.

Le bien est vendu sans garantie des vices apparents ou cachés. A cet égard, la partie venderesse certifie qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun vice caché.

2) Le bien est vendu sans garantie de la superficie susexprimée; la différence en plus ou en moins, avec la superficie réelle, excédât-elle même un/vingtième, fera profit ou perte pour la partie acquéreur.

Les indications cadastrales sont données sans garantie et à titre de simples renseignements.

3) L'attention des acquéreurs a été attirée sur l'application éventuelle de l'article 57 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux, relatif à l'expiration des polices d'assurances en cas de cession d'immeuble. La partie acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

4) La partie acquéreur devra continuer tous contrats avec les services publics de l'eau, du gaz et de l'électricité et en payer les redevances locatives à compter de leur prochaine échéance.

5) La partie venderesse déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

6) La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ou de tout autre réglementation ou législation en vigueur.

CONDITIONS SPECIALES

La partie acquéreur sera subrogée dans tous les droits, actions et obligations de la partie venderesse, résultant ou pouvant résulter des clauses et conditions spéciales ci-après reproduites, reprises dans l'acte reçu par le notaire Jean-Marie VANNEST, prénommé, le vingt-trois mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, cette subrogation ayant lieu seulement pour autant que ces clauses soient encore d'application, étant entendu que la présente énonciation ne pourra conférer

à quiconque plus de droit qu'il n'en serait justifié par titre régulier et non prescrit.

Dans ledit acte on lit textuellement ce qui suit :
"Dans l'acte de vente reçu par Maître Jacques VAN WETTER, prénommé, le huit mars mil neuf cent soixante-trois, prévanté, il est reproduit textuellement ce qui suit :
La venderesse fait observer que son titre de propriété contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

L'acte précité de Maître Delwart contient notamment les stipulations suivantes, à l'égard desquelles et pour autant qu'elles soient encore d'application, les acquéreurs seront subrogés dans les drits et obligations des venderesses :

Les acquéreurs devront se conformer aux règlements et prescriptions émanés et à émaner de l'autorité compétente pour tout ce qui concerne les bâtiments, les clôtures, les alignements et niveaux à suivre, la construction des trottoirs, d'égoûts et embranchements d'égoûts, pavages et autres, le tout sans l'intervention des vendeurs et de manière que ceux-ci ne puissent être soumis à aucune action récursoire; les acquéreurs auront à payer à qui de droit toutes taxes et frais quelconques de ce chef.

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations de la venderesse résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elle soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu et ce sans intervention de la venderesse ni recours contre elle."

URBANISME

I. ORDONNANCE DU VINGT-NEUF AOUT MIL NEUF CENT NONANTE ET UN DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME.

En application de l'article 174 de ladite Ordonnance, le notaire Philippe VERLINDE, prénommé, a demandé à la Commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse la Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :
"Pour le territoire où se situe le bien :

* en ce qui concerne la destination :

- selon le PRD - Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03.03.1995 :
périmètre d'industrie urbaine;
- selon le plan de secteur de l'Agglomération de Bruxelles de

28.11.1979 : zone d'entreprise à caractère urbain;
- selon le PPAS 1, appelé "Vieil Evere", approuvé le 06/07/1948 : zone d'habitation fermée, zone d'annexes, zone de cours et jardins;
- le bien ne se trouve pas dans un lotissement;
- le bien se trouve dans une zone à protéger et à rénover : possibilité d'obtention d'une prime à l'embellissement des façades;
- selon le deuxième projet de PRAS (projet de plan régional d'affectation du sol actuellement sans valeur réglementaire) (MB du 2 septembre 1999) : zone de forte mixité;
Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.
* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme;
* 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 dans lequel le bien considéré serait repris;
* autres renseignements : nihil
* remarque : nihil."

La partie venderesse aux présentes déclare 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 des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1, de l'Ordonnance. En conséquence, aucun des actes et travaux en question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

II. ORDONNANCE RELATIVE A LA VENTE DE LOGEMENTS MEUBLES

Le notaire instrumentant attire l'attention de la partie acquéreuse sur les dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois, soumettant désormais la location de logements meublés dans le Région de Bruxelles-Capitale, à l'obtention d'un permis préalable.

A cet égard, la partie venderesse déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par l'ordonnance précitée.

PRIX

La présente vente a été consentie et acceptée moyen-

nant le prix de TROIS MILLIONS HUIT CENT (3.800.000) FRANCS à compte duquel la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreur, antérieurement à ce jour, la somme de trois cent quatre vingt mille (380.000) francs, dont quittance et ce jour, le solde soit la somme de TROIS MILLIONS QUATRE CENT VINGT MILLE (3.420.000) FRANCS moyennant un chèque

DONT QUITTANCE, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même paiement et ce sous réserve d'encaissement dudit chèque.

REGLEMENT COLLECTIF DES DETTES

Les comparants déclarent ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif des dettes conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Adp Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office, de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes, incombent à la partie acquéreur.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Le Notaire soussigné atteste et certifie, au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels qu'ils sont indiqués ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure respective susindiquée.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

La partie venderesse déclare que le Notaire

soussigné lui a donné lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73, du Code de la Taxe à la Valeur Ajoutée et, expressément, déclare ne pas avoir la qualité d'assujettie à la dite taxe.

DECLARATION PRO FISCO

Les comparants acquéreurs déclarent :

1° Que l'acquéreur et son conjoint ne possèdent pas d'autres immeubles ou qu'ils ne possèdent pas en totalité ou en indivision, un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou pour la part indivise, forme avec celui de l'immeuble acquis un total supérieur au maximum fixé en vertu de l'article 53, abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli dans la succession de leurs ascendants lorsque le revenu cadastral qui s'y rapporte n'excède pas vingt-cinq pour cent dudit maximum.

2° En cas d'application de l'article 53 paragraphe 2°, que l'acquéreur ou 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, acquis par eux ou par l'un d'eux, autrement que dans la succession de leurs ascendants.

3° L'acquéreur déclare qu'il occupera le bien dans les délais prévus par la loi.

Un extrait de la matrice cadastrale restera ci-annexé.

DONT ACTE.

Qu'après lecture commentée et intégrale de l'acte ainsi que de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Quatrième rôle
et dernier

quatre

au 2001

le 06 MAI 2001

vol. 15

Requ

... 1000000,

Enregistrement de Woluwe

16

15

vingt-huit mille francs

Situation au 1.1.2000

EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE DE LA COMMUNE DE

N° de commune : 21006

EVERE 1 DIV

N° de l'article : 05398

IDENTIFICATION ET DROITS EVENTUELS DU OU DES PROPRIETAIRES (1)

*RUTH-BELLENS, PASCAL GEORGES
1140 EVERE

RUE STROOBANTS 23

d'ordre	Situation de la parcelle (rue et numéro ou lieu-dit, hameau)(1) Détails complémentaires	Wateringue	Désignation cadastrale		Nature de la propriété	Contenance			Classement et revenu à l'ha ou année de la fin de construction (2)	Revenu cadastral	
			Section	Numéro de la parcelle		ha	a	ca		Code (3)	Montant
002	R STROOBANTS 23		A	518 P 2	MAISON		01	30	0003	2F	21000

TOTAL DE L'ARTICLE	REVENU CADASTRAL						CONTENANCE		
	Revenu industriel		Revenu outillage		Revenu ordinaire		ha	a	ca
	non bâti	bâti	non bâti	bâti	non bâti	bâti			
IMPOSABLE						21000		01	30
IMMUNISE									

(1) L'Administration du Cadastre ne peut être rendue responsable d'éventuelles erreurs dans la désignation des rues et des numéros de police

(2) Période ou année de fin de construction :

- 0001 : avant 1850
- 0002 : années 1850 à 1874
- 0003 : années 1875 à 1899
- 0004 : années 1900 à 1918
- 0005 : années 1919 à 1930

(3) Première position du code :

- 1 ou 2 : non bâti (1) ou bâti (2) ordinaire
- 3 ou 4 : non bâti (3) ou bâti (4) industriel (ou éventuellement artisanal ou commercial avec outillage)
- 5 ou 6 : matériel et outillage sur une parcelle non bâtie (5) ou bâtie (6)

Deuxième position du code :

- 7 : revenu cadastral imposable
- 8, 9, 0 : revenus cadastraux bénéficiant, en vertu de dispositions légales, d'une exonération totale ou partielle du précompte immobilier
- 1 : revenu cadastral non fini ou revenu cadastral fini mais non imposable pour non-occupation ou non-location
- 2 : revenu cadastral provisoire pour cause d'occupation ou de location avant le complet achèvement
- 3 : revenu cadastral partiel provisoire d'un immeuble à appartements dont tous les appartements ne sont pas occupés ou loués.

REMARQUE

La mise à jour des documents cadastraux n'est effectuée que dans le courant de l'année qui suit la date de la modification. Dès lors, il se pourrait que notamment les revenus cadastraux mentionnés dans l'extrait ne tiennent pas compte de modifications récentes apportées aux biens, auquel cas ils ne pourront être invoqués pour demander une éventuelle remise des droits d'enregistrement. Il se pourrait également que lesdits revenus soient en instance de révision suite à une réclamation.

Reproduction interdite en vertu de l'article 504, §3, du Code des impôts sur les revenus 1992

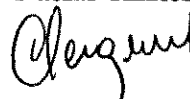
NUMERO DE LA DEMANDE : 2000045699

COUT : REF

Certifié conforme aux inscriptions de la matrice cadastrale

A BRUXELLES, LE 20/11/2000

L'AGENT DELEGUE,

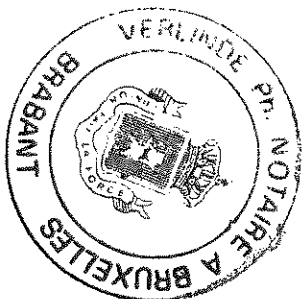


F. CLERQUIN


Revenu à l'ha et revenu cadastral exprimés en BEF
prix en BEF et en EUR (taux de conversion 40,3399)

T. BROUWEN

Ref: B D / B. 10. 373.



POUR EXPEDITION CONFORME :



Transcrit à Bruxelles, 3^e bureau
le 50-T-24/13/2004-03491.
vol. n° - et inscrit d'office
vol. n° - Recu Trois mille vingt-cinq francs.
Lé Conservateur des Hypothèques
106 W. KESTELYN

spôt n° 3491
timbre 489
calaire 2539
tel 3048