

Dechamps & Levie,
notaires associés

Yves Dechamps,
Notaire
soc. civ. à forme de s.p.r.l.
R.P.M. 440.461855
Bd. Lambermont 374
Schaerbeek - 1030 Bruxelles
Tél. : (02) 216.88.33
Fax. : (02) 215.37.54

VENTE

NVR - D2004/115.100-patte-vte

Rép.: 20.242

L'an deux mille quatre;

Le treize mai;

Devant nous, **Yves Dechamps**, notaire à Schaerbeek, détenteur de la présente minute, et associé de la société de notaires **Dechamps & Levie** établie à Schaerbeek-Bruxelles et **Philippe Jacquet**, notaire résidant à Evere;

ONT COMPARU:

Monsieur AL BOUZIDI Mostapha, né à Temsamane (Maroc), le vingt-sept février mil neuf cent soixante-six, numéro national 660227-429.64 et son épouse Madame DABY Eloisa, née à Schaerbeek, le vingt et un octobre mil neuf cent septante-trois, numéro national 731021-018.82, tous deux de nationalité belge, domiciliés à Schaerbeek, rue Thiéfry, 93/A.

Mariés à Bruxelles, au Consulat Général du Royaume du Maroc, le vingt-six août mil neuf cent nonante et un sans avoir fait de conventions matrimoniales et dès lors mariés sous le régime légal marocain étant la séparation de biens ; régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

Ci-après aussi désignés par les mots "**le vendeur**";

Lequel a déclaré par les présentes, vendre, céder et transporter, sous les garanties de droit, et pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à:

Monsieur PATTE Stephan Philippe Ghislain, né à Nivelles, le dix-sept août mil neuf cent septante-sept, numéro national 770817-107.86 et son épouse Madame CLAIREMOBURG Lucile Annick Jacqueline Ghislaine, née à Etterbeek, le trois mars mil neuf cent septante-huit, numéro national 780303-342.63, domiciliés à

G098886



Schaerbeek, avenue Clays, 103.

Mariés sous le régime de la séparation de biens en vertu de leur contrat de mariage reçu par le notaire **Yves Dechamps** soussigné, le quinze juillet deux mille trois ; régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

Ci-après aussi désignés par les mots "**l'acquéreur**" ;

Ici présents et acceptant et déclarant faire cette acquisition chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété ;

Le bien immeuble suivant :

Commune de Schaerbeek - sixième division :

Une maison d'habitation sise rue Thiefly, numéro 93A, où elle présente un façade d'après titre de cinq mètres cinquante centimètres, cadastrée suivant titre et extrait cadastral daté du vingt-trois mars deux mille quatre, section D, numéro 125/V/3 pour une superficie de soixante-six centiares.

Ci-après aussi désignée par les mots "**le bien vendu**".

Origine de propriété

Le vendeur déclare à ce sujet que le bien lui appartient pour l'avoir acquis de **SCHIFANO Alfonso**, né à Serradifalco (Italie) le dix avril mil neuf cent quarante-neuf et son épouse **TEMPORALE Domenica**, née à Alcamo (Italie), le dix-sept février mil neuf cent cinquante-neuf, à Schaerbeek, en vertu d'un acte reçu par le notaire **Philippe Jacquet**, prénommé, et **Pierre Van den Eynde**, notaire à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-sept octobre mil neuf cent nonante-neuf ; transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le douze novembre suivant, volume 12.888, numéro 20.

To
Lesdits époux SCHIFANO-TEMPORALE en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de **DUSTIN Pierre Marital Henri**, veuf de **COLLIN Orpha**, en vertu d'un acte reçu par le notaire **Pierre Van den Eynde**, prénommé, le quinze octobre mil neuf cent quatre-vingt-six ; transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le trente octobre suivant, volume 9691, numéro 7.

Originaiement, le bien en question dépendait de la communauté d'acquêts ayant existée entre **MERTENS Henri** - **DEVRIESE Alice**, en vertu de leur contrat de mariage reçu par le notaire **Ouverleaux-Lagasse**, ayant résidé à Bruxelles, le quatorze novembre mil neuf cent vingt-neuf, savoir :

- les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais ;
- le terrain pour l'avoir acquis en mil neuf cent trente-deux.

MERTENS Henri, prénommé, est décédé intestat à Schaerbeek,

G098885



le trente janvier mil neuf cent septante-six, sans laisser d'héritier réservataire ni dans la ligne descendante ni dans la ligne ascendante.

Sa succession a été recueillie pour la totalité en pleine propriété par son épouse survivante, DEVRIESE Alice en vertu des stipulations contenues dans ledit contrat de mariage et en vertu de la donation entre époux, enregistrée, reçue par le notaire **Théodore Van der Beek**, ayant résidé à Schaerbeek, le vingt-quatre novembre mil neuf cent quarante-sept.

DEVRIESE Alice, prénommée, est décédée à Schaerbeek, le dix-neuf août mil neuf cent quatre-vingt-cinq, sans laisser d'héritier réservataire.

En vertu de son testament olographe daté à Schaerbeek, du vingt-cinq juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq, enregistré et déposé au rang des minutes du notaire **José Van Den Eynde**, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le trente août mil neuf cent quatre-vingt-cinq, ladite DEVRIESE Alice a institué pour son légataire universel Monsieur DUSTIN Pierre Martial Henri, prénommé.

DUSTIN Pierre a obtenu l'envoi en possession de son legs aux termes d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, le dix-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-cinq.

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

Conditions générales

La présente vente a été consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes:

Propriété et jouissance

L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective, à compter du premier juin prochain également, à charge pour lui de payer et supporter, à compter du même jour et par prorata, toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur le bien vendu, au profit de l'Etat, de la Région, de la Commune et de toutes autres administrations.

L'acquéreur paie dès lors à l'instant au vendeur à titre forfaitaire un montant de trois cent treize euros trente-six centimes (€313,36), étant sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année deux mille quatre. Dont quittance.

Le bien vendu sera libre de toute occupation.

4

Taxes de recouvrement

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas soumis ou n'est plus soumis à des taxes communales dont la charge passerait automatiquement à l'acquéreur, telles de voirie, de trottoir ou d'égouts, et qu'il n'est pas question à sa connaissance, que la commune mette incessamment de semblables taxes sur le bien vendu, pour des travaux exécutés ou en cours d'exécution.

S'il devait en exister, les annuités non échues des taxes de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues et pour l'exécution des travaux de voiries demeureraient à charge du vendeur pour ce qui concerne les travaux déjà exécutés.

Etat - servitudes - mitoyennetés

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve et sans que l'acquéreur puisse prétendre à une indemnité ou à une réduction de prix pour mauvais état ou mauvais entretien des bâtiments, vices apparents ou cachés, vétusté, vices du sol ou du sous-sol ou toute autre cause.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'est entaché d'aucun vice caché et que l'immeuble présentement vendu n'est à sa connaissance pas atteint et n'a pas été atteint par la mérule ou autre champignon ou insecte attaquant le bois.

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui pourraient l'avantagez ou grever, sauf pour l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre servitude ou obligation concernant le bien vendu que celles pouvant résulter des titres antérieurs et que, personnellement, il n'en a concédé aucune.

— L'acquéreur aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers voisins intéressés, et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Assurances

Vendeur et acquéreur conviennent que les risques afférents au bien vendu ne sont transférés à l'acquéreur qu'à compter de la signature du présent acte authentique.

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et contre les risques connexes; il s'engage à ne mettre fin à ce(s) contrat(s) que huit jours au moins après la signature du présent acte.

L'acquéreur, de son côté, fait, en tout état de cause, son affaire personnelle de l'assurance du bien vendu, dès l'expiration d'un délai de huit jours à compter du présent acte.

Contenances et mesures

Les contenances et mesures ci-dessus indiquées ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, devant faire profit ou perte pour l'acquéreur, sans bonification ni indemnité.

Canalisations, conduites et compteurs

Ne sont pas compris dans la présente vente, les canalisations, conduites, compteurs et autres installations généralement quelconques, notamment des eaux, du gaz, de l'électricité et de la télédistribution, dont la propriété serait établie dans le chef de la commune, de régies, sociétés distributrices ou autres tiers.

Urbanisme

Le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées par des propriétaires antérieurs en contravention des prescriptions et règlements de la commune, de services de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes. Le vendeur déclare que les travaux qu'il aurait réalisés ou fait entreprendre lui-même l'ont été en conformité avec ces prescriptions et règlements et, quand il s'imposait, en vertu d'un permis d'urbanisme.

Le bien vendu n'ayant pas fait l'objet d'un permis ou certificat d'urbanisme, il n'est pris aucun engagement par le vendeur quant à la possibilité d'édifier sur le bien une construction, d'y placer une quelconque installation fixe ou mobile, ou de poser tel autre acte soumis, par une loi, ordonnance ou décret, à autorisation ou permis préalable.

Aucun de ces actes et travaux ne peuvent être réalisés, tant que cette autorisation ou permis préalable n'aura pas été obtenu.

Le notaire **Yves Dechamps** soussigné, a demandé le vingt-neuf mars deux mille quatre, à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques visés notamment par l'article 174 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale, organique de la planification et de l'urbanisme, et s'appliquant au bien vendu.

Dans sa réponse en date du premier avril suivant, la Commune a notamment déclaré ce qui suit:

"Pour le territoire où se situe le bien

"a) en ce qui concerne la destination; ce bien est « soumis aux prescriptions

"- du Plan Régional d'Affectation du sol (Moniteur Belge

4
2



« du 14 juin 2001 entré en vigueur le 29 juin 2001)) où il est
« repris en zone d'habitation.

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

"-le règlement général et Différentiel sur les bâtisses
« de la Commune et le Règlement Régional d'Urbanisme.

" 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).

**« Le bien ne se situe pas en Espace de Développement
Renforcé du Logement et de la Rénovation**

« ... »

Dossier d'intervention ultérieure (tendant à assurer la sécurité des travailleurs et la prévention des risques professionnels - A.R. du vingt-cinq janvier deux mille un)

Le vendeur déclare n'avoir pas de dossier d'intervention ultérieure à remettre à l'acquéreur, le lot privatif vendu n'ayant depuis le premier mai deux mille un connu aucun travaux, eussent-ils été réalisés par lui-même, pour lesquels un semblable dossier devait être constitué en vertu de la législation sur les chantiers mobiles et temporaires.

Conditions spéciales

L'acte préappelé reçu par le notaire **Philippe Jacquet** le vingt-sept octobre mil neuf cent nonante-neuf, contient des conditions spéciales ci-après textuellement reproduites :

« L'acte précité du notaire José Van den Eynde, ayant
« résidé à Saint-Josse-ten-Noode, daté du quinze octobre mil
« neuf cent quatre-vingt-six, stipule littéralement ce qui
« suit :

« L'acte de vente susvanté reçu par le notaire Pierre
« Groensteen, ayant résidé à Bruxelles, le huit juillet mil
« neuf cent trente-deux, stipule notamment textuellement ce qui
« suit :

« L'acte précité, du ministère du notaire Everaert, à
« Bruxelles, du vingt-quatre mars mil neuf cent vingt-trois,
« contient notamment les stipulations suivantes :

« L'acquéreur s'interdit pour lui et ses ayants droit,
« d'établir sur le terrain vendu ou dans les bâtiments qui y
« seront construits, aucun commerce, industrie ou négoce qui

« soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou « autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille « ou chaux et, en général, aucune des industries mentionnées au « tableau annexé à l'Arrêté Royal du vingt-neuf janvier mil « huit cent soixante-trois sur la police des établissements « dangereux, insalubres ou incommodes, et aux Arrêtés qui ont « modifié celui-ci...

« 3. Les mitoyennetés des murs à acquérir des ayants « droit, seront réglées par les acquéreurs dès qu'ils en « prendront possession.

« Les murs séparatifs actuellement construits sur sol « mitoyen, ne sont pas mitoyens quant à la maçonnerie.

« 4. Les acquéreurs en pourront élever de construction de « plus d'un étage en toit français, avec un maximum de hauteur « de trois mètres quinze centimètres de plancher à plancher « pour le premier étage et de deux mètres quatre-vingts « centimètres pour le toit français de plafond à plafond. Ce « bâtiment devra se trouver à trois mètres de distance du mur « de clôture du fond et ne pourra avoir aucune destination « dangereuse, insalubre ou incommode, ni aucun dépôt de « charbon.

« ...

L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Droit de préemption

Le vendeur déclare ne pas avoir reçu une lettre recommandée lui annonçant que le bien présentement vendu serait soumis au droit de préemption d'une autorité publique ou ne pas avoir convenu d'un droit de préemption ayant encore cours avec un tiers.

Code du logement

Le notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code du Logement Bruxelloise entre en vigueur le premier juillet deux mille quatre. Ce Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements telles que publiées au Moniteur Belge du dix-neuf décembre deux mille trois sous les références 20030319-454.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m²), doit faire l'objet d'une attestation de Conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N, rue du Progrès, 80 à Schaerbeek.

Le vendeur déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour, d'un droit de gestion publique.

Prix

La présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **cent septante-trois mille cinq cent vingt-cinq euros quarante-sept centimes (€173.525,47)** ;

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

- à concurrence de **cinq mille euros**, à titre d'acompte, antérieurement aux présentes tiré du compte numéro 360-0262657-84.

- présentement, à concurrence de **trois mille six cent quatre-vingts (€3.680,00) euros**, montant résultant de la transformation en acompte, de la garantie constituée par l'acquéreur à l'occasion de la convention de vente et tiré du compte numéro 360-0262657-84.

- et le solde, soit **cent soixante-quatre mille huit cent quarante-cinq euros quarante-sept centimes**, présentement, par chèque du notaire Dechamps, les fonds procédant du compte 370-9159048-07.

Dont **quittance entière et définitive**, moyennant encaissement du chèque, quittance faisant double emploi avec toute autre donnée antérieurement pour un même montant.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes et ce de quelque chef que ce soit.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes seront payés et supportés par l'acquéreur.

Déclaration

Le vendeur déclare qu'en vertu du nouvel article 1675/2 et suivants du code judiciaire aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

Article 46bis du Code des droits d'enregistrement

Les acquéreurs sollicitent la réduction de la base imposable des droits d'enregistrement dus sur la présente acquisition, à concurrence de quarante-cinq mille euros (45.000,00 €), en vertu de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, modifié par l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale en date du vingt décembre deux mille deux.

A cet effet, les acquéreurs déclarent :

a) Que la présente acquisition porte sur la totalité en

pleine propriété de l'immeuble prédicté affecté en totalité à l'habitation et est effectuée par les acquéreurs en vue d'y établir leur résidence principale commune.

b) 1° Qu'ils ne possédaient ni ensemble ni séparément, à la date de la convention d'acquisition, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie de l'habitation.

2° Qu'ils s'engagent à établir tous deux leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis, dans les deux ans des présentes, et à se faire inscrire tous deux à cet effet, à l'adresse de l'immeuble, dans les registres de la population ou dans le registre des étrangers, la date de cette inscription valant comme date d'établissement de la résidence principale.

3° Qu'ils s'engagent tous deux 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 aura été obtenue.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif susindiqué.

Etat civil

Nous, notaires soussignés, certifions l'orthographe du nom et l'exactitude des prénoms, lieu et date de naissance de chacune des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-avant, au vu des pièces justificatives requises par la Loi hypothécaire et de leur carte d'identité respective.

Les parties autorisent le notaire à faire usage des numéros nationaux pour la publicité hypothécaire.

Code de la taxe sur la valeur ajoutée

Nous, notaires soussignés avons donné lecture de l'article 62 paragraphe 2, et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Sur notre interpellation à cet égard, le vendeur nous a déclaré:

Qu'il n'est pas assujetti à ladite taxe.

Restitution éventuelle des droits d'enregistrement

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné toutes informations quant à la possibilité de restitution éventuelle des droits d'enregistrement, conformément à l'article 212 du code des droits d'enregistrement, en cas de revente dans les deux ans.

Dont acte.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Lecture intégrale et commentée faite des présentes et de

l'article 203, alinéa premier du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, les parties ont signé, ainsi que nous, notaires.

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME

Enregistré à Schaerbeek, 27/5/04

5 folios 7 pages, 27/5/04

Vol. 5/26 fol. 39 Date, 27/5/04, page 160/65

Le Conservateur est signé par R. Van de Velde



TRANSCRIT au 3^e bureau des hypothèques à Bruxelles,
sous la formalité n° 50 - T - 2710512004.06802

et inscrit d'office sous la formalité n° 50 - I -

Coût : mille huit euros pour cent et un cent.

N.Réf. : 87

CCP. 679-2003030-77 pour Le Conservateur,
Timbre : 15,23 W. KESTELEYN
Salaire : 83,18
TOTAL : 98,41

