

JPB/7842

REP. : 2161

VENTE APPARTEMENT A → B
L'AN DEUX MILLE SIX.

Le dix février.

Par devant Nous, Maître **Jean-Pierre BERTHET**, notaire de résidence à Molenbeek-Saint-Jean, détenteur de la minute, et Maître **Benedikt van der VORST**, notaire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU

D'UNE PART

Monsieur **DE FILIPPIS Nazario**, né à San Nicandro Garganico (Italie) le seize juin mil neuf cent quarante-cinq, registre national numéro 450616-229-84 qu'il nous autorise à relater, et son épouse, Madame **LUYSTERMANS Micheline Josée**, née à Bruxelles le vingt-cinq avril mil neuf cent quarante et un, registre national numéro 410425-258-75 qu'elle nous autorise à relater, domiciliés à Anderlecht (1070 Bruxelles), rue de Neerpède 586/1, mariés à Bruxelles le vingt-huit octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Georges MOULIN ayant résidé à Ixelles, substituant son confrère Maître André van der VORST ayant résidé à Ixelles, le onze octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, régime non modifié, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "la partie venderesse".

D'AUTRE PART

Monsieur **ALUKO Olubunmi Williams**, né à Ilesa (Nigéria) le trois octobre mil neuf cent soixante-cinq, registre national numéro 651003-493-76 qu'il nous autorise à relater, divorcé non remarié, et Madame **OBALADE Mary**, née à Lagos (Nigéria) le dix octobre mil neuf cent septante, registre national numéro 701010-506-55 qu'elle nous autorise à relater, divorcée non remariée, domiciliés à 1020 Bruxelles, square Prince Léopold 32/bD1.

Lesquels nous déclarent ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale à ce jour ni de déclaration de partenariat de vie commune dans un autre pays.

Ci-après dénommés "la partie acquéreur".

Lesquels comparants ont requis les notaires soussignés de dresser en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre eux.

VENTE

La partie venderesse déclare par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires et de fait et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques à la partie acquéreur, ici présente, acceptant et qui déclare faire la présente acquisition, chacun des acquéreurs à concurrence d'une/moitié indivise en pleine propriété.

Le bien immeuble suivant :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Première division - article 05589

Dans un ensemble immobilier érigé en deux blocs, dont l'un est dénommé « Grand Bloc » et l'autre « Petit Bloc » :



P811933

a) sur un terrain situé à front de l'avenue Jean Dubrucq, 82-86, sur une largeur selon titre de soixante-huit mètres nonante-trois centimètres, aboutissant derrière à front du chemin dit « rue de la Lys », contenant en superficie d'après titre antérieur trente et un ares quatre-vingt-huit centiares cinquante-trois décimilliaires, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 28/M pour trente et un ares quatre-vingt-huit centiares ;

et b) au dessus du deuxième étage de la crèche publique érigée pour la Commune de Molenbeek-Saint-Jean sur un terrain appartenant à cette dernière et tenant au bien prédécrit.

I. L'appartement type G, dénommé « G.8 » situé au huitième étage du Grand Bloc, comprenant selon titre :

a) en propriété privative et exclusive : hall, cuisine, living, dégagement avec penderie, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : vingt/quatre millièmes selon titre dans les parties communes de l'ensemble immobilier parmi lesquelles le terrain prédécrit. Il est ici fait observer qu'il s'agit de vingt/quatre mille soixante-cinquièmes en suite de l'acte de base modificatif du dix-neuf septembre deux mille deux.

II. La cave numéro quarante-sept (47) sise aux sous-sols, comprenant selon titre le local proprement dit avec sa porte. Cette cave constitue une dépendance privative de l'appartement décrit ci-dessus et ne possède pas de quotités distinctes dans les parties communes.

Revenu cadastral non indexé : mille quarante et un euros (1.041,- EUR).

Ledit bien est actuellement repris au cadastre sous la référence « #A8/G8/K47 ».

Tels et ainsi que ce bien est décrit et figuré à l'acte de base de l'immeuble dont question ci-après sous le titre « statuts immobiliers ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien prédécrit dépendant à l'origine de la communauté ayant existé entre Monsieur Désiré Adam Marie Ghislain VERSCHAFFEL, et son épouse, Madame Marguerite Agnès Marie Emilienne VAN ONGEVAL, à Geraardsbergen, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre VAN ASCHE ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean le dix-neuf septembre mil neuf cent soixante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-huit octobre suivant, volume 3534 numéro 3.

Monsieur Désiré VERSCHAFFEL est décédé intestat à Geraardsbergen le trente octobre mil neuf cent septante, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux fils, savoir Monsieur Jacques Victor Marie VERSCHAFFEL, et Monsieur André Jules Victor Marie VERSCHAFFEL, époux de Madame Kathelijne Albert Palmyre Omer DERVAES, tous deux à Geraardsbergen.

Sa succession fut recueillie par ses deux fils prénommés, sous réserve de l'usufruit attribué à sa veuve Madame Marguerite VAN ONGEVAL prénommée, en vertu de la donation contenue dans son contrat de mariage reçu par le notaire François RENS ayant résidé à

P811932

Geraardsbergen, le quatre décembre mil neuf cent trente-six, et de la donation reçue par le notaire DE MAN ayant résidé à Geraardsbergen le vingt-trois juin mil neuf cent cinquante comprenant donation au profit du conjoint survivant d'un/quart en nue propriété et d'un/quart en usufruit de sa succession en cas d'existence d'enfant. En conséquence le bien prédécrit appartenait à Madame VAN ONGEVAL prénommée pour cinq/huitièmes en pleine propriété et pour un/huitième en usufruit, et à ses deux fils ensemble pour deux/huitièmes en pleine propriété et un/huitième en nue propriété.

Aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire Jean-Louis RENS ayant résidé à Geraardsbergen, le vingt-sept juillet mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-cinq août suivant, volume 7706 numéro 4, Madame Marguerite VAN ONGEVAL prénommée, a donné cinq/huitièmes en nue propriété du bien prédécrit à son fils Monsieur André VERSCHAFFEL, lequel en contrepartie a cédé à sa mère l'usufruit de ses droits soit deux/huitièmes dans ledit bien, et d'un autre bien.

Aux termes d'un acte de partage reçu par ledit notaire Jean-Louis RENS, le seize août mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le trente août suivant, volume 7671 numéro 14, intervenu entre Messieurs Jacques et André VERSCHAFFEL prénommés, les trois/huitièmes en nue propriété qu'ils possédaient dans ledit bien furent attribués à Monsieur André VERSCHAFFEL prénommé.

En conséquence ledit bien appartenait à Madame Marguerite VAN ONGEVAL en totalité pour l'usufruit, et à Monsieur André VERSCHAFFEL prénommé pour la totalité en nue propriété.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Georges MOULIN ayant résidé à Ixelles, et à l'intervention du notaire Emmanuël D'HAENENS à Geraardsbergen le vingt-quatre octobre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-six octobre suivant, volume 8991 numéro 10, Madame Marguerite VAN ONGEVAL prénommée, et Monsieur André VERSCHAFFEL prénommé, ont vendu le bien prédécrit à Monsieur Nazario DE FILIPIS et son épouse, Madame Micheline Josée LUYSTERMANS, comparants prénommés.

TITRE

La partie acquéreur devra se contenter de la qualification de propriété qui précède, sans pouvoir exiger de la partie venderesse d'autre titre qu'une expédition des présentes.

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS - ASSURANCES

1. La partie acquéreur aura la propriété du bien prédécrit à compter de ce jour ; elle en a la jouissance depuis le vingt-quatre décembre deux mille cinq, par la prise de possession réelle, la partie venderesse déclarant que le bien est libre de toute d'occupation.

2. La partie acquéreur paiera et supportera toutes les contributions, impositions et taxes généralement quelconques mises ou à mettre sur ledit bien à partir du premier janvier deux mille six.



La partie venderesse déclare avoir reçu de la partie acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier en cours, soit six cent trente-neuf euros trente et un cents (639,31 EUR), dont quittance.

3. Le bien vendu fait partie d'un bâtiment dont les risques d'incendie sont couverts par une police d'assurance collective ; la partie acquéreur sera tenue de continuer cette police et sera subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse à cet égard.

Elle sera tenue de payer la quote-part dans les primes à dater du vingt-quatre décembre deux mille cinq.

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

1. La contenance du terrain ci-dessus énoncée n'est pas garantie, toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, fût elle-même de plus d'un/vingtième en plus ou en moins, fera profit ou perte à la partie acquéreur sans bonification ni indemnité.

2. Les éventuelles indications cadastrales ne sont pas garanties mais uniquement mentionnées à titre de simple renseignement.

3. Ne sont pas compris dans la présente vente les conduites, canalisations, compteurs et autres installations ou appareils généralement quelconques, placés dans les lieux par les administrations publiques ou privées à titre de location.

4. La partie acquéreur devra continuer tous abonnements, locations et contrats pouvant exister relativement à la distribution de l'eau de ville, du gaz et de l'électricité et en payer les taxes et redevances à partir de son entrée en jouissance.

Elle devra opérer le transfert à son nom des dits contrats, à la décharge pleine et entière de la partie venderesse et sans son intervention ni recours contre elle.

5. Pour le surplus, le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouvait le quatorze octobre deux mille cinq, avec ses vices et défauts apparents ou cachés, sans garantie des mitoyennetés s'il y en a, et sans que la partie acquéreur puisse élever aucune réclamation ni demander aucune diminution du prix à raison desdits vices et défauts, erreur dans la désignation, défaut d'entretien ou vétusté, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à la partie acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle, 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 titres réguliers et non prescrits soit en vertu de la loi.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de vices cachés et pas d'autres servitudes ou obligations concernant le bien objet des présentes que celles pouvant résulter de son titre de propriété et des actes de base, que, personnellement, elle n'en a conféré aucune.

L'acte du notaire MOULIN du vingt-quatre octobre mil neuf cent nonante-quatre dont question à l'origine de propriété contient ce qui suit littéralement reproduit, outre le renvoi à l'acte de base et à l'acte de base modificatif :

« En outre l'acte de vente reçu par le Notaire Pierre VAN ASSCHE à Molenbeek-Saint-Jean, le dix-neuf septembre mil neuf cent quatre-vingt-six dont question ci-avant, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« RESERVE

« « Ainsi qu'il est dit à l'acte de base reçu par le Notaire Van Assche, « « soussigné, le vingt-huit juin mil neuf cent soixante-six, dont « « question ci-avant, la société venderesse se réserve le droit de « « modifier le nombre de l'ensemble des quotités attribuées, sans « « l'intervention des copropriétaires, étant donné que la répartition « « faite audit acte de base est à considérer comme provisoire par le « « fait que la société venderesse pourrait obtenir éventuellement des « « autorités compétentes, l'autorisation de construire à l'entresol du « « Grand Bloc, de un à cinq studios et/ou bureaux supplémentaires. « « Cette modification du nombre de l'ensemble des quotités « « attribuées ne donnera pas lieu, soit à une augmentation, soit à « « une diminution du prix de vente pour l'acquéreur. »

« Sur les déclarations des vendeurs, ladite demande de construction de locaux privatifs supplémentaires n'a pas encore été accordée, les privatifs en question n'ont pas été construits, et les quotités attribuées aux locaux vendus n'ont pas été modifiées. ».

La partie acquéreur sera subrogée purement et simplement dans tous les droits et reprendra toutes les obligations de la partie venderesse.

PLANIFICATION - URBANISME

En application de l'article 99 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le notaire Jean-Pierre BERTHET, soussigné, a demandé en date du vingt-quatre octobre deux mille cinq à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du trois novembre deux mille cinq, les services urbanistiques de ladite Commune ont conformément à l'article 275 du COBAT déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :

« Pour le territoire où se situe le bien :

« a) En ce qui concerne la destination :

« - Au plan Régional de Développement : Espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation -

« - Au plan Régional d'Affectation du Sol : Zone d'habitation - Zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement

« b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis

« Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants :

« - Règlement Régional d'Urbanisme du 3 juin 1999

« - Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932

P811931



« 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 dans lequel le bien considéré serait repris

« d) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption

« - A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

« e) Autres renseignements

« - Le bien est situé dans le périmètre du Contrat de Quartier Escaut-Meuse, valide jusqu'au 21/12/2008 ».

La partie venderesse 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 en question aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1, du COBAT. En conséquence aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En cas de réalisation desdits actes et travaux, la partie acquéreur sollicitera toutes les autorisations et se conformera à toutes obligations pouvant lui incomber, sans recours contre la partie venderesse.

La partie acquéreur déclare en outre que le notaire instrumentant a attiré son attention sur les dispositions du Code bruxellois du logement, institué par l'ordonnance du dix-sept juillet deux mille trois, et en particulier sur l'exigence d'une attestation de conformité en cas de location d'un logement meublé ou d'un petit logement, dont la superficie n'excède pas vingt-huit mètres carrés, attestation à demander auprès du Service d'Inspection Régionale.

La partie venderesse déclare, qu'à ce jour, le bien présentement vendu ne tombe pas dans le champs d'application de ladite ordonnance.

La partie venderesse déclare que le bien vendu ne fait à ce jour pas l'objet d'un droit de gestion publique.

La partie venderesse déclare en outre :

- qu'à sa connaissance les autorisations nécessaires ont été obtenues pour toutes les constructions érigées et tous les travaux effectués et que ces constructions ou travaux ont été érigés ou effectués conformément aux autorisations ;
- ne pas avoir connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins.

GESTION DES SOLS

Après avoir reçu lecture et commentaires de l'ordonnance du treize mai deux mil quatre relative à la gestion des sols pollués, la partie venderesse a déclaré que :

* elle n'a pas connaissance de (présomptions de) pollution du sol relativement au bien vendu et qu'elle a respecté toutes les

obligations en la matière et que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement.

* le bien cédé ne constitue pas et n'est pas lié à un terrain où s'exerce ou où s'est exercée une activité à risque ni un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) ;

* la vente n'est pas accompagnée ou liée à la cession d'un permis d'environnement relatif à une activité à risque ;

* aucune des hypothèses visées à l'article 10 de ladite ordonnance n'est réalisée ;

* une reconnaissance de l'état du sol et une étude de risques ne doivent pas être effectuées.

La partie acquéreur déclare avoir connaissance des dispositions de ladite ordonnance et notamment des obligations relatives à toute nouvelle activité à risque.

DECLARATIONS DES PARTIES

1/ La partie acquéreur reconnaît avoir été informée par le notaire instrumentant de l'existence de primes à l'acquisition; à la construction ou à la rénovation d'un logement.

2/ Après avoir été interrogée par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, la partie venderesse a déclaré qu'elle 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 mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

3/ La partie venderesse déclare en outre que le bien présentement vendu n'est pas actuellement classé au titre des monuments et des sites historiques et qu'aucune notification relative à une procédure de classement ni à une procédure en expropriation ne lui a été faite et qu'elle n'a pas été failli et/ou frappée d'une mesure d'interdiction.

STATUT IMMOBILIER

La partie acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance des statuts immobiliers relatifs au bien vendu et ce suivant acte reçu par le notaire Pierre VAN ASSCHE ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean le vingt-huit juin mil neuf cent soixante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le douze juillet suivant, volume 3488 numéro 1 et à l'acte de base modificatif reçu par le notaire Pierre VERMEULEN à Molenbeek-Saint-Jean, le dix-neuf septembre deux mille deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le dix-novembre suivant sous la référence 051-T-19/11/2002-11113.

Elle déclare en avoir reçu une copie à l'exception de l'acte de base originaire que la partie venderesse s'engage à fournir à la partie acquéreur dans le mois des présentes, et s'oblige à s'y soumettre tant pour elle que pour ses ayants droit et ses héritiers ou successeurs à tous titres.

Tous les 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 le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte

de base ainsi que de l'acte de base modificatif, et qu'il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résulteront desdits acte de base et acte de base modificatif ainsi que des modifications régulièrement décidées par les assemblées.

COPROPRIETE

1. En vertu des dispositions de l'article 577-11 premier alinéa du Code Civil, le notaire Jean-Pierre BERTHET, soussigné, a demandé par lettre recommandée en date du vingt-neuf décembre deux mille cinq au syndic de l'association des copropriétaires l'état précis des différentes dettes de la copropriété au jour de la demande et celles qui deviendront exigibles après le transfert du bien objet de la présente vente.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire Jean-Pierre BERTHET, soussigné, que le syndic a répondu à sa demande par lettre du vingt-trois janvier deux mille six.

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

2. Les charges communes seront supportées par la partie acquéreur :

1°) à compter du premier janvier deux mille six, en ce qui concerne les charges ordinaires et/ou périodiques ;

2°) à compter du quatorze octobre deux mille cinq en ce qui concerne les autres dépenses, étant toutefois précisé que :

a) lesdites charges décidées par l'assemblée générale antérieurement au quatorze octobre deux mille cinq et dont le paiement est exigible avant cette date seront supportés par la partie venderesse, qui s'y oblige sauf dans la mesure où elles viseraient des travaux ci-après ;

b) lesdites charges décidées par l'assemblée générale antérieurement au quatorze octobre deux mille cinq mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date et jusqu'à ce jour seront à charge de la partie venderesse ;

c) les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant ce jour mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date seront à charge de la partie acquéreur.

Un paiement devenant exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi par le syndic de la demande de paiement.

3. La partie acquéreur approvisionnera le fonds de roulement à compter de son entrée en jouissance; la partie venderesse est créancière de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle elle n'a pas joui effectivement des parties communes.

Le décompte sera établi par les soins du syndic.

4. Le fonds de réserve reste acquis à l'association des copropriétaires et ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

PRIX

La présente vente est en outre consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CENT HUIT MILLE EUROS (108.000,- EUR)**.

Que la partie venderesse reconnait avoir reçu savoir :

- antérieurement aux présentes la somme de **HUIT MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (8.640,- EUR)**, dont quittance ;
- présentement le solde de **NONANTE-NEUF MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (99.360,- EUR)**, au moyen d'un chèque numéro 22 2668 tiré sur le compte numéro 001-0615110-12.

Dont quittance et décharge entière et définitive faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet sous réserve d'encaissement.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Les parties dispensent expressément Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription des présentes.

FRAIS

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

DECLARATIONS PRO FISCO

1) Abattement immédiat : article 46bis du Code des Droits d'Enregistrement de Bruxelles-Capitale

Les acquéreurs demandent l'application de l'article 46bis du Code des Droits d'Enregistrement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ils déclarent, à cet effet, à peine de perte des avantages y afférents:

- qu'aucun d'entre eux n'est, à la date du compromis de vente, propriétaire pour la totalité en pleine-propriété d'un autre bien immobilier affecté/destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine-propriété d'un autre bien immobilier affecté/destiné en tout ou en partie à l'habitation;

- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis endéans le délai de deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte ;

- qu'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 de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue ;

- que le bien acquis est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation urbaine tel que délimité dans le Plan régional de développement.

Les acquéreurs déclarent en outre avoir été avertis par le notaire soussigné des sanctions attachées au non respect des dispositions qui précèdent.

2) Le notaire instrumentant a rappelé aux comparants les dispositions de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement en matière de restitution des droits d'enregistrement en cas de revente d'immeubles endéans les délais prescrits.

3) la partie venderesse déclare avoir été informée des conditions de taxation des plus-values réalisées à l'occasion de cession à titre onéreux d'immeubles bâtis.

4) Le notaire instrumentant a donné lecture aux parties de l'article 62 paragraphe 2, et des articles 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, et après qu'il ait spécialement demandé à la partie venderesse si elle possède la qualité d'assujetti pour l'application du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, celle-ci a répondu :

- ne pas être assujettie à la dite taxe et ne pas l'avoir été depuis plus de cinq ans ;

- ne pas faire partie soit d'une association de fait soit d'une association momentanée laquelle a 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 8 paragraphe 2 ou 3 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

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

ARTICLE 203 DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a donné lecture de l'article 203 premier alinéa du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges, libellé 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. ».

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en leur domicile respectif susindiqué.

ETAT-CIVIL

Le notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissances des parties sur le vu des pièces officielles requises par la loi et certifie avoir identifié les comparants personnes physiques sur le vu de leur carte d'identité.

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 et qu'ils ne comptent pas en introduire une actuellement.

DISPOSITIONS FINALES

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant les a informé de l'obligation imposée au notaire en vertu de l'article 9, paragraphe premier, alinéas 2 et 3 de la loi organique sur le notariat et leur a expliqué que, lorsque le notaire constate l'existence d'intérêts manifestement contradictoires ou des engagements à l'évidence

disproportionnés, il a l'obligation d'attirer l'attention des parties, et les avise qu'il est loisible à chacune d'elle de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire informe toujours entièrement chaque partie de ses droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité.

Les comparants ont ensuite déclaré qu'à leur avis, il n'existe pas d'intérêts manifestement contradictoires en l'espèce et que toutes les clauses reprises au présent acte sont proportionnées et qu'ils les acceptent.

Les comparants confirment en outre que le notaire instrumentant les a clairement informés des droits, obligations et charges découlant du présent acte et les a conseillés en toute impartialité.

DONT ACTE

Passé à Molenbeek-Saint-Jean, en l'Etude.

Les comparants reconnaissent chacun avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la passation du présent acte, en l'occurrence le trente janvier deux mille six.

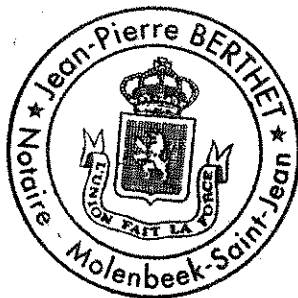
L'acte dans son intégralité, est commenté par nous notaire BERTHET soussigné, au bénéfice des comparants, ensuite de quoi et après lecture des mentions prévues à l'article 12 alinéa 1 et 2 de la Loi Organique sur le Notariat, le présent acte est signé par les comparants, ainsi que par nous, notaires.

(suivent les signatures)

Enregistré *à* rôle(s) *à* renvoi(s)
au bureau de l'Enregistrement de Molenbeek-St-Jean.
le *31* *juin* *2006*
Vol. *5* fol. *35* case *1*
Reçu *Six mille deux cents (6.000)*
Le Receveur a.l. (signé)

F. NARLIERE

Pour expédition conforme



[Handwritten signature]

Transcrit à HYP-BRUXELLES 5

Timbre	18,63 €	51-T-16702/2006-02255
Salaire	101,73 €	cent vingt euros
Total	120,36 €	trente-six cents
REF:	25	

Le Conservateur, Pafenois