

**Eric Levie,  
Notaire**

soc. civ. à forme de s.p.r.l.  
BE 0.444.817.254 RPM Bruxelles  
Bd. Lambermont 374  
Schaerbeek - 1030 Bruxelles  
Tél. : (02) 216.88.33  
Fax. : (02) 215.37.54

---

## Vente

---

EMD 2006/502.200 Immob/vte & crédit/Benjelloun-acq

Rép. : 13360

L'an deux mille six,  
Le vingt septembre,  
Devant nous, **Eric Levie**, notaire de résidence à Schaerbeek et à l'intervention de **François Dris**, notaire à Hornu, légalement empêché.

**ONT COMPARU :**

Monsieur **DRIS François Georges Maurice Ghislain**, né à Etterbeek le vingt-sept janvier mil neuf cent quarante-deux, numéro national 420127-003-76, époux de Madame **LERAT Mariane**, domicilié à Boussu (Ex Hornu), route de Valenciennes, 20.

Marié avec sa dite épouse sous le régime de la communauté d'acquêts, en vertu de son contrat de mariage reçu par le notaire José Van den Eynde, ayant résidé à Saint-Josse-Ten-Noode, le vingt-cinq avril mil neuf cent septante-deux, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après aussi désigné 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 **BENJELLOUN Abdelhalim**, né à Etterbeek le quatre avril mil neuf cent septante-sept, numéro national 770404-361-97, et son épouse Madame **EL KADDOURI Fairouz**, née à Uccle le seize mars mil neuf cent septante-neuf, numéro national 790316-066-67, tous deux de nationalité belge, domiciliés à Berchem-Sainte-Agathe, rue de Dilbeek, 49.

Mariés sous le régime légal de la communauté à Molenbeek-Saint-Jean le trois avril deux mille quatre, sans avoir fait précédé leur union de conventions matrimoniales, régime

S204091



non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

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

Ici présents et acceptant acquérir

**Commune de Schaerbeek, quatrième division**

Dans un immeuble à appartements multiples sis à front du Boulevard Léopold III numéro 21 et de la rue Henri Chomé, contenant en superficie d'après titre vingt-quatre ares quinze centiares, vingt-neuf dixmilliares, cadastré selon titre section B numéro 106 Y et selon extrait cadastral récent section B numéro 106 L 3 pour une superficie de vingt-quatre ares dix centiares.

**1. L'appartement E.16 sis au troisième étage**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, living, cuisine, salle de bains équipée, water-closet, deux chambres à coucher et terrasse

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-huit/trois millièmes dans les parties communes de l'immeuble dont le terrain.

**2. La cave Fc 48 au sous-sol et comprenant la cave proprement dite avec sa porte, sans quotités dans les parties communes de l'immeuble.**

Le titre de propriété de cette cave étant un acte reçu le six avril mil neuf cent septante-trois par le notaire Van den Eynde, ci-après mieux mentionne ce qui est ci-après textuellement reproduit : « ... cette cave est destinée à dépendre à titre privatif de l'un ou l'autre des appartements du dit immeuble et son aliénation n'est permise qu'entre copropriétaires de l'immeuble... ».

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

**Statuts (Acte de base)**

Tel au surplus que le bien vendu se trouve décrit aux statuts dressés par le notaire Albert Van Winckel, à Anvers, le vingt-trois juin mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre juillet suivant, volume 5070, numéro 1.

**Origine de propriété**

Le vendeur déclare être devenu propriétaire du bien ci-dessus décrit de la manière suivante :

Originaiement, l'appartement E16 appartenait à Monsieur Darius Auguste DRIS, à Schaerbeek, pour l'avoir acquis de Monsieur Louis BREUER et son épouse Madame Antoinette Elise ROUX, à Schaerbeek, en vertu d'un acte reçu par le notaire Michel Van Boxstael, alors à Boussu, substituant son confrère Maître François Dris, prénommé, empêché, le treize décembre mil neuf cent septante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles.

Et la cave Fc48 appartenait à Monsieur Darius DRIS, prénommé, pour l'avoir acquise de Monsieur Edmond Jean VAN LOO et son épouse, Madame Marie Alexandrine

Christine REGAUS, à Schaerbeek aux termes d'un acte reçu par le notaire José Van den Eynde, prénomme, le six avril mil neuf cent septante-trois transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles.

*F+80*  
Monsieur Darius DRIS est décédé le onze octobre mil neuf cent quatre-vingt, laissant pour seul héritier légal et réservataire, sous réserve de la moitié en usufruit revenant à son épouse, Madame Germaine Léontine Guilaine VANDEN ABEELE, son fils unique Monsieur François DRIS, prénomme.

*F+80*  
L'usufruit s'est éteint suite au décès de Madame Germaine VANDEN ABEELE survenu le vingt-six novembre mil neuf cent quatre-vingt.

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 perception des loyers à compter de ce jour, 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 cent nonante-quatre euros vingt-cinq centimes (194,25 €), étant sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année deux mille six. Dont quittance.

#### **Occupation**

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance des conditions d'occupation du bien vendu.

Sans préjudice à ses droits personnels, il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur vis-à-vis des occupants, et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

#### **Régime de la copropriété forcée**

1. L'acquéreur est censé avoir parfaite connaissance des statuts de la copropriété, des actes modificatifs postérieurs éventuels ainsi que des décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il sera tenu d'en respecter toutes les charges, clauses et conditions et sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur en résultant.

Il s'engage à en imposer l'observation à toutes personnes auxquelles il viendrait à céder la propriété, l'usufruit ou la simple jouissance (comme en matière de bail) du bien vendu.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété, d'usufruit ou de jouissance, devront



contenir la déclaration que les bénéficiaires ont parfaite connaissance des dits actes de base, règlement de copropriété et modifications éventuelles.

Il reconnaît avoir reçu une copie des statuts et du règlement de copropriété.

2. Toutes les charges communes seront payées et supportées par l'acquéreur prorata temporis et à compter, savoir:

\* du jour de son entrée en jouissance, pour tout ce qui concerne les charges ordinaires,

et \* à compter de la date du vingt-quatre juin deux mille six, pour tout ce qui concerne les charges extraordinaires ou travaux qui soit n'étaient pas encore décidés à cette dernière date, soit qui étaient décidés mais n'étaient pas exécutés à cette date.

3. L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à toutes procédures en cours entre la copropriété et des tiers ou entre la copropriété et des copropriétaires. Il en paiera et supportera les frais à échoir à compter du jour de son entrée en jouissance et bénéficiera seul des indemnités qui seraient allouées à partir du même moment.

4. Le vendeur reste créancier de la copropriété pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période qui suit l'entrée en jouissance de l'acquéreur.

5. Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble, demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Le notaire Eric Levie, soussigné, a demandé le trois août deux mille six par lettre recommandée adressée au syndic de l'association des copropriétaires les renseignements visés notamment à l'article 577 - 11 paragraphe premier nouveau, du Code Civil, et s'appliquant au bien vendu.

Les parties déclarent que le notaire soussigné leur a remis une copie de la réponse du syndic de l'immeuble.

#### **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.

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 par les soins de la copropriété.

L'acquéreur se conformera aux dispositions des statuts en cette matière.

#### **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 – Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) – Gestion des sols pollués**

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, au surplus, savoir :

- qu'il n'a pas connaissance d'infractions urbanistiques commises par des propriétaires antérieurs ;
- 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.
- qu'il n'a pas connaissance qu'une activité à risque ait été exercée sur le site sur lequel est établi le bien vendu.

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 visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT ne peuvent être réalisés, tant que cette autorisation ou permis préalable n'aura pas été obtenu.

Le notaire Eric Levie, soussigné, a demandé le neuf août deux mille six, à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques visés notamment par l'article 275 du COBAT, et s'appliquant au bien vendu.

Dans sa réponse en date du trente août 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, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation résidentielle, en bordure d'un espace structurant.*

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

*- le Règlement Régional d'Urbanisme*

*- le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune*

*- le Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement des antennes paraboliques extérieures.*

*a) 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 ;*

*b) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :*

*- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;*

*c) autres renseignements :*

*si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire)*

*- En ce qui concerne la question de la situation du bien par rapport à l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation nous vous invitons à consulter le site du logement à l'adresse : [www.prime-renovation.irisnet.be](http://www.prime-renovation.irisnet.be)."*

**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 mil 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.

**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 avec un tiers.

**Code du logement**

Le notaire instrumentant informe les parties 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 dix-neuf décembre deux mille trois sous les références 20030319-454.

**Prix**

La présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de

(                  );

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

- présentement, à concurrence de (                  ),

montant résultant de la transformation en acompte, de la garantie constituée par l'acquéreur à l'occasion de la convention de vente,

et le solde, soit (                  €),

présentement, par chèque numéro 53 0805 tiré du compte 091-0106084-92.

**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 des nouveaux articles 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 soixante mille euros (60.000,00 €), 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 le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation tel que délimité dans le Plan régional de développement pris en exécution des articles 16 à 24 de l'ordonnance du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un organique de la planification et de l'urbanisme.

b) 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.

c) 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, notaire soussigné, 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 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, notaire soussigné, 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.**

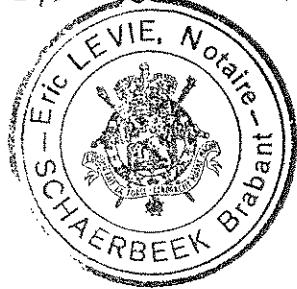
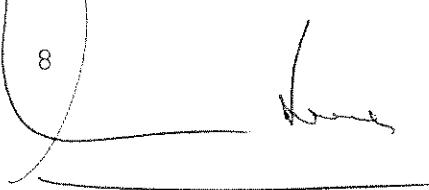
Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

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, notaire.

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME

Enregistré à Schaerbeek le 13 Juillet, à l'heure de 11 heures le 28 Septembre  
Total. bel-481 fol 74, los 10. Recd Sept Ville cent vingt-cinq euros  
(2125 €). 6 levens (+/-) reçus



Transcrit à HYP-BRUXELLES 3  
50-1 - 26/09/2006 - 13910

Nombre	12.23 €
Ajout	141.42 €
Total	<b>153,65 €</b>

Le Conservateur, A. SPODEN

REF. : 164