

R.1347

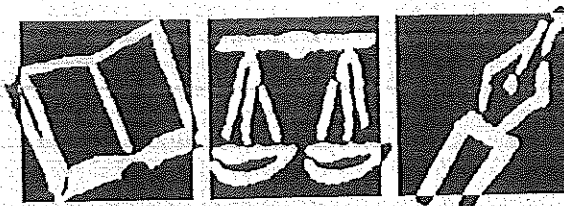
# Jean-François POELMAN

Notaire - Notaris

Successeur de  
Opvolger van

Joseph VERBIST

Notaire Honoraire  
Ere - Notaris



AVENUE EMILE MAXLAAN, 165  
1030 BRUXELLES - BRUSSEL  
(Schaerbeek- Schaarbeek)

(entre le square Plasky et le Boulevard Reyers- Face à la RTBF)  
(Tussen Plaskysquare en Reyerslaan - Tegenover BRTN)

**Tel : 02/734.50.85**

**Fax : 02/734.53.39**

Le 30 mars 1998

VENTE

par

EXPEDITION

Monsieur et Madame PETIQUEUX-NOULLET

à

Madame MAZZANTI Nathalie épouse ABDULAI

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT

Le trente mars

Devant Maître Jean-François POELMAN, Notaire à Schaerbeek et Maître Marc VAN BENEDEN, Notaire à Bruxelles.

ONT COMPARU :

**Monsieur PETIQUEUX Fabrice Christian André**, officier à l'armée belge, né à Tournai, le vingt-neuf janvier mil neuf cent septante et son épouse **Madame NOULLET Muriel Ghislaine**, employée, née à Tournai, le cinq juillet mil neuf cent soixante-six, demeurant ensemble à Schaerbeek, avenue Charles Gillisquet, 44, et actuellement à Zaventem - Sint-Stevens-Voluwe, Bevrijdingslaan, 96.

Epoux mariés sous le régime légal de la communauté des biens à défaut de contrat de mariage, régime non modifié à ce jour.

- Ci-après dénommés "Le vendeur".

Le vendeur a, par les présentes, déclaré vendre sous les garanties ordinaires de droit, et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à :

**Madame MAZZANTI Nathalie**, éducatrice, née à Bruxelles, le huit juillet mil neuf cent septante-trois, épouse de Monsieur ABDULAI Selim, né à Strima (Macédoine), le vingt-neuf mai mil neuf cent septante et un, demeurant à Woluwé-Saint-Lambert, avenue Prekelinden, 58.

Epouse mariée sous le régime de la séparation des biens aux termes du contrat de mariage reçu par le Notaire Joseph Verbist à Schaerbeek, le vingt avril mil neuf cent nonante-cinq, non modifié à ce jour.

Ci-après dénommée "l'acquéreur", qui déclare acquérir, en nom personnel, le bien dont la désignation suit.

**COMMUNE DE SCHAERBEEK: (troisième division)**

Dans un immeuble à appartements multiples situé à front de l'avenue Charles Gillisquet, numéro 44, sur et avec un terrain présentant une superficie selon titre de un are trente-neuf centiares soixante dixmillièmes, présentant à front de ladite avenue une façade de sept mètres, cadastrée selon titre section B numéro 143/U, pour une contenance en superficie de un are trente-neuf centiares, cadastrée actuellement section B numéro 143/A/2 pour la même contenance en superficie:

- l'appartement dénommé A3 et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

- au niveau du deuxième étage, l'appartement proprement dit comprenant, hall d'entrée, living et cuisine donnant accès sur l'avenue, une salle de bains avec water-closet, et deux chambre donnant sur l'arrière.

- au niveau des sous-sols la cave numéro 3.

b) en copropriété et indivision forcée:

dix/trentièmes des parties communes et du terrain prédécrit.

Revenu cadastral: vingt-neuf mille huit cent (29.800) francs.

Tel que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base dressé par le Notaire Odette De Wynter à Auderghem, en date du dix-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt et un avril suivant volume 9118 numéro 9.

**Origine de propriété:**

Monsieur et Madame Petiqueux-Noullet sont propriétaires des biens prédécrits pour les avoir acquis de Monsieur Emmanuel Edmond Eudore Dominique Magnery, fonctionnaire, à Evere, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Marc Van Beneden prénommé le vingt-cinq février mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trois mars suivant volume 11.363 numéro 20.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.



#### OCCUPATION.

Le bien vendu est libre d'occupation.

#### JOUISSANCE.

L'acquéreur sera propriétaire du bien vendu à partir de ce jour, et il en aura la jouissance par la libre disposition à partir de ce jour.

#### CONDITIONS GENERALES.

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter, savoir :

1) Il prendra l'immeuble à lui vendu dans son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour raison de mitoyenneté, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents ou cachés, vétusté ou autres causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans recours contre le vendeur. Les vendeurs échapperont à toutes garantie et notamment à celle basée sur les articles 1641 et 1643 du Code Civil.

2) Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever le dit immeuble, sauf à s'en défendre, et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls; sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits.

3) Il supportera les contributions et impôts de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujéti, à compter de son entrée en jouissance.

4) Ne font pas partie de la vente, les objets dont des tiers pourraient revendiquer la propriété, et notamment les compteurs et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, appartenant aux sociétés concessionnaires ou aux administrations publiques.

5) L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les contrats d'abonnement aux eaux, gaz et électricité, et devra en payer les redevances à partir de son entrée en jouissance. Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur la somme de huit mille deux cent cinquante francs, étant sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours.

6) Il devra continuer pour le temps restant à courir tout contrat d'assurance collective contre les risques d'incendie pouvant exister relativement à l'immeuble dans lequel sont situés les biens vendus, et en payer les primes dès leurs plus prochaines échéances, dans la proportion prévue au règlement général de copropriété.

#### COPROPRIETE.

Le vendeur ayant déclaré qu'il n'y a pas de syndic, le notaire instrumentant n'a pu envoyer le pli recommandé dont question à l'article 577-11 § 1 du Code Civil.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire sur le fait que conformément à cet article il est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés à l'article 577-11 en son paragraphe 1 1°, 2° et 3°.

1° Le vendeur supportera :

a) toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition de 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 nés avant ce jour.

- 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.

b) toutes les charges ordinaires jusqu'à l'entrée en jouissance soit jusqu'à ce jour.

c) les appels de fonds destinés au fond de réserve si la double condition reprise au point a) ci-avant est remplie.

2° L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour.

3° La quote-part du vendeur dans le fonds de réserves est remboursée ce jour au vendeur.

Le vendeur reconnaît à cet effet avoir reçu ladite quote-part, étant une somme de mille sept cent quatre-vingt francs, des mains de l'acquéreur, dont quittance.

4° Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au

vendeur.

#### ACTE DE BASE ET REGLEMENT DE COPROPRIETE.

L'acquéreur devra en outre observer et respecter toutes les servitudes, clauses et conditions reprises à l'acte de base avec règlement de copropriété précité, ainsi qu'à ses éventuels actes modificatifs.

L'acquéreur sera par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant dudit acte de base et règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter dans tous leurs termes, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, relatifs au bien vendu devront contenir la mention expresse qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit acte de base avec règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquels intéressés s'engageront à les respecter dans tous leurs termes.

#### URBANISME.

En application des articles 85 et 174 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 interrogé les autorités compétentes quant à l'affectation actuelle du bien dont question ci-dessus. Il lui a été répondu que le bien est actuellement situé en zone d'habitation et en périmètre de protection du logement. (lettre du vingt-sept mars dernier)

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse.

D'autre part, le bien dont question ci-dessus n'ayant fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, le vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes ou travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de ladite ordonnance.

Le notaire soussigné fait observer qu'aucun des travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de ladite ordonnance ne peut être effectué sur le bien prédécrit tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### PRIX.

Après avoir entendu lecture du premier alinéa de l'article deux cent et trois du code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de deux millions sept cent mille (2.700.000) francs.

Que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, à savoir :

Antérieurement à ce jour, la somme de deux cent septante mille (270.000) francs.

Le solde, soit deux millions quatre cent trente mille (2.430.000) francs, à l'instant.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres quittances qui auraient été délivrées pour le même objet.

#### DECLARATION CONCERNANT LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

Le Notaire instrumentant lui ayant donné lecture de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, le vendeur déclare ne pas être assujéti pour l'application dudit code, ni avoir cédé, dans les cinq années précédant ce jour, un bâtiment avec application de ladite taxe.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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

#### FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à la charge de l'acquéreur.

#### ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respectivement susindiquée.

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Les notaires soussignés certifient que les noms, prénoms, lieux et dates de naissance

parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus, sont conformes aux registres de l'état civil.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Et après lecture faite, les comparants ont signé avec les Notaires, la minute restant à Maître Poelman.

Suit les signatures.

### REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article cinquante-trois du Code des droits d'enregistrement, l'acheteur déclare :

1. que lui et son conjoint, pour la totalité ou en indivision, ne possèdent pas un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou la part indivise, joint à celui de l'immeuble présentement acquis, dépasse le maximum fixé par l'article cinquante-trois, abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli dans la succession de leurs ascendants et dont le revenu cadastral ne dépasse pas vingt-cinq pour cent dudit maximum.

2. que lui 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 et acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.

Un extrait de la matrice cadastrale concernant le bien acquis est annexé au présent acte.

Suit la signature.

Enregistré à Schaerbeek le Bureau des rôles sans renvois

le 9 avril 1998 . Volume 12 folio 82 case 17

Reçu : cent soixante-deux Le Receveur (signé) DE BACKER n.5

mille francs (162.000).

POUR EXPEDITION CONFORME



Dépôt n° 3533

Transcrit à Bruxelles, 3° bureau

Timbre 513

le deux avril

1900 paranti-hent

Salaire 1465

vol. 12520 , n° 17 et inscrit d'office

vol. / , n° / Reçu mille neuf cent quatre-vingt-

Total 1384

Réf. 76

Le Conservateur des Hypothèques

W. KESTELÉYN

quatre francs.