

Vente  
ODDI-BELHAJ  
13/03/2003

Répertoire numéro

M. 761.

L'AN DEUX MILLE TROIS;

Le treize mars.

Devant nous, Michel LEUNEN, notaire de résidence à Vilvoorde, et  
Gérard INDEKEU, notaire de résidence à Bruxelles.

COMPARAISSENT:

A. Monsieur VANDENBEMDEN Alain John Stany, électromécanicien, né  
à Uccle le trois janvier mil neuf cent soixante-sept, carte d'identité numéro  
076 0044663 96, de nationalité belge, numéro national 670103 365 86  
domicilié à 1140 BRUXELLES- EVERE, rue Stroobants 62 B85, et son  
épouse Madame DELLIS Isabelle Marianne, secrétaire, née à Schaerbeek le  
vingt-trois mai mil neuf cent soixante-six, carte d'identité numéro 076  
0044662 95, de nationalité belge, numéro national 660523 002 50,  
domiciliée à 1140 BRUXELLES-EVERE, Avenue Henri Dunant 7 B29,  
qui déclarent être mariés à Schaerbeek le cinq septembre mil neuf cent  
nonante-deux sous le régime légal non modifié à défaut de contrat de  
mariage, et qui déclarent expressément d'être d'accord avec la mention de  
leur numéro national.

Ci-après dénommés: "LES VENDEURS"

D'UNE PART.

B. Monsieur ODDI Abdelilah, chauffeur de taxi, né à Tanger (Maroc) le  
dix-neuf juillet mil neuf cent soixante-huit, carte d'identité numéro 113  
0073100 14, de nationalité belge, numéro national 680719 191 37, et son  
épouse Madame BELHAJ Touria, sans profession, née à Casablanca  
(Maroc) le vingt-sept février mil neuf cent septante-trois, carte d'identité  
numéro 113 0082996 16, de nationalité belge, numéro national 730227 442  
04, domiciliés ensemble à 1800 VILVOORDE, Perksestraat 255, qui  
déclarent être mariés à Fès (Maroc) le premier février mil neuf cent nonante  
sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, et qui déclarent  
expressément d'être d'accord avec la mention de leur numéro national.

Ci-après dénommés: "LES ACQUEREURS"

D'AUTRE PART.

Lesquels nous ont requis de dresser acte comme suit des conventions ci-  
après intervenues entre eux.

Les comparants d'une part déclarent avoir vendu, délivré et abandonné,  
sous les garanties ordinaires de droit, et pour franc, quitte et libre de toutes  
charges et inscriptions hypothécaires quelconques, aux comparants d'autre  
part, qui acceptent, le bien immeuble ci-après décrit:

COMMUNE DE EVERE - première division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "SAINT  
VINCENT IV", érigé sur un terrain sis rue Stroobants 62, ayant d'après  
titre une façade de cent quatorze mètres quatre-vingts centimètres et une  
superficie de cinquante-neuf ares nonante-huit centiares, cadastré d'après

Premier  
feuillet  
double.

D848743



même titre section A numéro 98/P/3, actuellement cadastré sous les mêmes indications et pour la même superficie:

**1. L'appartement** du type G au cinquième étage, côté avant à l'extrême droite, désigné "G5", actuellement côté rue Stroobants numéro 62 et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall avec deux vestiaires, cuisine équipée d'un frigo, une hotte, des armoires murales et bas, double évier, un réduit vide-poubelle, living avec feu ouvert, dégagement donnant accès à un local water-closet séparé, une salle de bains avec WC complète, trois chambres à coucher et deux terrasses; Outre la cave numéro 41 dans le sous-sol;
- en copropriété et indivision forcée: les cent et six/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain (106/10.000èmes).

**2. Le garage-box** au sous-sol, désigné "GB 11" et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le garage proprement dit et sa porte;
- en copropriété et indivision forcée: les huit/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain (8/10.000èmes).

Ci-après désigné "le bien".

Revenu cadastral: MILLE QUATRE CENT QUARANTE-DEUX

#### ACTE DE BASE.

Tels que lesdits biens sont décrits et figurés à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Victor VANDROOGENBROECK à Evere, le onze décembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-huit décembre suivant, volume 7511 numéro 1.

#### ORIGINE DE PROPRIETE.

Les vendeurs déclarent que le bien prédécrit leur appartient pour l'avoir acquis de Monsieur CAROBBIO André Modeste, divorcé, à Evere, suivant acte reçu par le notaire Gérard INDEKEU, soussigné, le vingt septembre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-huit septembre suivant, volume 11552 numéro 7.

Monsieur CAROBBIO André, prénommé, était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Madame WILLOCX Rosalia Joanna, veuve de Monsieur CAROBBIO Louis Antoine, à Evere, suivant acte de donation reçu par le notaire Victor VANDROOGENBROECK, prénommé, le quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize juillet suivant, volume 10.279 numéro 21.

Madame WILLOCX Rosalia, prénommée, était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur CAROBBIO André, prénommé, et son épouse en premières noces Madame VAN MALDER Francine, suivant acte reçu par le notaire Victor VANDROOGENBROECK, prénommé, le vingt-cinq février mil neuf cent septante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le sept mars suivant, volume 7748 numéro 18.

Les époux CAROBBIO-VAN MALDER, prénommés, en étaient propriétaires pour l'avoir acquis en cours de construction de la société anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX" à Antwerpen,

Dambruggestraat 306, suivant acte reçu par le notaire Victor VANDROOGENBROECK, prénommé, le vingt-deux avril mil neuf cent septante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le sept mai suivant, volume 7570 numéro 30.

La société anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX", prénommée, était propriétaire du terrain sur lequel elle a entrepris l'édification de l'immeuble "SAINT VINCENT IV" pour l'avoir acquis de la Commune d'Evere suivant acte reçu par le notaire Victor VANDROOGENBROECK, prénommé, le quinze décembre mil neuf cent septante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept décembre suivant, volume 7273 numéro 2.

L'acte de base avec règlement de copropriété du bien prédécrit a été dressé par le notaire Victor VANDROOGENBROECK, prénommé, le onze décembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-huit décembre suivant, volume 7511 numéro 1.

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

#### CONDITIONS.

1. GARANTIE.

Le bien immeuble décrit ci-dessus est vendu et transmis dans l'état et la situation où il se trouve actuellement, avec tous les vices apparents et cachés, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, même non connus, et avec toutes les mitoyennetés, sans garantie quant à la nature du sol ou quant à la solidité des constructions ou quant à la contenance indiquée, la différence fût-elle supérieure à un/vingtième.

2. SERVITUDES.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance le bien décrit ci-dessus n'est grevé d'aucune servitude, qu'ils n'en ont concédé aucune et que leur titre de propriété n'en contient aucune à l'exception de celles résultant de l'acte de base avec règlement de copropriété dont mention ci-avant.

Les acquéreurs seront subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations des vendeurs à l'égard de ce qui précède sans intervention des vendeurs ni recours contre eux.

3. PROPRIETE-OCCUPATION-JOUISSANCE-CONTRIBUTIONS.

Les acquéreurs auront la pleine propriété du bien décrit ci-dessus à partir de ce jour.

Interpellés par nous, notaire LEUNEN soussigné, les vendeurs déclarent que le bien décrit ci-dessus est libre d'occupation.

Les acquéreurs auront la jouissance du bien décrit ci-dessus par la prise de possession réelle à partir de ce jour à charge d'en payer et supporter à partir de ce jour toutes taxes, contributions, précompte et charges quelconques.

Les charges communes seront supportées par les acquéreurs à

Deuxième et  
dernier feuillet  
double.

*[Handwritten signatures and initials]*

D848744



C450466



- volgens het BBP 100, genaamd "OUD-EVERE", goedgekeurd op twintig september negentienhonderd tweeënzeventig: zone voor open woningbouw omringd door een zone voor koeren en tuinen;
- het goed bevindt zich niet in een verkaveling;
- het goed bevindt zich niet in een te beschermen en te vernieuwen gebied;

een afschrift/samenvatting van deze voorschriften kan ten gemeentehuize verkregen worden.

\* **zijn de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen:** deze van de hierboven vermelde bestemmingsgebieden en deze van de algemene stedenbouwkundige voorschriften;

\* **is een eventuele onteigening:** tot op heden niet gekend bij het gemeentebestuur;

\* **zijn de andere inlichtingen:** nihil;

\* **opmerking:** wij waarborgen de juistheid van deze inlichtingen op zes maart tweeduizend en drie."

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.

7. MONUMENTS ET VUES DE VILLE ET DE VILLAGE.

Les vendeurs déclarent que le bien décrit ci-dessus n'est pas repris dans une liste pour la protection de biens susceptibles d'être classés et n'est pas classé comme faisant partie d'une vue de ville, de village ou de site classé.

8. CONDITIONS SPECIALES.

La présente vente est en outre consentie aux clauses et conditions figurant à l'acte de base reçu par le notaire Victor VANDROOGENBROECK, prénommé, le onze décembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit décembre suivant, volume 7511 numéro 1.

Les acquéreurs devront respecter les charges, clauses, conditions et servitudes de l'acte de base précité, sans aucune exception ni réserve et devront s'y soumettre de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre les vendeurs par qui ce soit.

Ledit acte de base a été commenté par le notaire LEUNEN soussigné aux parties qui reconnaissent en avoir reçu communication avant les présentes et exemplaire.

Les acquéreurs déclarent le bien comprendre, vouloir s'y soumettre et confirment que le présent acte et ledit acte de base forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le

compter de ce jour, au prorata de la période en cours, pour ce qui concerne les charges périodiques, à compter de ce jour pour les charges extraordinaires qui n'auraient pas fait l'objet, au dit jour, d'une décision de l'assemblée générale, du conseil de gérance ou du gérant; font partie des charges extraordinaires les frais résultant de travaux aux parties privatives, rendus obligatoires par décision des organes de la copropriété.

Nous, notaire LEUNEN soussigné, attirons tout spécialement l'attention des parties sur le fait qu'en vertu des dispositions fiscales en vigueur le propriétaire d'un bien au premier janvier demeure responsable du précompte immobilier vis-à-vis de l'administration des contributions.

Les acquéreurs s'engagent à rembourser leur quote-part dans l'acquittement du précompte immobilier de l'année en cours et cela à la première demande des vendeurs.

4. ASSURANCES.

Les acquéreurs sont tenus de reprendre les polices d'assurances souscrites pour compte de la copropriété relatives au bien vendu, et à payer les primes à dater de la première échéance.

5. EAU-GAZ-ELECTRICITE-RADIOET TELEDISTRIBUTION.

Les acquéreurs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs, relativement à tous contrats qui pourraient exister relativement au bien décrit ci-dessus, en ce qui concerne la concession ou la fourniture des eaux, du gaz, de l'électricité et de la radio et/ou télédistribution et sont tenus de faire opérer les mutations qui résultent de leur acquisition.

Ne sont pas compris dans la vente, les canalisations, conduites, compteurs et autres installations quelconques dont la propriété serait établie dans le chef de la Commune, de sociétés concessionnaires ou d'autres tiers.

6. URBANISME.

En application de l'article 174 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, organique de la planification et de l'urbanisme, le notaire LEUNEN soussigné, a demandé le vingt et un février deux mille trois à la Commune de EVERE de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du sept mars deux mille trois, la Commune de EVERE a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

**"Voor het gebied waarin het goed ligt:**

**\* is de bestemming:**

- volgens het GBP (Besluit van de Regering van drie mei tweeduizend en één: woongebied met residentieel karakter;
- volgens het Gew. Op. (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van twaalf september tweeduizend en twee)- kaart 1 – stadsproject;
- bevindt zich niet in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing;

6430400



- volgens het BBP 100, genaamd "OUD-EVERE", goedgekeurd op twintig september negentienhonderd tweeënzeventig: zone voor open woningbouw omringd door een zone voor koeren en tuinen;
- het goed bevindt zich niet in een verkaveling;
- het goed bevindt zich niet in een te beschermen en te vernieuwen gebied;

een afschrift/samenvatting van deze voorschriften kan ten gemeentehuize verkregen worden.

\* **zijn de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen:** deze van de hierboven vermelde bestemmingsgebieden en deze van de algemene stedenbouwkundige voorschriften;

\* **is een eventuele onteigening:** tot op heden niet gekend bij het gemeentebestuur;

\* **zijn de andere inlichtingen:** nihil;

\* **opmerking:** wij waarborgen de juistheid van deze inlichtingen op zes maart tweeduizend en drie."

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.

7. MONUMENTS ET VUES DE VILLE ET DE VILLAGE.

Les vendeurs déclarent que le bien décrit ci-dessus n'est pas repris dans une liste pour la protection de biens susceptibles d'être classés et n'est pas classé comme faisant partie d'une vue de ville, de village ou de site classé.

8. CONDITIONS SPECIALES.

La présente vente est en outre consentie aux clauses et conditions figurant à l'acte de base reçu par le notaire Victor VANDROOGENBROECK, prénommé, le onze décembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit décembre suivant, volume 7511 numéro 1.

Les acquéreurs devront respecter les charges, clauses, conditions et servitudes de l'acte de base précité, sans aucune exception ni réserve et devront s'y soumettre de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre les vendeurs par qui que ce soit.

Ledit acte de base a été commenté par le notaire LEUNEN soussigné aux parties qui reconnaissent en avoir reçu communication avant les présentes et exemplaire.

Les acquéreurs déclarent le bien comprendre, vouloir s'y soumettre et confirment que le présent acte et ledit acte de base forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

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 et des décisions de l'assemblée générale et qu'il est subrogé de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble et bénéficiaire de tous droits pouvant en résulter quels qu'ils soient intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

Les obligations contractées par les acquéreurs obligent solidairement et indivisiblement ceux-ci et les héritiers et ayants-droit des acquéreurs.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance il n'existe pas d'instance en justice avec la copropriété.

9. COPROPRIETE.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, le notaire LEUNEN instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé, daté du dix-sept février deux mille trois notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre le dix-neuf février deux mille trois.

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

1. Les vendeurs supporteront :

1° toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges à la double condition :

- qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou pris avant ce jour, le dix-sept février deux mille trois ;
- que le paiement soit devenu exigible avant cette date. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic;

2° toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour;

3° les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point 1° ci-avant est remplie.

2. Les acquéreurs supporteront les charges ordinaires à compter du jour où ils auront la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

3. La quote-part des vendeurs dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4. Les créances nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que les acquéreurs ne soient tenus au paiement d'une indemnité aux vendeurs.

10. CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, les vendeurs ont déclaré qu'ils n'ont effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.





- tout ou en partie à l'habitation;
- b) s'engagent à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis endéans les deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte;
  - c) s'engagent 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 pour lequel la réduction a été obtenue.

2) Les comparants reconnaissent que le notaire LEUNEN soussigné leur a donné lecture du texte des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Ces articles s'énoncent comme suit :

"ARTICLE 62 paragraphe 2 :

Tout assujetti, propriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un bien susceptible d'une hypothèque, est tenu de faire connaître sa qualité d'assujetti au notaire qui est chargé de dresser l'acte ayant pour objet l'aliénation ou l'affectation hypothécaire de ce bien, suite à la demande que celui-ci lui adresse.

Le Ministre des Finances règle les modalités d'application du présent paragraphe."

"ARTICLE 73.

Sans préjudice des amendes fiscales, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à deux ans et d'une amende de DEUX CENT QUARANTE SEPT virgule QUATRE-VINGT NEUF (247,89) EUR à DOUZE MILLE TROIS CENT NONANTE QUATRE virgule SOIXANTE HUIT (12.394,68) EUR, celui qui, dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, contreviendra aux dispositions du présent code ou des arrêtés pris pour son exécution."

Après cette lecture, nous, notaire LEUNEN soussigné, demandons aux vendeurs s'ils possèdent la qualité d'assujetti pour l'application du Code de la Taxe sur la valeur ajoutée; ceux-ci déclarent n'être ni assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée, ni avoir cédé dans les cinq années qui précèdent la date du présent acte un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée.

DISPOSITIONS FINALES.

Règlement collectif de dettes.

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Vilvoorde, en l'Etude.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties signent avec nous, notaires, la minute restant au notaire LEUNEN.

Approuvé la  
rature de deux  
mots nuls.

GEREGISTREERD te VILVOORDE :

De 27 maart 2003

Vers. Blad(en) *geen* Verzending(en)

Boek 154 Blad 94 Vak 3

Ontvangen *zevenduizend zes honderd*

*negenennegentig komma vyftien*

De Ontvanger (getekend) *N. Van (7899,25) Eur*

*Ronen*

Pour expédition conforme



TRANSCRIT au 3<sup>e</sup> bureau des hypothèques à Bruxelles,  
sous la formalité n° 50 - T - d 110312003-0343  
et inscrit d'office sous la formalité n° 50 - I -  
Coût : *cent soixante deux euros trois cents.*

N.Réf. : .....14.....

CCP. 679-2003030-77

Timbre :	<i>13,73</i>
Salaire :	<i>141,30</i>
TOTAL :	<i>155,03</i>

Le Conservateur, *AI*  
W. KESTELEYN

*[Signature]*  
LIBOTEN