

838/06



3ème Bureau Bruxelles

Expédition

ETUDE DE
MAITRE

KANTOOR VAN
MEESTER

Guy Soinne

NOTAIRE

NOTARIS

HAACHTSESTEENWEG 1788 B.3 CHAUSSEE DE HAECHT
BRUSSEL 1130 BRUXELLES

TEL.: 02 / 705.36.21 - FAX: 02 / 705.32.27



L'AN DEUX MILLE SIX.

Le onze décembre

Par devant Nous, Maître **Guy SOINNE**, Notaire, société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée dénommée "Guy SOINNE, Notaire", ayant son siège social à 1130 Bruxelles, chaussée de Haecht 1788, boîte 3, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 861-405-629 et Maître **Andrée VERELST**, de résidence à Grimbergen

ONT COMPARU:

Monsieur VAN ASSCHE Antoine Marie, né à Evere le dix-neuf décembre mil neuf cent quarante-six (numéro national 46.12.19 283-03, carte d'identité numéro 076 0086152 69), et son épouse **Madame FEYAERTS Mariette, Willemina**, née à Ixelles le seize février mil neuf cent quarante-huit (numéro national 48.02.16 304-44, carte d'identité numéro 076-0060672-03), domiciliés à 1140 Evere, Winkelhaakstraat 22.

Mariés sous le régime de la séparation de biens avec communauté d'acquêts selon le contrat de mariage reçu par le notaire Taymans Etienne à Evere le vingt-quatre février mil neuf cent soixante-neuf. Régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

Dénommés ci-après : "**LES VENDEURS**".

Lesquels déclarent par les présentes vendre sous toutes les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires et privilégiées généralement quelconques, à:

Monsieur CHAFTAR Mohamed Raouf, né à Beni Khalled (Tunisie), le six avril mil neuf cent cinquante-trois (numéro national 53.04.06 413-63, carte d'identité numéro 590 2576564 76), et son épouse **Madame VANDENHEUVEL Sonia Irène**, née à Schaerbeek le sept janvier mil neuf cent cinquante-neuf (numéro national 59.01.07 310-47, carte d'identité numéro 590 2365535 22), domiciliés à 1140 Evere, rue Fernand Léger 42/B22.

Mariés sans avoir fait précéder leur union de convention matrimoniale. Régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

Dénommés ci-après : "**LES ACQUEREURS**".

Ici présents et qui déclarent accepter, chacun pour la moitié indivise en pleine propriété, le bien suivant:

DESCRIPTION**COMMUNE D'EVERE, première division**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "GOLF IV" situé rue Edouard Dekoster numéro 64, sur un terrain, cadastré suivant titre et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section A, numéro 308 L, pour une contenance d'après cadastre de dix ares soixante-huit centiares.

L'appartement de type B situé au sixième étage à gauche à



a) En propriété privative et exclusive : Un dégagement avec vide poubelle, un hall avec placard, une salle de bains, un water-colet, deux chambres, un living, une cuisine, deux terrasses et la cave numéro C 45 sise au sous sol de l'immeuble.

b) En copropriété et indivision forcée: Les cent trente neuf / dix millièmes (139/10.000èmes) des parties communes dont le terrain

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Léon Verbruggen à Bruxelles le seize septembre mil neuf cent septante-neuf, transcrit au bureau des hypothèques de Bruxelles troisième bureau le dix-neuf octobre mil neuf cent septante-neuf, volume 8592 numéro 2, suivi d'un acte de base modificatif dressé par ledit notaire, le dix-neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize janvier mil neuf cent quatre-vingt-un, volume 8793, numéro 5. Le vendeur fera parvenir à l'acquéreur une copie de l'acte de base aux frais du vendeur endéans le mois des présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur Van Assche Antoine et son épouse Madame Feyaerts Mariette sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur MOHAMMADI Hassan à Schaerbeek et de Mademoiselle BEN AISSA Fatiha à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par les notaires Andrée Verhelst, prénommée et Yves Behets Wydemans, le six septembre deux mille, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, onze septembre deux mille, volume 13440 numéro 8.

Duquel établissement de droits de propriété les acquéreurs devront se contenter sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

OCCUPATION - ENTRÉE EN JOUISSANCE - IMPÔTS

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est libre d'occupation.

L'acquéreur aura la propriété et la libre jouissance par la prise en possession réelle à partir de ce jour à charge d'en payer et supporter les impôts, taxes et charges généralement quelconques à partir de la même date.

Toutes taxes et impositions publiques généralement quelconques seront payées et supportées par les acquéreurs à partir de ce jour.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, pour un montant de trente-huit euros seize cents (€ 38,16) dont quittance.

Les vendeurs déclarent en outre que, préalablement à la vente, aucun travail de transformation n'a été exécuté pouvant avoir une influence sur le revenu cadastral.

ETAT DU BIEN - SERVITUDES

Le bien se vend dans l'état où il se trouve actuellement avec toutes servitudes actives et passives généralement quelconques, sans garantie des mitoyennetés, de l'état des bâtiments ou du sol, des vices apparents ou cachés, ni des indications cadastrales données ci-avant à titre de simple renseignement, ni de la contenance exprimée ci-dessus, dont la différence en plus ou en moins, excédât-elle un/vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs. Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance il n'existe pas de vices cachés.

La présente vente a lieu sous toutes les clauses et conditions insérées dans les titres antérieurs et les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs, sans intervention de ces derniers ni recours contre eux.

CONDITIONS SPÉCIALES

Les acquéreurs déclarent être en possession d'une copie conforme de l'acte de base, et de ses annexes sauf l'acte de base modificatif.

En conséquence cet acte et ses annexes sont censés ici reproduits dans toute leur teneur et les acquéreurs s'obligent à s'y soumettre, tant pour eux mêmes que pour leurs héritiers et successeurs à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance ayant pour objet le bien vendu, ainsi que les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et ses annexes et qu'il sera subrogé dans les droits et obligations qui en découlent, étant en outre subrogé dans tous les droits et obligations qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

Les acquéreurs seront subrogés par le seul fait des présentes dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant des polices collectives d'assurance contre incendie ou autres risques relativement au bien vendu et ce conformément aux stipulations de l'acte de base de l'immeuble, dont question ci-avant.

Les acquéreurs seront tenus de continuer ces polices d'assurance en cours et de faire mutation à la compagnie d'assurances ou le gérant-syndic dans le mois des présentes et d'en payer les primes à compter des plus prochaines échéances.

CHARGES COMMUNES PÉRIODIQUES ET CHARGES COMMUNES EXTRAORDINAIRES

a) charges ordinaires et périodiques :

Les charges ordinaires et périodiques seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis.

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

b) charges extraordinaires :

S543947



Handwritten signature POL / RÔLE

Les charges communes extraordinaires décidées par l'assemblée générale ou par le syndic :

- avant le quinze septembre deux mille six seront supportées par le vendeur, même si elles devenaient exigibles à compte de cette signature.

- depuis le quinze septembre deux mille six jusqu'à ce jour seront supportées par l'acquéreur s'il a reçu l'ordre du jour et une procuration pour assister à l'assemblée générale qui s'est tenue pendant cette période. A défaut d'avoir consenti cette procuration le vendeur est tenu de supporter les charges extraordinaires même non exigibles.

Dans tous les cas :

- le vendeur sera tenu de payer à la copropriété tous les appels de fonds demandés avant la signature de l'acte authentique même s'ils concernent le fonds de réserve.

- l'acquéreur sera tenu de payer à la copropriété tous les appels de fonds demandés après la signature de l'acte authentique.

c) Fonds de réserve

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

d) Décompte

Les parties marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs ainsi qu'il résulte de ce qui précède.

e) Litiges en cours

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

L'acquéreur supportera toutes les dettes résultant d'un litige né avant la date de l'acte authentique et devenues exigibles à compter de cette date.

Les parties informeront personnellement le syndic de l'immeuble de la mutation de propriété des biens. Elles régleront directement entre elles et avec la gérance, sans intervention du Notaire instrumentant, le décompte des charges communes et le remboursement au vendeur de sa quote-part dans le fonds de roulement éventuel.

FONDS DE ROULEMENT - FONDS DE RÉSERVE

En application de l'article 577-11 du Code Civil, le Notaire soussigné a informé par lettre recommandée le vingt-trois novembre deux mille six, le syndic de l'immeuble, SPRL Agesyn domicilié à rue Richard Vandevelde, 127. Le syndic prénommé a répondu, la partie acquéreuse déclare avoir reçu copie de cette lettre antérieurement aux présentes. Toutes provisions déjà versées pour couvrir les dépenses courantes relatives aux charges communes de la résidence feront l'objet d'un décompte entre parties. La partie acquéreuse sera légalement subrogée dans les droits de la partie venderesse concernant le fonds de réserve (article 577-11 §3 du Code Civil).

Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un publié au Moniteur belge du sept février deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure d'intervention afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a déclaré qu'il n'a 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.

Les acquéreurs reconnaissent être avertis quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Renseignements urbanistiques

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune d'Evere, par lettre du neuf novembre deux mil six, de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

La Commune a, par courrier du vingt-trois novembre deux mil six répondu à cette demande. La Commune communique quant au bien :

" Pour le territoire où se situe le bien :

En ce qui concerne la destination :

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : zone d'habitation ;
- selon de PRD (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 ;
- selon le PPAS 10, appelé « Renouveau », approuvé le 04.12.1967 : zone de construction d'habitation ouverture, zone pour garages, zone de voirie ;
- le bien ne se trouve pas dans un lotissement ;
- le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger et à rénover ;

Le texte/ résumé de ces prescriptions est disponible à la Commune.

S543946



Suivi *de* *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

Remarques : Nihil »

Les parties déclarent avoir reçu une explication de ces renseignements et déclarent avoir reçu copie de la réponse de la Commune. [Dans le cas où, le bien fait effectivement l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être, la clause devra être modifiée dans ce sens].

Déclarations et mentions obligatoires

1. Nous, Notaire, mentionnons, en application de l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, que conformément au plan régional d'affectation du sol, le bien est situé en zone d'habitation.

Tel qu'il ressort également du courrier de la commune d'Evere². Le vendeur déclare que le bien ne fait pas 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 dès lors aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 98, §1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Le vendeur déclare qu'il a obtenu les autorisations exigées pour tous les actes urbanistiques qu'il a effectués sur le bien.

L'acquéreur reconnaît avoir été averti par le notaire que le maintien de tels travaux contrevient au Code bruxellois de l'aménagement du territoire et est susceptible d'entraîner des sanctions à son égard.

Pour le surplus, le vendeur déclare ne pas avoir connaissances des infractions urbanistiques relatives au bien.

3. Nous, Notaire, mentionnons qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1 Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme y relatif n'a pas été obtenu.

Droit de préemption

Le bien vendu n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Code bruxellois du logement

Les parties déclarent et reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions de l'ordonnance du dix-sept juillet deux mil trois et notamment sur le fait que les petits logements et les logements meublés ne peuvent être mis en location qu'après avoir obtenu une attestation de conformité.

A cet égard, le vendeur déclare que :

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par les dispositions du dit Code, soumettant la location de logements meublés dans la Région Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité;
- le bien vendu ne constitue pas un "petit logement" au sens dudit Code ;
- il n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'une amende administrative;
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité; et
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants dudit Code.

Protection du patrimoine immobilier

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit :

- n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde et ne fait non plus l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ;
- n'est pas classé et ne fait non plus l'objet d'une procédure de classement.

Les sites d'activités inexploités

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

PRIX

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CENT VINGT-TROIS MILLE EUROS (€ 123.000,00)** que les vendeurs reconnaissent avoir reçu comme suit : antérieurement aux présentes la somme de **CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (€ 5.500,00)** dont quittance et le solde soit **CENT DIX SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (€ 117.500,00)** à l'instant même sous forme de chèque.

Dont quittance, faisant double avec toute autre qui aurait été délivrée pour le même objet, mais sous réserve d'encaissement pour les montants payés par chèque.

Origine des fonds (Article 10bis de la loi du onze janvier mil neuf cent nonante-trois, modifiée par la loi du dix août mil neuf cent nonante-huit sur le blanchiment des capitaux.)

Pour satisfaire aux dispositions de la législation anti-blanchiment, le notaire instrumentant certifie que les fonds pour lesquels quittance a été donnée au présent acte, sont payés au moyen du/des chèque(s) numéro(s) 523175 et 723198 via le débit du numéro de compte 210-00017006-12 de la banque Fortis.

[Signature]

DISPENSE

AdP
Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre une inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

AVERTISSEMENT AUX VENDEURS

Les vendeurs déclarent avoir reçu du notaire instrumentant toutes explications nécessaires concernant le risque encouru par eux par le fait de dispenser Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, dispense pour laquelle les vendeurs réitèrent expressément leur accord.

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.

DECLARATION DES ACQUEREURS

Les acquéreurs déclarent avoir été informés par le notaire instrumentant des dispositions des arrêtés royaux et des arrêtés de l'exécutif régional bruxellois relatifs à la prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement et l'octroi de subventions pour la rénovation d'immeubles dans la région bruxelloise.

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, la partie acquéreuse déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

MENTION POUR L'ENREGISTREMENT**Abattement immédiat**

Les acquéreurs déclarent qu'ils remplissent la condition mentionnée au 1° du sixième alinéa de l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et demandent dont l'application de la réduction de droits sur soixante mille euros (€ 60.000,00)

a) ils déclarent qu'aucun d'entre eux n'est propriétaire 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 ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

b) ils s'engagent à établir leur résidence à l'endroit de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte,

c) ils 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 d'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les vendeurs reconnaissent avoir reçu du Notaire soussigné toutes les explications nécessaires relatives à la restitution éventuelle d'une partie des droits d'enregistrement qu'ils ont payés lors de la

9
revente du bien endéans les deux ans comme prévu à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

DECLARATION FISCALE

Droits d'enregistrement

Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, rédigé comme 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.* »

Taxe sur la Valeur Ajoutée

Les vendeurs déclarent avoir pris connaissance des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la Valeur Ajoutée, par la lecture qui leur en a été donnée par le notaire soussigné et dûment interpellés par Nous, les vendeurs ont déclaré:

- 1) ne pas avoir en leur nom personnel, même à titre occasionnel, la qualité d'assujettis audit Code
- 2) ne pas faire partie d'une association de fait et/ou d'une association momentanée ayant la dite qualité
- 3) ne pas avoir pas cédé dans les cinq dernières années, tout ou partie d'un immeuble sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques et de leurs cartes d'identité. Les numéros du registre national sont mentionnés avec l'accord exprès des parties concernées.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE - FRAIS

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

Les frais, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge des acquéreurs.

DECLARATIONS DIVERSES

Chacune des parties présentes ou représentées comme dit est, déclare :

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire et qu'elle n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce ;

[Signature]

et deux

10

- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour et d'une manière générale qu'elle n'a pas été dessaisie de l'administration de ses biens ;

- que pour autant que de besoin, elle déclare ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale.

DONT ACTE.

Passé et signé à Bruxelles-Haeren.

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.

Suivent les signatures.

Enregistré 5 rôles, 6 renvoi(s), au deuxième bureau de l'Enregistrement d'Uccle le 22 décembre deux mil six, volume 5/28, folio 67, case 11 ; Reçu vingt-cinq euros (25 €). LE RECEVEUR (signé) O. MEURICE - Vérificateur principal. Sept mille huit cent septante-cinq (7875,00 €)

POUR EXPEDITION CONFORME



Transcrit à HYP-BRUXELLES 3		
Timbre	15,23 €	50-T- 13/12/2006 - 17945 cent quatre euros et trente-trois cents
Salaire	89,10 €	
Total	104,33 €	
REF. : 514		

Le Conservateur, A. SPODEN

le ouge de l'annee 2006

Vente par Monsieur

Mme Anne Anne

et sa femme Madame

Raymond Maurel

et Monsieur

Chaparr Mohamed et

sa femme Madame

Maurel Jeanne Marie
