

"Guy NASSEAUX & Olivier WATERKEYN  
 Notaires Associés"  
 Société civile à forme de  
 société privée à responsabilité limitée  
 Numéro d'Entreprise 860.514.417.  
 Waterloo Office Park, 161 Drève Richelle, 1410 Waterloo

SW/ 13.172

VENTE

L'AN DEUX MIL SIX  
 Le quatre mai.

Par devant Maître GUY NASSEAUX, notaire associé de  
 résidence à Waterloo, à l'intervention de Maître  
 Philippe WETS, notaire associé, de résidence à Uccle.

ONT COMPARU :

Madame COURIE Zaeda, née à Kamechli (Syrie), le  
 seize janvier mil neuf cent septante huit, registre  
 national 780116 408 78, domiciliée à Asse/ZELLIK, Frans  
 Thirrystraat, 13, célibataire, n'ayant pas fait de  
 déclaration de cohabitation légale.

Dénommée "Le Vendeur".

et

Monsieur PIRE LAGE André Luiz, né à Belo  
 Horizonte (Brésil), le douze mai mil neuf cent soixante  
 huit, numéro national 680512 42103, domicilié à  
 Bruxelles, Quai du Batelage, 5/224 célibataire, n'ayant  
 pas fait de déclaration de cohabitation légale.

Dénommé "L'acquéreur".

Lesquels ont accepté la mention aux présentes de  
 leur numéro de registre national.

Qui déclarent :

VENTE.

Le vendeur vend, sous les garanties ordinaires de  
 fait et de droit, pour franc quitte et libre de toutes  
 dettes et charges privilégiées ou hypothécaires,  
 généralement quelconques, à l'acquéreur ici présent et  
 qui accepte, le bien immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

P796270



Première feuille

S.B.

A



COMMUNE DE EVERE - PREMIERE DIVISION CADASTRALE :

Dans une maison de commerce et d'habitation sise selon titre au coin de l'avenue Guillaume Van Leeuw 18/20 et de la rue de la Plaine d'Aviation 64-66, cadastrée selon titre section A partie du numéro 335 Y 3 et selon extrait cadastral récent section A numéro 335 E 4, pour une superficie de un are cinquante six centiares cinquante cinq dixmilliares : *l'angle à droite de la rue*

- 1/ L'appartement au deuxième étage, comprenant :
- A) en propriété privative et exclusive : un salon-salle à manger, un hall, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, une chambre et une terrasse.
- B) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente six virgule douze/millièmes (236,12/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble et du terrain.
- 2/ La cave du deuxième étage, comprenant :
  - A) en copropriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - B) en copropriété et indivision forcée : trente virgule soixante trois millièmes (30,63/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

ACTE DE BASE

Tel que ce bien est décrit dans un acte de base avec règlement de copropriété dressé par Maître VERLINDE, notaire à Bruxelles, le dix neuf juin deux mille trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques le trente janvier deux mille quatre, sous la référence 1394.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient au vendeur pour l'avoir acquis avec d'autres de Monsieur ZENOUN Hassan à Saint-Josse-Ten-Noode et de Mademoiselle BOHANAN Amal, à 1020 Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître VERLINDE précité, le dix neuf juin deux mil trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente janvier deux mille quatre 50 T/30/01/2004-01395.

TITRE

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

OCCUPATION - ENTREE EN JOUSSANCE - IMPOTS.

~~Le bien est libre au moment de la vente~~

Le bien vendu est libre d'occupation.

L'acquéreur en aura la pleine propriété et la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle.

Il paiera et supportera toutes taxes, contributions généralement quelconques, mises ou à mettre sur le bien vendu également à compter de ce jour.

L'acquéreur paie à l'instant au vendeur, qui le reconnaît, sa quote-part dans le précompte immobilier deux mil six, soit CENT UN EUROS (101,00 euros).

DONT QUITTANCE.

ETAT DU BIEN - GARANTIE - SERVITUDES.

Le bien est vendu :

- dans l'état où il se trouvait à la signature du compromis de vente, état bien connu de l'acquéreur ;  
- avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues ;  
- sans garantie du chef des vices du sol, des vices apparents ou cachés et sans recours de ce chef contre les vendeurs. Ceux-ci échapperont à toute garantie et notamment à celle basée sur les articles 1641 et 1643 du Code civil.

Le vendeur atteste qu'à sa connaissance il n'existe pas de vices cachés, ni de mérrule relativement au bien vendu.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles qui pourraient résulter de l'acte de base précité.

CONTENANCE.

La contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie; toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, excédât-elle un vingtième en plus ou en moins, fera

profit ou perte pour l'acquéreur sans bonification, ni indemnité.

#### ASSURANCES

L'acquéreur devra continuer à titre personnel tous contrats d'assurance contre l'incendie et autres risques qui pourraient exister relativement au bien vendu et en payer les primes et redevances à partir des plus prochaines échéances anticipatives qui suivront la date d'entrée en jouissance.

#### EAUX - GAZ - ELECTRICITE.

L'acquéreur devra continuer tous engagements relatifs à l'abonnement aux eaux de la ville, au gaz et à l'électricité ainsi qu'à la location des compteurs et en payer les redevances à échoir à partir de son entrée en jouissance.

Les canalisations et compteurs ou autres appareils que des tiers justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

#### STATUT IMMOBILIER

L'acquéreur reconnaît avoir connaissance de l'acte de base dont question ci-avant et il sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant dudit acte, ainsi que des décisions régulièrement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'acquéreur s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses ayants droit à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet le bien ci-dessus décrit, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base ainsi que des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées, et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en découlant.

Conformément à l'article 577-11 du Code civil :

\*A. Le vendeur supportera :

1. 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 ce jour. 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. Tous les travaux qui auraient été décidés et avant ce jour.

3. Toutes les charges ordinaires jusqu'au jour où l'acquéreur aura la jouissance du bien.

4. Les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point 1 ci-dessus est remplie.

B. L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il aura la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les copropriétaires.

C. Les créances nées après que la présente cession ait date certaine, à la suite d'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.

Le vendeur déclare qu'aucun syndic n'a été constitué. A ce jour.

#### URBANISME.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) adopté par l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles Capitale du neuf avril deux mil quatre et ratifié par l'ordonnance du treize mai deux mille quatre le notaire soussigné a demandé par sa lettre du quatorze mars deux mille six à la Commune d'EVERE, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la dite Commune datée du vingt et un mars deux mille six est ci-après littéralement rapportée:

« POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

\*en ce qui concerne la destination :

-selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) :

zone d'habitation ;

-selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte 1 - Projet de ville : ne se situe pas en

P796273

Troisième et dernière feuille



*[Handwritten signature]*

5



*espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;*

- *selon le PPAS, appelé, approuvé le :*
- *bien ne se trouve pas dans un lotissement*
- *bien ne se trouve pas dans une zone à protéger et à rénover.*

*Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à 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 : il existe deux dossiers de demande de permis d'urbanisme 2003-026-8-18/20 et 2003-123-8-18/20. Le second dossier est à ce jour sans suite alors qu'il prévoit de construire du logement sur le terrain d'attente. Considération évoquée lors du traitement du premier dossier. Ce terrain en attente ne peut en aucun cas être affecté à une zone de stationnement.*

*... »*

Le vendeur aux présentes déclare 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 98 du dit code. 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites. Le vendeur déclare également que le bien prédictif n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

#### CODE DU LOGEMENT

Le vendeur informe l'acquéreur du fait que le Code du Logement bruxellois est entré 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 neuf septembre deux mille trois sous la référence 2003071748.

Le vendeur déclare:

- que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'une demande de certificat de conformité.
- que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée ou de logement dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés et à ce titre n'est donc pas visé par les dispositions du Code Bruxellois du Logement soumettant la location de logements meublés dans la région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité.
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que défini au Code Bruxellois du Logement.

#### PRIX

La présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 EUROS)** dont CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUROS) ont été payés antérieurement aux présentes, et le solde, soit CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUROS) est payé à l'instant à la vue du notaire soussigné au moyen d'un chèque.

Dont quittance entière et définitive, sous réserve d'encaissement.

#### ATTESTATION DE PRIX

Le notaire soussigné, atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le chèque numéro 22.2727 du sur le compte n° 607.061511.  
FRAIS.

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

#### SECURITE DES CHANTIERS

Les parties reconnaissent avoir été informées de la portée de l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux

mille un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectué ou fait effectuer après le premier mai deux mil un.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, afférant au bien vendu, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mil un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs, ~~mais~~ <sup>deux</sup> mois plus récents.

#### DECLARATIONS

La partie venderesse, sous réserve du droit de prendre, en vertu du présent acte et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, dispense formellement le conservateur des hypothèques compétent de prendre, lors de la transcription du présent acte, inscription d'office pour sûreté des créances résultant éventuellement de cet acte.

Elle a été, au préalable, avertie de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire, que comporte cette dispense.

Lecture est donnée par le notaire soussigné de l'article 203 premier alinéa du Code des Droits d'Enregistrement stipulant qu'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.

Les parties déclarent que le notaire soussigné, leur a donné lecture du premier alinéa de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement :

"En cas de revente d'un immeuble que le vendeur ou ses auteurs ont acquis par un acte ayant subi le droit fixé par l'article 44, ce droit est restitué au revendeur à concurrence des trente six pour cent si la revente est constatée par un acte authentique passé dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition."

Le notaire soussigné certifie exact l'état civil des comparants.

P796269



Pour l'exécution des présentes les parties élisent domicile en leur domicile respectif.

DECLARATION TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

Lecture est donnée des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interrogé par le notaire soussigné, le vendeur déclare:

- ne pas être assujetti à la dite taxe ;
- ne pas faire partie soit d'une association de fait soit d'une association momentanée laquelle a la qualité d'association assujettie en fonction de ses activités,
- et ne pas avoir vendu dans les cinq ans qui précèdent les présentes un immeuble avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée conformément aux stipulations de l'article huit paragraphe deux ou trois du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

APPLICATION DE L'ARTICLE 46 bis DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu les explications voulues de la part du Notaire instrumentant et les bien comprendre, sur

1.- les conditions d'application de l'article 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement.

2.- les sanctions prévues par le dit article en cas d'inexactitude de la déclaration.

En conséquence de quoi l'acquéreur déclare SOLLICITER L'APPLICATION DUDIT ARTICLE 46 BIS, VOULOIR BÉNÉFICIER DE L'ABATTEMENT SUR LA PREMIÈRE TRANCHE DE QUARANTE CINQ MILLE EUROS (45.000,00 EUR) et déclare:

1.- qu'il remplit la condition mentionnée au 1° du dit article, à savoir qu'il n'est pas propriétaire en pleine propriété d'un autre immeuble destiné à l'habitation ;

2.- qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit du bien acquis dans les deux ans après la date de l'enregistrement du présent acte.

3.- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans la région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date

P796269



de l'établissement de sa résidence principale dans le dit immeuble.

**DECLARATIONS FINALES**

Chaque comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant.
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes,
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire,
- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire,
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Président du Tribunal de Commerce,
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour,
- et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions de l'acte de base du dix neuf juin deux mille trois, reçu par Maître Philippe VERLINDE, notaire précité, et dont question ci-avant.

Ledit acte de base a été commenté par le notaire soussigné aux parties qui reconnaissent en avoir reçu communication aux présentes. Les parties déclarent bien le comprendre, vouloir s'y soumettre et confirment que le présent acte forme un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Waterloo, en l'Etude.

Date que dessus.

Lecture intégrale et commentée faite, les comparants ont signé ainsi que Nous, Notaires.

Enregistré à BRAINE-L'ALLEUD.

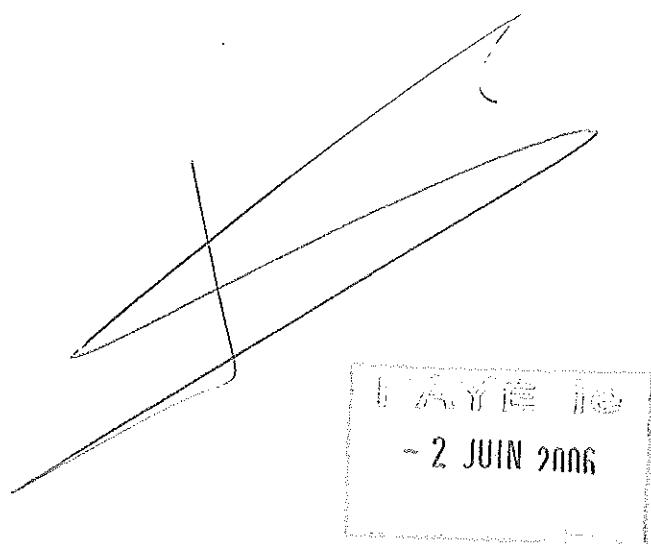
Le .....

Vol ..... Fol ..... case ..... rôle ..... renvois

Reçu .....

Le Receveur

POUR EXPÉDITION CONFORME



Transcrit à HYP-BRUXELLES 3

Timbre	16,73 €	50-T-16/05/2006 - 07065
Salaire	99,59 €	cent seize euros et trente-
Total	116,32 €	deux cents
REF. : 2428		

Le Conservateur A. SPODEN