

Philippe Boute Notaire - Notaris

Société civile sous forme de SPRL/ Burgerlijke vennootschap onder vorm van BVBA
148 avenue Franklin Rooseveltlaan 1050 Bruxelles- Brussel

L'an deux mille

Le vingt deux mai

Devant Philippe Boute, notaire à Bruxelles, Guy Soinne, notaire à Haren

ONT COMPARU :

Madame **MOORAT** Monique Florence Corneille, sans profession, née à Bruxelles le quatre décembre mil neuf cent trente deux, épouse de Monsieur **VERSTRAETEN** Maurice Odile Raymond, pensionné, né à Vilvorde le seize février mil neuf cent trente quatre, domiciliée à Kampenhout, Fazantendal, 23. Epoux mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Charles De Ruydts, à Vilvorde le sept août mil neuf cent soixante et un.

Ci-après dénommés "LA PARTIE VENDEUR"

La partie vendeur déclare par les présentes VENDRE, céder et transporter sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour quitte et libre de toutes inscriptions, transcriptions et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à:

Monsieur **NEZIRI** Ali, menuisier, né à Ranovec le dix sept juin mil neuf cent soixante neuf, de nationalité yougoslave, célibataire, domiciliée à Schaerbeek, avenue Charles Gilisquet, 79.

Numéro national :

Ci-après dénommés "LA PARTIE ACQUEREUR"

Ici présents et acceptant :

Le bien suivant :

COMMUNE DE SCHAEERBEEK

Une maison d'habitation avec jardin à l'avant et cour à l'arrière, sise 20, rue du Foyer Schaerbeekois, cadastrée ou l'ayant été section A Numéro 318 L pour une contenance de trente cinq centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

Madame MOORAT est propriétaire du bien de la manière suivante :

Originaiement, le bien appartenait à Monsieur MOORAT Samuel Stanislas Joseph Marie, et son épouse Madame DEWITTE Magdalena Maria, à Saint-Gilles pour l'avoir acquis de Monsieur JUGMANS Augustin Barthélémy, directeur commercial et son épouse Madame VANDERMEEREN Germaine Gertrude Françoise, sans profession, à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire André Pierre Tyberghein, ayant résidé à Saint-Gilles, le seize novembre mil neuf cent quarante cinq, transcrit.

Monsieur MOORAT Samuel est décédé à Schaerbeek le trois février mil neuf cent quatre vingt huit.

Les époux MOORAT-DEWITTE étaient mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage.

La succession fut recueillie pour la moitié en pleine propriété et la moitié en usufruit par son épouse survivante et pour la moitié en nue propriété par sa fille Madame MOORAT Monique, vendeur aux présentes.

Madame DEWITTE est décédée à Schaerbeek le vingt neuf mars mil neuf cent nonante quatre.

Sa succession fut recueillie pour la totalité en pleine propriété par sa fille, Madame MOORAT Monique, préqualifiée.

La partie acquéreur ne pourra exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes et déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède.

PROPRIETE - OCCUPATION - ENTREE EN JOUSSANCE - IMPOTS

Le bien est occupé à des conditions bien connues des parties qui dispensent le notaire instrumentant soussigné de les reproduire aux présentes.

La partie acquéreur aura la propriété dudit bien à dater des présentes, et la jouissance à partir de la même date par la libre disposition des lieux ou la perception des loyers selon que les lieux sont libres d'occupation ou loués.

Elle sera subrogée dans les droits et obligations de la partie vendeur en ce qui concerne les conventions relatives à l'occupation du bien.

Elle paiera et supportera toutes les contributions, impositions et taxes généralement quelconques, mises ou à mettre sur ledit bien à compter de ce dernier jour également.

ASSURANCES - EAU - GAZ - ELECTRICITE

La partie vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes; elle s'engage à maintenir en vigueur le contrat existant au moins huit jours à compter de la date des présentes. Passé ce délai, la partie acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien. Si la partie acquéreur ne reprenait pas la police souscrite par le vendeur et si une indemnité de résiliation était due de ce fait, par ce dernier, la partie acquéreur prendra cette indemnité à sa charge.

La partie acquéreur s'engage à poursuivre les contrats d'abonnement aux eaux, gaz et électricité relatifs au bien vendu.

Les compteurs, appareils ou canalisations des eaux, du gaz et de l'électricité qui se trouvent dans l'immeuble et qui pourraient appartenir à la ville ou aux Compagnies concessionnaires ne font pas partie de la vente.

CONDITIONS GENERALES

Le bien décrit ci avant est vendu dans l'état et la situation dans laquelle il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent ou pourront le grever, sauf à la partie acquéreur à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses frais, risques et périls, de manière que la partie vendeur ne puisse être recherchée ni inquiétée de ce chef et sans que la présente énonciation ne puisse

donner à des tiers plus de droits qu'il en serait régulièrement justifié par titres authentiques et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Le bien est vendu avec les vices apparents et cachés, y compris ceux du sous-sol.

Ledit bien est également vendu sans garantie aucune de la contenance exprimée ci - avant dont le plus ou le moins fut-il même de plus d'un vingtième fera perte ou profit pour la partie acquéreur ainsi qu'il appartient à la partie vendeur.

CONDITIONS SPECIALES

La partie vendeur déclare que son titre de propriété ne contient pas de condition spéciale et qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude.

URBANISME

Par lettre du sept mars deux mil, le notaire Boute, soussigné, a notifié la présente vente à l'administration communale compétente en vue de mentionner dans l'acte l'affectation prévue du bien objet des présentes par les plans régionaux et communaux.

La dite administration a répondu comme suit par son courrier du huit mars deux mil :

« Pour le territoire où se situe le bien :

a) en ce qui concerne la destination ; ce bien est soumis aux prescriptions : du plan de secteur (tel que modifié par le PRD) où il est repris en zone d'habitation comprise en périmètre de protection du logement ;

Une copie de ces prescriptions peut être obtenu sur demande.

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

- les règlements généraux sur les bâties de la commune et de l'Agglomération bruxelloise ;

c) 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 concernant le bien considéré.

d) autres renseignements :

- si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la protection du patrimoine immobilier....»

La partie vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 84 paragraphe premier de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles Capitale Organique de la Planification et de l'Urbanisme, le bien objet des présentes n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

De plus, les parties déclarent avoir été averties des dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante trois, soumettant la location de logements meublés dans la Région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable.

Aucun des actes visés à l'article 84 paragraphe premier de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles Capitale ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

La partie vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure légale prise dans le cadre de la protection des monuments et des sites.

PRIX - QUITTANCE

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de QUATRE MILLIONS DEUX CENT MILLE FRANCS (4.200.000 frs)

que la partie vendeur reconnaît avoir reçu de la partie acquéreur comme suit :

- antérieurement aux présentes une somme de DEUX CENT DIX MILLE FRANCS (210.000 frs)
- et présentement le solde, soit TROIS MILLIONS NEUF CENT NONANTE MILLE FRANCS (3.990.000 frs) sous forme de

DONT QUITTANCE pleine et entière faisant double emploi avec toutes autres qui auraient pu être données précédemment pour le même objet, le tout sous réserve d'encaissement.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes, seront payés et supportés par la partie acquéreur.

Le notaire instrumentant a rappelé aux comparants les dispositions de l'article 212 du code des droits d'enregistrement en cas de revente d'immeubles endéans les délais prescrits.

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 des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile respectivement en leur demeure indiquée ci - avant.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire instrumentant soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés en tête des présentes, sur le vu de pièces dont la production est exigée par la loi à savoir

PRIME A L'ACQUISITION, A LA RENOVATION ET AU CONFORT OCTROYEES PAR LE MINISTERE DE LA REGION BRUXELLOISE

La partie acquéreur reconnaît que le notaire Boute, soussigné leur a fourni tous les renseignements et/ou documents relatifs à l'octroi des primes à l'acquisition, à la rénovation et au confort.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES.

Les parties déclarent ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes.

DECLARATIONS FISCALES

Le notaire Boute a donné lecture aux parties qui le reconnaissent de l'article 203 du Code des droits d'Enregistrement sur la dissimulation dans les prix.

Interrogée par le notaire Boute, soussigné sur le point de savoir si la partie vendeur est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, celle-ci nous a déclaré ne

pas avoir la qualité d'assujettie et ne pas être immatriculée à la dite taxe ou ne pas avoir cédé un immeuble sous le régime de la dite taxe durant les cinq dernières années précédant la signature de cet acte.

En outre, les parties reconnaissent que le notaire Boute, soussigné, leur a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73, du code de la TVA.

Dont acte fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus, après commentaire de l'intégralité de l'acte et lecture intégrale des mentions prévues par la loi –et notamment des modifications apportées au projet d'acte et de ses annexes, que les parties et les éventuelles parties intervenantes déclarent avoir reçu plus de cinq jours avant la signature des présentes- le notaire et les parties ci-avant qualifiées ont signé.