

Prise en note

ACTE DE VENTE

D.158/95 md

D.E.412.500

\text\maido\Lasouad.acq

Rép.6654/160

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE CINQ

Le vingt-trois juin

Par devant Nous, Maître Pierre-Etienne de FAYS, notaire résidant à Schaerbeek, gérant de la Société Civile Professionnelle à forme de société privée à responsabilité limitée "Pierre-Etienne de FAYS, notaire", et Maître Xavier WETS, notaire à Schaerbeek

ONT COMPARU :

Les personnes ci-après dénommées "LE VENDEUR" :

Monsieur Mariano PARRA E IBANEZ, invalide, né à Nonduermas en Espagne, le vingt-quatre mars mil neuf cent trente-huit, et son épouse Madame Maria Carmen MARTINEZ AGÜIT, femme au foyer, née à Almérica, le six novembre mil neuf cent quarante-deux, tous deux de nationalité espagnole, demeurant à Schaerbeek, rue Stéphenson, 31.

Epoux mariés à Barcelone en Espagne, en date du sept avril mil neuf cent soixante-trois, suivant la loi espagnole.

Les personnes ci-après dénommées "L'ACQUEREUR" :

Monsieur Abdellah LASOUAD, ouvrier, né à Beni Sidel au Maroc, le premier mai mil neuf cent cinquante-sept, et son épouse Madame Mimount BENCHACHOUAA, sans profession, né à Beni Chikar, au maroc, le premier février mil neuf cent soixante-cinq, tous deux de nationalité marocaine, demeurant à Schaerbeek, rue Joseph Brand, 6.

Epoux mariés au maroc sous le régime légal marocain.

Déclarant faire la présente acquisition chacun à concurrence d'une moitié indivise.

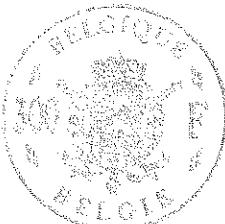
Lesquels comparants nous ont requis de dresser en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre eux :

"Le vendeur" déclare par les présentes, avoir vendu, sous les garanties ordinaires de droit, et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à "l'acquéreur", qui accepte, le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN  
COMMUNE DE SCHAEERBEEK  
dixième division

Matrice cadastrale : 07645

Revenu cadastral : TRENTE NEUF MILLE CENT FRANCS (39.100,-) Une maison située sur Stéphenson, numéro 31, cadastrée selon titre de propriété et selon extrait cadastral section E, numéro 93/F/8 pour une contenance de un are trente centiares, ( 1 are 30 centiares) tenant ou ayant tenu à la



venue LENAERTS-VANDERLEYDEN, à Schaerbeek, à Serge DE WAN, et à Anne BICKE, à Schaerbeek, aux consorts VAN KEERBEGEN, et à André VANDENMEERCHAUT, à Schaerbeek.

Bien connu de l'acquéreur qui dispense le vendeur et le notaire soussigné d'une plus ample description.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le dit bien appartient à Monsieur Mariano PARRA E IBANEZ et à son épouse Madame MARTINEZ AGÜIT, vendeurs aux présentes, pour l'avoir acquis de Monsieur Antonio Mahallé PITISCI, bétonneur et de son épouse Madame Maria Carméla Assunta IANNETTA, vendeuse, à Grimbergen, aux termes d'un acte reçu par le notaire Xavier WETS, à Schaerbeek, et à l'intervention du notaire Pierre-Etienne de FAYS, soussigné, en date du onze février mil neuf cent quatre vingt, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le onze mars suivant, volume 8636, numéro 27.

Le bien prédictit appartenait à Monsieur et Madame PITISCI-IANNETTA, pour l'avoir acquis de Monsieur René Jules Léon HUBERT, comptable, et de son épouse Madame Suzanne Marie Madeleine CHARPENTIER, sans profession, à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Etienne de FAYS-GENIN, alors à Schaerbeek, en date du trente juin mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trois août suivant, volume 5847, numéro 4.

Le bien appartenait à Monsieur et Madame HUBERT-CHARPENTIER, prénommés, pour l'avoir acquis de Monsieur Jules SCHROEDERS, employé, et de son épouse Madame Marie VIDAEEL, sans profession, à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Octave de HEYN, à Bruxelles, en date du douze juillet mil neuf cent cinquante, transcrit au troisième bureau des hypothèques le Bruxelles, le vingt-cinq juillet suivant, volume 3973, numéro 17.

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

1° L'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état et la situation où il se trouve et se comporte actuellement, sans garantie de la nature, ni de la qualité du sol et du sous-sol, ni de l'état et de la solidité des bâtiments, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantage ou grevé, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

L'acquéreur prendra l'immeuble à lui vendu dans son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents, ou non apparents, vétusté ou autre cause.

Concernant les servitudes, "le vendeur" déclare n'avoir

constitué personnellement aucune servitude sur le bien vendu, et ne pas savoir qu'il ait sur ce bien d'autres servitudes que celles éventuellement reprises sous le titre conditions spéciales. "L'acquéreur" sera subrogé dans tous les droits et obligations pouvant résulter de ces conditions spéciales, pour autant qu'elles soient encore d'application et concernent le bien vendu.

2° "L'acquéreur" aura la propriété du bien vendu, ainsi que la jouissance, soit par la perception des loyers, soit par la prise de possession effective, à compter de ce jour; à cet égard, "le vendeur" déclare que le bien vendu sera libre d'occupation à partir du vingt-huit juin prochain.

3° La contenance du bien vendu n'est pas garantie; toute différence entre la contenance ci-avant exprimée et la contenance réelle, excédât-elle un vingtième, fera perte ou profit à "l'acquéreur", sans bonification ou indemnité.

4° "L'acquéreur" paiera à partir de ce jour également toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques au profit des pouvoirs publics, et concernant le bien vendu.

5° Les compteurs, canalisations, et tous objets que des administrations ou des tiers justifieraient avoir placés dans le bien présentement vendu, ne font pas partie de la vente.

6° "L'acquéreur" devra poursuivre tous abonnements en cours relativement aux services de l'eau, du gaz et de l'électricité, et payer toutes redevances qui seraient réclamées de ces divers chefs à partir de ce jour, à l'exception de celles qui se rapporteraient à des arriérés éventuels.

7° Les données cadastrales renseignées dans la description du bien, ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

8° Tous les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte sont à charge de "l'acquéreur" qui s'y oblige.

9° "L'acquéreur" devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, et ne pourra exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

10° "L'acquéreur" a pu se documenter personnellement au sujet de l'existence éventuelle d'un plan régional de développement, d'un plan régional d'affectation du sol, d'un plan communal de développement ou d'un plan particulier d'affectation du sol, auquels serait soumis le bien vendu, en vertu des lois organiques de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

A ce sujet, "le vendeur" déclare qu'à ce jour il ne lui a été notifié aucune prescription d'ordre urbanistique, ni projet d'expropriation.

En application de l'article 174 de l'ordonnance organique



de la planification et de l'urbanisme de la Région Bruxelles-Capitale, le notaire de Fays soussigné a demandé en date du huit mai mil neuf cent nonante-cinq, à la commune de Schaerbeek, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Par courrier du quinze mai mil neuf cent nonante-cinq, il a été répondu textuellement ce qui suit par l'administration concernée : "

Pour le territoire où se situe le bien :

a- En ce qui concerne la destination : ce bien est soumis aux prescriptions :

\* du plan régional de développement où il est situé dans le périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise;

\* du plan de secteur 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:

\* les règlements généraux sur les bâtisses communal et de l'Agglomération Bruxelloise.

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."

En cas de reconstruction, d'agrandissement ou de transformation du bien acquis, "l'acquéreur" sera sans recours contre "le vendeur" pour toute prescription ou restriction imposée par les autorités compétentes en matière d'urbanisme.

Les vendeurs aux présentes déclarent que le bien vendu 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.

#### CONDITIONS SPECIALES

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour les vendeurs des conditions spéciales qui seraient éventuellement insérées dans des titres antérieures.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, il n'existe aucune servitude grevant le bien vendu et que personnellement ils n'en ont concédé aucune.

#### DECLARATIONS

1° Pro Fisco : dûment informé par le Notaire instrumentant ✓

des dispositions des articles 53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement, "l'acquéreur" a déclaré ne pas être dans les conditions requises par la loi pour bénéficier de la réduction prévue à ces articles.

2° **Election de domicile** : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure préindiquée, à l'exception des vendeurs qui élisent domicile à Schaerbeek, rue Van Schoor, 136.

3° **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, pour quelque cause que ce soit.

4° **Certificat d'état civil** : Le Notaire soussigné certifie l'exactitude de l'état civil des parties tel que mentionné ci-avant.

5° "Le vendeur" déclare avoir pris connaissance des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, par la lecture qui lui en a été donnée par le Notaire soussigné et dûment interpellé par (lui # eux), le vendeur a déclaré avoir répondu antérieurement aux présentes ne pas être assujetti aux dispositions dudit Code, même à titre occasionnel et confirmer aux présentes cette déclaration.

6° Les parties déclarent avoir pris connaissance de l'article 203 alinéa premier du Code des Droits d'Enregistrement par la lecture que Nous leur en avons donnée.

7° Le Notaire de FAYS a rappelé au vendeur les dispositions en matière de restitution de droits d'enregistrement, en cas de revente d'immeubles, et a informé l'acquéreur des dispositions légales en matière d'obtention de prime à l'acquisition et à la rénovation.

#### PRIX

Les parties ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée, pour et moyennant le prix déclaré sincère et véritable de TROIS MILLIONS TROIS CENT MILLE FRANCS (3.300.000,-).

Lequel prix a été payé de la manière suivante :

La somme de TROIS CENT TREnte MILLE FRANCS (330.000,-) a été versée antérieurement aux présentes, à titre d'acompte, dont quittance pour duplicata.

Le solde, soit la somme de DEUX MILLIONS NEUF CENT SEPTANTE MILLE FRANCS (2.970.000,-) est payé présentement par l'acquéreur au vendeur qui l'accepte en un chèque tiré sur le compte du notaire de FAYS, et par sa comptabilité.

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Et lecture faite de ce qui précède, les comparants ont signé avec Nous, Notaire, la minute restant au notaire de Fays.

(suivent les signatures)

Enregistré trois rôles trois renvois au 2ème bureau de l'Enregistrement de Schaerbeek, le 260.6.1995, volume 1 folio 38 case 3.

Reçu quatre cent douze mille cinq cents francs (412.500)

Signé le Receveru Van de Velde FR.

POUR EXPEDITION CONFORME



Dépôt n° 164		
Timbre	164	
timbre	164	
Total	164	

Transcrit à Bruxelles, 3<sup>e</sup> bureau

le 260.6.1995, à 13h30  
vol. 164, n° 164, et record d'affranchissement  
vol. 164, n° 164, Reçu  
Réf. 164 Le Conservateur des Hypothèques  
JUWET