

Rep 1048

R. 10.625,00 ✓

21-12-2006

L'AN DEUX MILLE SIX.

Le *quatre décembre*.

Par devant nous, Maître Paul BAUWENS, Notaire résidant à Dilbeek, détenteur de la minute, et Maître Jean-Pierre MARCHANT, Notaire résidant à Uccle.

ONT COMPARU:

[Redacted names and details of the parties]

Ci-après dénommés "les vendeurs"

Lesquels comparants déclarent par les présentes vendre, céder et transporter, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et hypothèques généralement quelconques;

A et au profit de :

[Redacted details of the buyers]

Ci-après dénommés "les acquéreurs".

Ici présents et acceptant :

Le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN - quatrième division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "RESIDENCE MOORTEBEEK", sis chaussée de Ninove, 1086, érigé sur une parcelle de terrain ayant une superficie d'après titre de cinq ares treize centiares quarante-sept dixmillièmes, cadastrée section C numéro 41/P/20 pour une superficie de cinq ares treize centiares.

1. L'appartement proprement dit sis au deuxième étage à droite, comprenant :

a) en propriété privé et exclusive :

un hall d'entrée, un placard, un living, une salle de bains, water-closet, un hall de nuit, deux chambres et une cuisine avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les septante/millièmes (70/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

VENTE PA

Paul de Staellen
J. Marchant

A789055



2. L'emplacement de parking numéro sept (7), comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
l'emplacement proprement dit.
- b) en copropriété et indivision forcée :
les quatre/millièmes (4/1.000èmes) dans les parties communes

dont le terrain.

3. La cave numéro huit (8) au sous-sol.

Revenu cadastral : mille deux cent cinquante et un euros (1.251,00 EUR).

Tel que ce bien est décrit et figure à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le Notaire Maurice Walravens, ayant résidé à Schepdaal, le quatre mars mil neuf cent septante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq avril suivant, volume 5236 numéro 16.

ORIGINE DE PROPRIETE

à l'appui de laquelle ils ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS

La présente vente a été consentie et acceptée sous les clauses et conditions suivantes :

Les acquéreurs prendront les biens vendus dans leur état actuel, avec toutes leurs servitudes et droits, 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, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédant elle un vingtième, devant faire profit ou perte pour les acquéreurs, sans recours contre les vendeurs.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge des acquéreurs.

CONDITIONS SPECIALES

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses et conditions de l'acte de base et du règlement de copropriété précités.

Les acquéreurs seront expressément subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant dudit acte de base avec règlement de copropriété et ils seront tenus de les imposer à tous leurs successeurs, locataires ou ayants-droit à quelque titre que ce soit.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet les biens prédécrits, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base avec règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Les acquéreurs déclarent avoir une parfaite connaissance de l'acte de base avec règlement de copropriété précité pour en avoir reçu une copie.

OCCUPATION-JOUISSANCE-IMPOTS-ASSURANCES

Les acquéreurs seront propriétaires du bien vendu à partir de ce jour. Ils en auront la jouissance par la prise en possession réelle à partir de ce

jour.

Ils paieront et supporteront à partir de ce jour les taxes et contributions généralement quelconques, ainsi que leur quote-part dans toutes les charges de copropriété ordinaires et extraordinaires.

A cet égard, les vendeurs reconnaissent avoir reçu ce jour des acquéreurs la somme de soixante euros cinquante-sept cents (60,57 EUR) correspondant à leur quote-part, calculée prorata temporis, dans le précompte immobilier de l'année en cours, dont quittance.

Les acquéreurs devront continuer, pour le temps restant à courir, à la décharge des vendeurs, toutes polices d'assurance-incendie relatives au bien vendu présentement et en payer leur quote-part dans les primes et redevances à compter des plus prochaines échéances.

COPROPRIÉTÉ

1. Charges communes

I. Les vendeurs supporteront :

- 1° toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des 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 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 ordinaires jusqu'à ce jour ;

3° les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la

double condition reprise au point 1° ci-avant est remplie.

II. Les acquéreurs supporteront les charges ordinaires à compter de ce jour.

III. 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 aux vendeurs.

2. Fonds de roulement

Les vendeurs sont créanciers de l'association des copropriétaires pour la partie de leur quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle ils n'ont pas joui effectivement des parties communes ; le décompte sera établi par le syndic.

Handwritten signature and stamp

A789054



Handwritten note: 'C'est la Revenu Officiel'

3. Fonds de réserve

La quote-part des vendeurs dans le fonds de réserve demeura la propriété de l'association des copropriétaires.

4. Décompte

Les comparants marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs.

5. Syndic

Conformément à l'article 577-11 du Code Civil concernant la loi sur la copropriété, le Notaire Paul Bauwens, soussigné, déclare avoir envoyé une lettre recommandée au syndic annonçant qu'il est chargé du présent transfert de propriété et a demandé de lui faire part des frais et dépenses, ainsi que des montants fixes prévus par l'article 577-11 précité.

Le syndic a transmis l'état de dépenses et de charges au Notaire soussigné. Les parties déclarent en avoir connaissance pour en avoir reçu une copie et de régler cette affaire entre eux. Ils dispensent les Notaires soussignés de toute responsabilité ce concernant.

6. Arriérés

Les vendeurs déclarent qu'ils ne doivent aucun arriéré de paiement envers la copropriété.

7. Litiges en cours

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci.

URBANISME

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du neuf avril deux mille quatre, entré en vigueur le cinq juin deux mille quatre, le notaire instrumentant a demandé par voie recommandée à la commune de Molenbeek-Saint-Jean, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit qui lui a répondu:

"a) En ce qui concerne la destination :

"- au Plan Régional d'Affectation du Sol :

"- Zone d'habitation - espace structurant

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

"Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivant :

"- Règlement Régional d'Urbanisme du 3 juin 1999.

"- Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932.

"c) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

"- A ce jour, l'administration communale d'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."

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 la dite Ordonnance. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet des présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Droit de préemption prévu par l'article 258 et suivants du même Code

La présente vente a en outre été consentie sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption tant par la Région, les Communes, les Sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 258 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Le vendeur déclare qu'à ce jour il ne lui a pas été notifié dans les formes prévues par le Code que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption instauré par ledite Code, de telle sorte que ledit droit de préemption ne trouve pas à s'appliquer à la présente convention.

GESTION DES SOLS POLLUES

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, aucun établissement n'est ou n'a été installé dans la partie privative du bien vendu, ni dans les parties communes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet de la présente convention, et qu'aucune activité n'est ou n'a été exercée, tels qu'énumérés sur la liste des établissements et activités pouvant engendrer une pollution du sol.

Les vendeurs déclarent n'avoir pas connaissance quant au bien vendu de l'existence d'une pollution pouvant causer un préjudice à l'acquéreur ou à un tiers, ou pouvant donner lieu à une obligation d'assainissement, à une restriction d'usage ou à toute autre mesure que les autorités peuvent prendre en cette matière.

Enfin, les vendeurs déclarent que le bien vendu ne fait à ce jour pas l'objet d'un droit de gestion publique.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Les comparants déclarent que le Notaire les a informé à propos des stipulations de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, en vertu duquel le vendeur d'un immeuble doit remettre le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

A la question posée par le Notaire soussigné à ce sujet, le vendeur a déclaré que jusqu'à ce jour, aucun travail n'a été effectué requérant un dossier d'intervention ultérieure, de sorte que jusqu'à ce jour il n'existe pas de tel dossier portant sur le bien vendu.

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 septembre deux mille trois.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m²) doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

PRIX-QUITTANCE:

d'ent-

oir
-ROS

DONT QUITTANCE ET DECHARGE

sous réserve d'encaissement.

Le Notaire confirme que le paiement constaté par lui-même a été provisionné par

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque motif que ce soit.

MEDIATION DE DETTES

Les parties, aussi bien l'acquéreur que le vendeur, déclarent qu'ils n'ont pas introduit de requête en médiation et règlement collectif de dettes dans le cadre de la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit, publiée au Moniteur Belge du trente et un juillet suivant, et entrée en vigueur le premier janvier mil neuf cent nonante-neuf.

DECLARATION PRO FISCO : Article 46bis : Abattement Région Bruxelloise

Les acquéreurs demandent par les présentes l'application de l'article 46bis du Code de l'Enregistrement (Région de Bruxelles-Capitale).

1° Ils déclarent qu'ils ne possédaient pas, conjointement ou séparément, à la date de la convention initiale portant sur la présente acquisition, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

2° Les acquéreurs s'engagent à fixer leur résidence principale dans le bien présentement acquis endéans les deux ans à dater des présentes. Ils déclarent qu'ils ont connaissance du fait qu'ils devront à cette fin se faire inscrire dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse du bien acquis présentement.

3° Les acquéreurs s'engagent à maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant au moins cinq ans à compter de l'établissement de leur résidence principale dans le bien présentement acquis.

Pour l'application de l'article 46bis, les acquéreurs déclarent en outre que le bien présentement acquis n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, et que, dès lors, l'abattement requis par les présentes s'élève à soixante mille euros (60.000,00 EUR).

DECLARATION FISCALE

En application de l'article 93ter du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le Notaire soussigné a donné lecture aux vendeurs des articles 62, paragraphe 2, et 73 dudit Code.

En suite de quoi les vendeurs nous ont déclaré:

- ne pas avoir la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas avoir cédé dans les cinq années précédant la présente opération, un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association de fait, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association momentanée assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

ELECTION DE DOMICILE

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

ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné au vu des pièces officielles requises par la loi, certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, lesquels ont expressément autorisé le notaire instrumentant de reprendre leurs numéros du registre national dans le présent acte.

DECLARATIONS FINALES

Chaque comparant déclare :

- marquer son accord sur la mention de son numéro national dans le présent acte ;
- 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 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.

DISPOSITIONS FINALES

Les comparants déclarent que le notaire soussigné les a informés des obligations spécifiques qui lui sont imposées par l'article 9, premier paragraphe, alinéas 2 et 3 de la loi du vingt-cinq Ventose de l'an XI, tel que modifiée par la loi du quatre mai mil neuf cent nonante-neuf, contentant l'organisation du notariat, et leur a exposé que, lorsque le notaire constate l'existence d'intérêts manifestement contradictoires ou en présence d'engagements à l'évidence disproportionnés, il doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire doit en outre informer chaque partie entièrement des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseiller les parties en toute impartialité.

Les comparants ont déclaré qu'à leur avis, aucune contradiction d'intérêts manifeste se présente et qu'ils considèrent tout engagement repris dans le

présent acte, comme étant proportionné, et qu'ils les acceptent tous. Pour le cas où certains engagements seraient quand même considérés comme étant disproportionnés ou que des intérêts manifestement contradictoires seraient constatés, les parties ont déclaré ne pas vouloir désigner un autre notaire ou se faire assister par un conseil.

Les comparants déclarent que le notaire les a informés d'une manière convenable et satisfaisante des droits, des obligations et des charges découlant du présent acte et qu'il leur a conseillé en toute impartialité.

DONT ACTE.

Fait et passé à Dilbeek, en l'étude

Et après commentaire de l'acte entier par le notaire soussigné, ainsi que lecture intégrale des mentions visées par l'article 12, alinéas 1 et 2 de la loi susindiquée et des modifications éventuelles apportées au projet d'acte communiqué préalablement aux comparants, lesquels comparants ont déclaré avoir reçu un projet de présent acte au moins cinq jours ouvrables avant aujourd'hui, les parties ont signé avec nous, notaire, agissant en sa qualité de notaire.

approuvé la lecture
de deux notaires
et s. l. notaire