

Y2bis/09

VENTE

Répertoire n°: 580.

L'an deux mille neuf, le dix-sept novembre.

Devant Nous Maître **Pierre PAEPS**, notaire de résidence à Machelen, détenteur de la minute, et Maître **Guy SOINNE**, notaire de résidence à Bruxelles (Haren).

ONT COMPARU:

D'UNE PART:

Monsieur **KOCH Eric Elsa Isa Odilon**, né à Ixelles le 26 juillet 1956 (RN: 56.07.26 433-12), célibataire, demeurant à Grimbergen/Strombeek-Bever, Hortensialaan, 13 boîte 1.

Ci-après dénommé "le(s) vendeur(s)".

ET

D'AUTRE PART:

1) Monsieur **NAS Ercan**, né à Bruxelles le 8 novembre 1985 (NN : 85.11.08-149.18), de nationalité belge, et son épouse Madame **KARACAN Sera Mutlu**, née à Silopi (Turquie) le 14 mai 1987 (87.05.14-562.07), d'origine turque, domiciliés à 1830 Machelen, Henri Brounsstraat 57 boîte 2.

Mariés à Evere le 5 avril 2009 sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, non modifié jusqu'à ce jour.

2) Madame **NAS Bircan**, née à Istanbul (Turquie) le 9 juillet 1984 (NN : 84.07.09-346.33), célibataire, domiciliée à 1130 Bruxelles (Haeren), Chaussée de Haecht 1918.

Ci-après dénommés "l(es) acquéreur(s)".

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

Les vendeurs déclarent par les présentes vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges et inscriptions privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, aux acquéreurs, qui déclarent acquérir, les époux NAS-KARACAN pour nonante-neuf pourcent (99 %) en pleine propriété et Madame NAS Bircan pour un pourcent (1 %) en pleine propriété le bien dont la désignation suit:

COMMUNE de MACHELEN, première division, anciennement Machelen

Dans un immeuble à appartements érigé sur un terrain sis Henri Brounsstraat 57, cadastré selon titre section A numéro 536/H/5 et partie du numéro 536/V/5, avec une superficie selon mesurage antérieur de deux ares soixante centiares (02a 60ca) et selon extrait cadastral récent section A numéro 536/F/6, pour une superficie de deux ares soixante-deux centiares (02a 62ca):

L'APPARTEMENT DUPLEX sis au premier et second étage, numéroté "A2", comprenant:

- en propriété privative et exclusive: porte d'entrée, hall, living, cuisine et à l'étage deux chambres, ainsi que les caves numéros 2 et 3;
- en copropriété et indivision forcée: quarante/centièmes (40/100ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

Statut immobilier - Acte de base

Le bien prédécrit et les parties communes se trouvent plus amplement décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété dudit immeuble, dénommé les statuts de l'immeuble, reçu par le notaire instrumentant, le 17 novembre 2008, transcrit au quatrième bureau des hypothèques

de Bruxelles le 26 janvier 2009, sous le numéro 52-T-26/01/2009-00576.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur Eric Koch est propriétaire du bien:

- partiellement pour l'avoir acquis des époux Etienne Deporte-Rita Claeys, selon procès-verbal d'adjudication définitive après surenchère après vente publique sur faillite clôturé par le notaire Ivo de Grave, ayant résidé à Vilvoorde, le 17 décembre 1981, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles le 08 janvier 1982, volume 8486 numéro 1.

- partiellement pour l'avoir acquis (terrain avec une superficie d'un centiare soixante décimilliaires (01ca 60dma) + mur commun) des époux Luciaan Karel Maria Coen-Van Laer Maria Rosalia selon acte sous seing privé du 18 février 1983, enregistré à Vilvoorde, le 18 avril 1983; une copie de cet acte a été annexé à l'acte de base mentionné ci-dessus.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

Occupation - Jouissance - Impôts

Le bien vendu est occupé par les acquéreurs depuis le 18 août 2009 et en auront la pleine propriété à compter de ce jour. Cependant l'acquéreur déclare être au courant de l'occupation actuel du second étage et dispense les notaires d'en fournir plus amples renseignements.

Les acquéreurs paieront toutes les taxes et contributions généralement quelconques mises ou à mettre sur ledit bien, à partir de leur entrée en jouissance, étant le 18 août 2009.

Le vendeur déclare avoir reçu ce jour de l'acquéreur, le pro rata du précompte immobilier pour l'année courante, étant quarante-sept euros quatre-vingt-neuf cents (47,89€), dont quittance.

Conditions générales

La présente vente est faite et acceptée aux clauses et conditions suivantes:

1) Le bien prédécrit est vendu dans l'état où il se trouve actuellement avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantage ou grevé, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leur frais, risques et périls, sans intervention de la part des vendeurs, ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

Indépendamment de ce qui résulte des présentes, les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, il n'existe pas de servitudes grevant le bien présentement vendu, que personnellement ils n'en ont conféré aucune et déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs; à l'exception de celles pouvant résulter de l'acte de base dont question supra.

Le vendeur déclare que la configuration actuelle du bien est inchangée depuis plus de trente ans.

2) Le bien est vendu sans garantie, notamment du chef des vices quant à la nature du sol ou du sous-sol, des vices même cachés ou de l'état des bâtiments.

3) Les contenances et mesures éventuellement indiquées dans la description du bien vendu ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fut-elle même de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour la partie acquéreuse et ne donnera lieu à aucune répétition.

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

5) Les acquéreurs devront continuer tous contrats d'assurance contre les risques d'incendie et

autres risques, et paieront les primes à leurs plus prochaines échéances conformément aux statuts de l'immeuble.

6) Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec quiconque, ni procédure judiciaire en cours relatifs au bien vendu.

7) Les acquéreurs déclarent expressément avoir une parfaite connaissance des statuts de la copropriété régissant l'immeuble dont fait partie le lot privatif présentement vendu; ils déclarent avoir reçu une copie de l'acte de base précité.

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations en résultant ainsi que dans les décisions régulières des assemblées générales des copropriétaires. Les acquéreurs s'obligent à les respecter tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers et successeurs à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance concernant l'immeuble précité devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des statuts et des statuts modifiés de la copropriété régissant l'immeuble ainsi que des décisions régulières des assemblées générales des copropriétaires et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent.

8) Les charges communes seront supportées comme suit:

Les acquéreurs supporteront à compter de leur entrée en jouissance, prorata temporis, les charges ordinaires et périodiques réelles telles que celles-ci seront établies par le syndic (ou le responsable).

Les charges communes extraordinaires seront supportées par les acquéreurs également au prorata à partir de ce jour.

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

Conditions Spéciales

Dans ledit titre de propriété du vendeur (cahier de charges notaire de Grave dd 27 mai 1981) il est textuellement stipulé ce qui suit:

"ERFDIENSTBAARHEDEN :

Verzoeker verklaart niet te weten dat er erfdiensbaarheden zouden gevestigd zijn op de goederen of dat er bijzondere voorwaarden gesteld werden, behalve en behoudens deze hierna gemeld.

MUURGEMEENSCHAPPEN :

In de akte verleden voor Meester Pieter DERAES, notaris te Steenokkerzeel, op negen mei negentienhonderd negenenzeventig, is letterlijk bedongen :

"BIJZONDERE VOORWAARDEN :

De verkopers verklaren dat het bij deze verkochte goed met geen enkele bijzondere voorwaarde of erfdiensbaarheid belast is, en dat alleszins zijzelf er geen aan derden hebben toegestaan, nochtans laten partijen dienaangaande opmerken dat zij zijn overeengekomen dat de zijmuur, scheidend het bij deze verkochte goed en het aanpalend goed blijvend aan de verkopers, moet gemeenschappelijk zijn op volle hoogte en breedte, als thans bestaande."

Les acquéreurs seront purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs relativement aux stipulations qui précèdent, sans recours contre les vendeurs à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

Décret flamand sur l'assainissement du sol (vlarebo)

A) Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, sur le bien objet des présentes, aucun établissement n'est ou n'a été implanté, ni aucune activité n'est ou n'a été exercée, tels que repris sur

la liste des établissements et activités pouvant engendrer une pollution du sol, visée par l'article 6 du décret du 27 octobre 2006 sur l'assainissement du sol.

B) Le vendeur déclare que l'acquéreur a été informé avant la signature du compromis du contenu de l'attestation de sol délivrée par l'OVAM le 14 juillet 2008 conformément à l'article 101 § 1 du décret susmentionné.

C) Le contenu de cette attestation stipule ce qui suit:

"3 Inhoud van het bodemattest

*De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

Opmerkingen

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

*3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.
Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."*

D) Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol pouvant entraîner un dommage à l'acquéreur ou à des tiers, ou qui pourrait engendrer une obligation d'assainissement ou une obligation de gestion de risques, ou d'autres mesures qui pourraient être imposées par l'autorité compétente.

E) Conformément aux déclarations des comparants et des informations mentionnés ci-dessus, le notaire instrumentant atteste que les dispositions du « Bodemdecreet » relatives aux cessions des terrains ont été respectées.

Urbanisme

A) Les acquéreurs devront se conformer à toutes prescriptions urbanistiques ou autres édictées ou à édicter par les autorités compétentes, et dont ils feront leur affaire personnelle, sans recours contre les vendeurs, notamment en cas de reconstruction, d'agrandissement ou de transformation du bien requis.

Il est fait observer par le notaire instrumentant qu'aucune construction, ni aucune installation fixe ou mobile peut être édifié sur cette partie, tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

B) Le notaire instrumentant a demandé le 2 octobre 2009 à la commune de Machelen de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu. La commune de Machelen a répondu en date du 15 octobre suivant.

Les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie de cette réponse et dispensent le notaire instrumentant de reprendre littéralement le contenu de cette lettre aux présentes.

Dans sa réponse il est entre autres stipulé :

"Het onroerend goed is gelegen in een gewestplan genaamd "Halle-Vilvoorde-Asse" de dato 7 maart 1977 gewijzigd ondermeer de dato 17 juli 2000 met als bestemming woongebied."

C) Etant donné que la Commune de Machelen ne dispose pas encore d'un registre des plans et d'un registre des permis, les obligations d'information du Notaire, telles que prévues aux articles 137, 141 et 142 du décret du Parlement Flamand du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire, ne sont pas d'application à la présente vente.

Le notaire mentionne et informe en application de l'article 5.2.1. du Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening :

1. qu'aucun permis d'urbanisme récent n'a été délivré pour le bien immeuble.

2. que suivant la lettre de la commune datée du 12 octobre 2009, dont les parties déclarent avoir reçu une copie, il apparaît que la destination urbanistique la plus récente du bien, est la suivante : « woongebied ».

3. Que, tel qu'il apparaît du certificat hypothécaire et des déclarations du vendeur, aucune citation n'a été signifiée, en ce qui concerne le bien, conformément aux articles 6.1.1 of 6.1.41 à 6.1.43 (précédemment articles 146 ou 149 à 151).
4. que le bien est sis dans une zone soumise au droit de préemption tel qu'il ressort des renseignements délivrés par la Commune de Machelen.

Le notaire attire l'attention des parties sur l'article 4.2.1. du Vlaamse Codex RO.
Cette disposition décrit les actes soumis à un permis d'urbanisme.

Dossier d'intervention ultérieure

Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

Après avoir été interrogés par le notaire instrumentant les vendeurs déclarent qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure.

Contrôle électricité

Le vendeur déclare être en possession des procès-verbaux de visite de contrôle établi par la société Contrôle Industriel Belge, en date du 2 novembre 2009.

Lesdits procès-verbaux constatent que l'installation électrique répond aux prescriptions dudit règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les 25 ans à dater du 2 novembre 2009.

Certificat de performance énergétique

Deux certificats de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique Thierry BARA à Vilvoorde daté le 9 novembre 2009 du mentionnant les numéros de certificats 20091109-0000344878-00000013-0 et 20091109-0000344876-00000015-4.

Les vendeur et acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ces certificats préalablement à la signature du présent acte de vente. L'acquéreur déclare être en possession des originaux de ces certificats.

Prix - Quittance

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €)** que les vendeurs reconnaissent avoir reçu des acquéreurs à concurrence de **SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7.500,00 €)** antérieurement aux présentes et le solde ou **CENT QUARANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (142.500,00 €)** présentement en chèque KBC n° 73 9102 tiré sur le compte 734-1113200-37, dont quittance entière et définitive, sous réserve d'encaissement.

Le notaire soussigné atteste qu'il a personnellement constaté le paiement du solde du prix.

Dispense d'inscription d'office

Le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office

pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

Frais

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

Election de domicile

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

Certificat d'état civil et d'identité

Les notaires certifient les noms, prénoms, lieux et date de naissance des parties au vu des pièces officielles requises par la loi et plus précisément par le registre national moyennant l'accord exprès des parties.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile des parties au vu du registre national et au vu de la carte d'identité.

Les parties-personnes physiques dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord exprès sur la mention de ce numéro dans l'acte et dans tous les expéditions et extraits qui seront fait de cet acte.

Article 203

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant donne lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du code de l'enregistrement, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, 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.

Taxe sur valeur ajoutée

Après que le notaire instrumentant ait donné lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73 de la loi relative à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, les vendeurs déclarent ne pas être assujettis professionnellement ou occasionnellement à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Abattement majoré

L'acquéreur :

- déclare qu'il demande l'application de l'article 46bis du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque - et de greffe;
- ne demande pas pour cet acte l'application des articles 61³ et 212 bis du même code.
- déclare qu'il n'est pas propriétaire en pleine propriété d'un autre bien qui est destiné partiellement ou totalement à l'habitation
- s'engage à établir sa demeure principale dans le bien objet des présentes endéans le délai fixé par la loi.
- déclare qu'une inscription hypothécaire sera prise dans le délai légal comme déterminé à l'article 46bis, 4^o, c) du Code des droits d'enregistrement.

Obligation d'information

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur les obligations spéciales imposées au notaire par l'article 9 § 1 alinéas 2 et 3 de la Loi Organique

du Notariat et leur a expliqué, lorsqu'un notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou en présence d'engagements à l'évidence disproportionnés, qu'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 également entièrement informer chaque partie des droits, obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles interviennent et conseiller les parties en toute impartialité.

Les comparants ainsi avertis, ont déclaré que leurs intérêts ne sont pas contradictoires et qu'ils considèrent toute clause au présent acte comme équilibrée et qu'ils les acceptent.

Les parties confirment que le notaire les a dûment informé des droits, obligations et charges qui résultent du présent acte et qu'il les a conseillé de manière impartiale.

Déclarations des comparants

Chaque comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant ;
- 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 ;
- qu'il n'a pas à ce jour fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'officier de l'état civil compétent. Il déclare dès lors ne pas tomber sous l'application des articles 1475 à 1749 du Code Civil ;
- et d'une manière générale qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

Droit d'écriture: cinquante euro (50,00€) payable par le notaire Paeps.

DONT ACTE. Fait et passé à Machelen, en l'étude.

Après lecture intégrale et commentée les comparants ont signé avec Nous, notaires.

(Suivent les signatures).

Om de vermindering te genieten van de registratierechten door teruggave met toepassing van de artikelen 53-2, 57, 57 en 58 van het Wetboek der Registratierechten, verklaren de kopers:

- dat zij voor het geheel of in onverdeeldheid, niet één of meer onroerende goederen in volle of blote eigendom bezitten waarvan het kadastraal inkomen, voor het geheel, of voor het onverdeeld aandeel, samen met dat van het thans verkregen onroerend goed, meer bedraagt dan het krachtens artikel 53 vastgestelde maximum, met dien verstande dat geen rekening wordt gehouden met al hetgeen zij uit de nalatenschap van hun bloedverwanten in de opgaande lijn hebben verkregen, waarvan het kadastraal inkomen niet meer bedraagt dan vijftientig ten honderd van evenbedoeld maximum.

- dat zij voor het geheel in volle of in blote eigendom geen onroerend goed bezitten dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd en door hen of door een van hen anders dan uit de nalatenschappen van hun bloedverwanten in opgaande lijn is verkregen.

Betreffende het verkregen onroerend goed wordt aan deze akte een verklaring gehecht van de Controleur van het Kadaster, waaruit blijkt dat het kadastraal inkomen van het eigendom nog moet worden vastgesteld.

Bijgevolg behouden de kopers zich het recht voor om van hetgeen boven vijf ten honderd als registratierecht wordt geheven, teruggave te vragen op overlegging van een kadastraal uittreksel uit de kadastrale legger, uitgereikt na vaststelling van het kadastraal inkomen.

- dat bedoelde vermindering alleen dan behouden blijft zo de kopers ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het verkregen onroerend goed, en dat deze inschrijving moet geschieden binnen een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte van verkrijging en ten minste drie jaar zonder onderbreking dient behouden te blijven.

(Suivent les signatures).

"Geregistreerd te Vilvoorde dd. vierentwintig november 2009, vier bladen, nul verzending(en), boek 174, blad 73, vak 11. Ontvangen: twaalfduizend vijfhonderd euro (12.500,00) De Eerstaanwezend Inspecteur (getekend) W. Van Rossen".

POUR EXPEDITION CONFORME