

7725/RA

T.7053

VENTE

L'an deux mille trois
Le vingt-quatre juin.
Devant nous, **Eric THIBAUT de MAISIERES**, notaire à
Saint-Gilles (Bruxelles) détenteur de la minute et Maître
Bernadette INGEVELD, notaire à Ixelles.

COMPARAISSENT

Monsieur **MACKENZIE-OBLIN Médéric Marcelin Huberto**, né
à Etterbeek, le vingt cinq février mil neuf cent soixante
et un, (carte d'identité numéro 085 0155823 02 - registre
national numéro 610225 325 26),

premier
rôle

et son épouse,

Madame **VIXAYSOUK Bountu**, née à Vientiane (Laos), le
douze juin mil neuf cent soixante, (carte d'identité
numéro 085 0175302 81 - registre national 600612 360 97),
domiciliés à Schaerbeek (1030 Bruxelles), rue
Colonel Bourg 112.

Mariés à Schaerbeek, le vingt-deux août mil neuf
cent quatre-vingt-six, sous le régime légal de la
communauté à défaut de contrat de mariage, régime non
modifié à ce jour.

Ci-après dénommés impersonnellement "les vendeurs".

Lesquels comparants déclarent vendre sous les garan-
ties ordinaires et de droit, pour quitte et libre de
toutes charges et dettes privilégiées ou hypothécaires
généralement quelconques ainsi que de toutes inscriptions
ou transcriptions, à :

Madame **GALLEMAERS Martine Henriette Pierrette**, née à
Schaerbeek, le premier juillet mil neuf cent cinquante-
sept, divorcée, domiciliée à Woluwe-Saint-Lambert (1200
Bruxelles), avenue de Mars 1.

(Carte d'identité numéro 088 0110951 75 - registre
national 570701 008 44)

Ci-après dénommée impersonnellement "les acqué-
reurs".

Ici présents et déclarant accepter le bien immeuble
suivant comme suit :

COMMUNE DE SCHAEERBEEK

onzième division- partie de l'article numéro 6080

Dans un immeuble dénommé "**R.T.B II**" sur un terrain
sis rue colonel Bourg 110-112, cadastré suivant titre
section C numéro 127/D/6 pour une superficie de quarante
ares dix-sept centiares et actuellement cadastré suivant
extrait délivré le sept mai deux mille trois section C

E812547



numéro 127/D/6 pour une contenance de quarante ares dix-sept centiares (40a 17ca).

1. L'appartement de type R au quatrième étage dénommé "R4", connu au cadastre sous la référence "A4/R/C91-G92", comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Au niveau du quatrième étage:

Un hall avec placard, un living, une cuisine avec débarras, un water-closet, une salle de bains, deux chambres et une terrasse.

Au niveau du sous-sol:

La cave numéro "C.91".

b) en copropriété et indivision forcée:

Les cent trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2. le garage box numéro 92 dans les sous-sols dénommé "G.B.92" et contenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée:

les cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral (non indexé): mille deux cent quarante-quatre euros (1.244,00 EUR).

Tels que ces biens sont définis dans l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Yvan DELBECQUE, à Woluwe-Saint-Lambert, le vingt-neuf janvier mil neuf cent septante-six, dont question ci-après.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens prédécrit appartiennent aux époux MACKENZIE-OBLIN-VIXAYSOUK, pour les avoirs acquis des époux FRANCEUS-GALLE aux termes d'un acte reçu par le notaire Bernadette INGEVELD à Ixelles, le premier avril mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq avril suivant, volume 9992 numéro 01.

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires du bien vendu à partir de ce jour.

Le bien est actuellement occupé par les vendeurs qui s'engagent à le rendre libre d'occupation au plus tard le trente juin deux mille trois.

A titre d'indemnité d'occupation journalière, le vendeur s'engage à payer à l'acquéreur une somme de vingt-cinq euros (25,00 EUR) par jour d'occupation et ceci jusqu'au trente juin deux mille trois. Passé ce délai, l'indemnité journalière s'élèvera à cent vingt-cinq euros (125,00 EUR).

En garantie du paiement des indemnités dont question ci-dessus les vendeurs consignent une somme de mille deux cent cinquante euros (1.250,00 EUR), en l'étude du notaire Eric THIBAUT de MAISIERES, soussigné.

IMPOTS - CHARGES COMMUNES

Le précompte immobilier ainsi que toutes autres taxes et impositions généralement quelconques, mis ou à mettre sur le bien vendu, seront payés et supportés par les acquéreurs à partir de la date de leur entrée en jouissance.

La venderesse déclare qu'aucune taxe de recouvrement ne reste due.

La venderesse déclare avoir reçu la quote-part des acquéreurs dans le précompte immobilier exercice deux mille trois, dont le montant s'élève forfaitairement à la somme de quatre cent quatorze euros vingt-deux cents (414,22 EUR), dont quittance.

Charges communes

a) **La venderesse** 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 (pour les litiges) **avant ce jour**;
- que le paiement soit devenu exigible avant cette date. 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) toutes les charges périodiques jusqu'au jour où les acquéreurs auront la jouissance du bien;

3) les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point 1) ci-avant est remplie;

b) **Les acquéreurs** supporteront les charges périodiques à compter du jour où ils auront la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

c) La quote-part de la venderesse dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

d) Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que les acquéreurs ne soient tenus au paiement d'une indemnité à la venderesse.

4) La venderesse s'adressera directement au syndic afin de récupérer l'excédent éventuel de sa quote-part dans le fonds de roulement, après déduction de sa quote-part dans les frais des exercices non encore clôturés de

deuxième
rôle

E812546



la période en cours; les acquéreurs seront tenus de reconstituer leur quote-part dans ledit fonds de roulement selon décompte qui leur sera transmis par le syndic.

5) La venderesse déclare que l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé, à ce jour, d'engager des frais extraordinaires qui deviendraient exigibles après la signature des présentes.

COMPTES DE COPROPRIETE

Par lettre recommandée en date du six juin deux mille trois, le notaire Eric THIBAUT de MAISIERES soussigné a, conformément à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, interrogé le syndic de l'immeuble au sujet de l'état précis des dettes de copropriété et de celles qui deviendront exigibles après le transfert de propriété.

La venderesse et les acquéreurs reconnaissent avoir reçu une copie de la réponse du syndic contenue dans un courrier du onze juin deux mille trois.

CONTRATS

Les acquéreurs devront continuer pour le temps restant à courir et à la décharge de la venderesse, l'assurance-incendie collective couvrant le complexe et se conformer aux stipulations contenues à cet égard dans l'acte de base dont question ci-après.

Ils paieront les primes à compter des plus prochaines échéances. Les vendeurs s'engagent à assurer le bien vendu, en leur nouvelle qualité jusqu'à la libération complète du bien.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes que les acquéreurs s'obligent à exécuter, savoir :

1) Ils prendront le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie du chef des vices apparents et cachés.

2) La superficie ci-dessus indiquée n'est pas garantie, le plus ou le moins fût-il supérieur au vingtième fera profit ou perte pour les acquéreurs sans modification quant au prix.

3) Les acquéreurs supporteront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever ledit bien vendu sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à leurs seuls frais, risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus

de droit qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard la venderesse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu.

4) Les compteurs, canalisations, appareils et autres installations, placés dans le bien vendu par un service public ou privé, appartenant à des tiers ou à des compagnies concessionnaires, sont réservés et ne sont pas compris dans la présente vente.

ACTE DE BASE

Les acquéreurs déclarent avoir une parfaite connaissance de l'acte de base, relatif à l'immeuble dont fait partie les biens vendus, dressé comme il est dit ci-dessus par le notaire Yvan DELBECQUE, prénommé, le vingt-neuf janvier mil neuf cent septante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq février suivant, volume 7913, numéro 9.

Ils seront subrogés dans tous les droits et dans toutes les obligations des vendeurs à ce sujet.

Ils déclarent en outre être en possession d'une copie complète de ce même acte et dispensent expressément le notaire THIBAUT de MAISIERES d'en donner lecture.

Les acquéreurs s'obligent de s'y soumettre tant pour eux que pour leurs héritiers et successeurs 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 ces actes de base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent. Ils seront en outre subrogés dans tous les droits et obligations qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées des copropriétaires, dont les décisions sont conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

CONDITIONS SPECIALES

En ce qui concerne les conditions spéciales, figurant dans les titres de propriété, ainsi que les servitudes, le notaire soussigné et les comparants se réfèrent à l'acte de base susmentionné et se dispensent mutuellement ainsi que le notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

troisième
rôle

3

E812548



PRESRIPTIONS URBANISTIQUES

1) Au cas où le bien vendu est ou serait frappé d'une décision de l'autorité compétente en matière d'expropriation totale ou partielle, d'alignement, d'urbanisme, d'aménagement du territoire, de quelque autre décision ou règlement d'un organisme public, les acquéreurs devront se soumettre à ces dispositions sans recours contre la venderesse. La venderesse déclare ne pas avoir connaissance de telles dispositions relatives à l'immeuble dont fait partie le bien vendu.

2) En application de l'article 174 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme adoptée par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, le notaire THIBAUT de MAISIERES, soussigné, a demandé le seize mai deux mille trois à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt-huit mai deux mille trois, dont les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie, la Commune a 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 du 14 juin 2001, entré en vigueur le 29 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation.

- du plan particulier d'affectation du sol approuvé par Arrêté Royal en date du 21 juin 1975.

"une copie de ces prescriptions peut être obtenue sur demande.

"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.

Les vendeurs aux présentes déclarent 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 84, paragraphe 1 de l'Ordonnance.

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.

CHANTIERS MOBILES ET TEMPORAIRES

Les vendeurs déclarent, en conformité avec l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un, qu'aucun des travaux visés ledit Arrêté royal n'ont été réalisés dans le bien vendu depuis le premier mai deux mille un et qu'en conséquence aucun dossier d'intervention ultérieure ne doit être remis aux acquéreurs.

PRIX

Les parties déclarent que la vente a été convenue au prix de cent six mille cinq cent nonante-quatre euros (106.594,00 EUR), en acompte duquel les acquéreurs ont payé antérieurement aux présentes, une somme de dix mille six cent cinquante-neuf euros quarante-deux cents (10.659,42 EUR), dont quittance, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

Le solde ou NONANTE-CINQ MILLE NEUF CENT TRENTE-QUATRE EUROS CINQUANTE-HUIT CENTS (95.934,58 EUR) a été payé à l'instant au moyen d'un chèque tiré sur la comptabilité du notaire THIBAUT de MAISIERES soussigné.

Dont quittance, sous réserve d'encaissement.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

Le notaire soussigné atteste qu'il a personnellement constaté que le paiement a été effectué par le débit d compte numéro 001-2493470-64.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par les acquéreurs.

ELECTION DE DOMICILE

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

Rôle n°

4

3

dup

DECLARATIONS

A. Avant de clore, nous notaires certifions:

1. que les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties sont conformes aux pièces requises par la loi;

2. que lecture a été donnée aux parties de l'article 203 alinéa 1 du Code des droits d'enregistrement et des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Interpellés par nous, notaires, les vendeurs nous déclarent n'être ni assujettis à la TVA, ni avoir été assujettis dans les cinq années qui précèdent la date du présent acte à la TVA, ou avoir cédé un bâtiment avec application de la TVA et ne pas faire partie d'une association de fait ou d'une association momentanée immatriculée à la TVA.

B. En vue de bénéficier de l'abattement immédiat des droits d'enregistrement prévu à l'article 46bis du code des droits d'enregistrement en Région de Bruxelles Capitale;

Les acquéreurs:

1° déclarent qu'ils ne sont pas propriétaires pour la totalité en pleine propriété d'une autre habitation qui est destinée en tout ou en partie à l'habitation et ceci depuis la date de convention de vente;

2° s'engagent à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis endéans les deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte;

3° s'engagent à maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles Capitale pendant une durée interrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

Le notaire Eric THIBAUT de MAISIERES attire l'attention des acquéreurs sur les amendes encourues en cas de non respect des engagements ci-avant.

C. Les parties déclarent ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

D. Les parties déclarent avoir signé un compromis de vente en date du vingt mars deux mille trois.

Dont acte.

Fait et reçu à Saint-Gilles (Bruxelles) en l'étude.

Après lecture intégrale et commentée, les parties signent avec nous, notaires.

(Suivent les signatures)
Enregistré ~~pour~~ rôles, ~~avec~~ renvoi, au 2ème bureau de
l'Enregistrement de Forest, le 03/07/2003, vol 13 fol 25 case 11
Reçu: (9.641,25) -

L'inspecteur Principal signé V.BONTE
==POUR EXPEDITION CONFORME==



Rôle n° 5
et dernier.

3
TRANSCRIT au 3^e bureau des hypothèques à Bruxelles,
sous la formalité n° 50 - T - 26/06/2003 - 07391
et inscrit d'office sous la formalité n° 50 - I -
Coût quatre-vingt-Ruit euros septante-sept cents.

N.Réf. : 29

CCP. 679-2003030-77	
Timbre :	13 73
Salaire :	75 04
TOTAL :	88 77

Le Conservateur,
W. KESTELEYN