H 52583 9P
E 138 000

Numéro répertoire : 10324

Premier feuillet

Marc VAN BENEDEN - Notaire
société civile sous forme de sprl
R.S.C. Bruxelles 2113
rue du Noyer, 183 - 1000 Bruxelles

A1672/mge
Vente appartement Minichello-Maes à Keskin-Demir
Nombre de feuillets

L'an deux mille
Le vingt septembre
Par devant Nous, Maître Marc VAN BENEDEN, Notaire à Bruxelles, notaire détenteur de la minute des présentes et Maître Philippe BOUTE, Notaire à ~~Ixelles~~ Bruxelles, le dernier instrumentant

ONT COMPARU :

1. **Monsieur MINICHELLO Angelo**, plafonneur, né à Leonforte (Enna, Italie), le dix-sept février mil neuf cent soixante, ~~numéro national~~

et son épouse Madame MAES Patricia Véronique Isabelle, employée, née à Watermael-Boitsfort, le neuf novembre mil neuf cent soixante-quatre, ~~numéro national~~, domiciliés ensemble à Genappe, Baty du Grand Bernard 43. de nationalité italienne.

Déclarant s'être mariés à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-cinq août mil neuf cent septante-neuf sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, régime non modifié depuis, ainsi déclaré.

Ci-après qualifiés "**LA PARTIE VENDERESSE**".

2. **Monsieur KESKIN Hilal**, sans profession, né à Emirdag (Turquie) le ~~premier~~ novembre mil neuf cent soixante-quatre, de nationalité turque, ~~numéro national 641101-483 35~~ **et son épouse Madame DEMIR Hacer**, sans profession, née à Emirdag (Turquie) le six novembre mil neuf cent septante-deux, domiciliés ensemble à Saint-Josse-Ten-Noode, rue Traversière 54.

Epoux mariés ~~à~~ en Turquie le _____ sans avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage ni en avoir fait depuis.

Ci-après qualifiés : "**LA PARTIE ACQUEREUSE**"

Lesquels comparants nous requièrent de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre eux de la manière suivante :

VENTE

La partie venderesse déclare, par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit, et pour franc, quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques - le prix servant à dégrever les éventuelles charges - à la partie acquéreuse, ici présente et qui accepte le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN :

Commune de SCHAERBEEK: Neuvième division

Dans un immeuble à appartements multiples sis **rue Royale Sainte Marie, 79**, cadastrée selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale section E, numéro 223/02F/2, pour un are septante six centiares :

LE LOT DEUX, étant l'appartement DEUX, sis au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

un hall d'entrée, une salle-à-manger-living, une cuisine, une douche, un local chaudière, un water-closet, trois chambres et

aux sous-sols, les caves numéros UN, DEUX et TROIS avec leur porte

b) en copropriété et indivision forcée:

les deux cent trente-quatre millièmes (234/1.000e) des parties communes en ce compris le terrain.

Revenu cadastral : vingt-huit mille six cents (28.600) francs.

Ci-après qualifiés: "**LE BIEN**"

Renvoi approuvé

Vcart d'identité FZY 253 556

Renvoi approuvé

X 141226

BELGIQUE 300 F BELGIE

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base dressé par le notaire Marc VAN BENEDEN, prénommé, en date du vingt-cinq août mil neuf cent nonante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le onze septembre suivant, volume 11036 numéro 10

ci-après dénommé "l'acte de base".

ORIGINE DE PROPRIETE.

La partie venderesse fait à ce sujet les déclarations suivantes

Les époux MINICHELLO - MAES sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de Monsieur VERBRUGGEN Charles Antoine, à Londerzeel, aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe BOUTE, à Bruxelles, le dix neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize juillet mil neuf cent quatre-vingt-six, volume 9557, numéro 10.

CONDITIONS GENERALES.

La présente vente est faite et acceptée sous les clauses et conditions suivantes:

I. 1) SERVITUDES : Le bien prédécrit est vendu, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à la partie acquéreuse à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses risques et périls, sans intervention de la partie venderesse, ni recours contre elle, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

Indépendamment de ce qui résulte des présentes, la partie venderesse déclare qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de servitudes grevant le bien présentement vendu, autres que celles pouvant résulter des stipulations reprises dans l'acte de base, que personnellement elle n'en a conféré aucune et qu' elle décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

2) GARANTIES : Le bien est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, bien connu de la partie acquéreuse.

La contenance indiquée ci-dessus du terrain n'est pas garantie; la différence, en plus ou en moins, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour la partie acquéreuse et ne donnera lieu à aucune répétition.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements , une erreur ne pouvant donner lieu à aucun recours .

3) IMPOTS : La partie acquéreuse devra payer et supporter toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur le bien vendu à dater de son entrée en jouissance.

Le prorata du précompte immobilier de l'année en cours, calculé à partir de l'entrée en jouissance de la partie acquéreuse, soit une somme de quatre mille cent et seize (4.116) francs est payé par cette dernière à la partie venderesse.

4) ASSURANCES : La partie acquéreuse devra continuer toutes les polices d'assurance contre l'incendie ou autres risques souscrites par la copropriété et en payer les primes à compter des plus proches échéances, et déclare qu'elle prendra toute disposition utile à ce sujet.

5) COMPTEURS : La partie acquéreuse sera tenue de continuer tous contrats ou abonnements aux eaux, gaz, électricité et / ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu, devra en opérer le transfert à son nom et elle en paiera et supportera ou fera supporter par qui de droit toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien vendu par une administration publique ou privée, qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés au profit de qui de droit.

6) ACTE DE BASE – COPROPRIETE :

A. La partie acquéreuse s'oblige et oblige ses ayants-droit à tous titres, solidairement et indivisiblement entre eux, à se soumettre à toutes les clauses

et conditions des actes de base et règlement de copropriété, ainsi qu'aux décisions des assemblées générales et/ou des organes compétents.

Elle sera de plein droit subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant de ces actes sans intervention, ni recours contre elle.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien vendu , tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance des actes de base et du règlement de copropriété et qu'il s'engage à les respecter en tous points, ainsi que des décisions des assemblées générales délibérant conformément au règlement de copropriété.

La partie acquéreuse déclare avoir reçu un exemplaire de cet acte de base et du règlement de copropriété et dispense le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

B. L'appartement vendu faisant partie d'un petit immeuble, il est fait observer par les parties qu'aucun syndic n'a été nommé ni désigné, que l'immeuble est géré par l'ensemble des copropriétaires de commun accord et qu'il n'existe aucun fonds de roulement ni aucun fonds de réserve, le notaire instrumentant n'ayant, en conséquence, pas pu appliquer l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil et étant déchargé de toute responsabilité par les parties à ce sujet.

La partie venderesse déclare qu'aucune travail exceptionnel n'est prévu à l'immeuble prédécrit.

C. La partie acquéreuse supportera les charges de copropriété périodiques à compter du jour où elle aura la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

D. Les charges de copropriété extraordinaires seront supportées par la partie venderesse si la décision relative à celles-ci est antérieure à la signature du compromis – soit le quatre juillet deux mille – et ce même si les charges ne sont payables qu'après les présentes.

E. Les charges de copropriété extraordinaires seront supportées par la partie acquéreuse dès la date des présentes à l'exception toutefois des charges découlant de décisions prises par une assemblée générale des copropriétaires qui se serait tenue entre la signature du compromis et les présentes si la partie venderesse n'a pas voté dans le sens indiqué par la partie acquéreuse.

F. Nihil

G. Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que la partie acquéreuse ne soit tenu au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

II. a) La partie acquéreuse devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes .

b) La partie venderesse déclare qu'il n'existe aucun litige avec quiconque, ni procédure judiciaire en cours relatifs au bien vendu.

III. URBANISME

a) En application des ordonnances prises par la Région Bruxelles Capitale, le notaire Philippe BOUTE, prénommé, a demandé à la commune dont dépend le bien de délivrer les renseignements urbanistiques relatifs au bien vendu.

La partie acquéreuse déclare avoir reçu copie de la lettre de la commune qui stipule, notamment, 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 de secteur (tel que modifié par le PRD) où il est repris en zone d'habitation, comprise en périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise, en bordure d'un espace structurant et en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique et / d'embellissement ... »

b) La partie venderesse déclare qu'à défaut de permis d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien vendu aucun des actes et travaux (en ce compris la modification de l'affectation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable au bien vendu.

Aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur le bien vendu, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

c) La partie venderesse déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien présentement vendu ait fait l'objet d'un arrêté Royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites, le notaire instrumentant étant déchargé de toute responsabilité par les parties à ce sujet.

d) Le notaire instrumentant attire l'attention de la partie acquéreuse sur les dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante trois, soumettant la location de logements meublés dans la région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable.

A cet égard, la partie venderesse déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par l'ordonnance précitée.

IV. OCCUPATION - JOUISSANCE - PROPRIETE :

La partie acquéreuse déclare avoir parfaite connaissance des conditions d'occupation du bien acquis par elle et dispense expressément le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes. Le bien est loué sans garantie locative Renvoi approuvé

La partie acquéreuse agira à ses risques et périls à l'égard des occupants pour tout ce qui concerne leur occupation, mais sans l'intervention de la partie venderesse, ni recours contre elle.

Elle devra en conséquence, se référer aux conventions qui pourraient lui être opposées, ainsi qu'aux usages, et à la loi, pour tout ce qui concerne l'exercice de ses droits à l'égard des occupants. La partie venderesse déclare qu'elle n'a pas consenti de droit de préemption ou de préférence aux occupants du bien vendu.

D'une manière générale la partie acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse à l'égard des locataires. Elle devra respecter les conditions d'occupation comme la partie venderesse devait le faire.

La partie acquéreuse en aura la propriété à partir de ce jour et la jouissance par la perception des loyers à partir de ce jour.

PRIX.

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de deux millions trois cent mille (2.300.000) francs, sur lequel prix la partie venderesse déclare avoir reçu antérieurement aux présentes la somme de deux cent mille (200.000) francs et le solde, soit la somme de deux millions cent mille (2.100.000) francs payée présentement.

DONT QUITTANCE pure et simple, faisant éventuellement double emploi avec toute autre quittance donnée pour le même objet, sous réserve d'encaissement des chèques.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

Le notaire soussigné atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro 191/1373333/56

FRAIS : Tous les droits, frais et honoraires à découler des présentes, sont à charge de la partie acquéreuse.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE : Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL : Le Notaire Marc VAN BENEDEN, soussigné, certifie l'exactitude des énonciations d'état civil des parties, telles que dessus au vu des pièces requises par la loi, ainsi que sur base des cartes d'identité mentionnes plus haut.

ELECTION DE DOMICILE : Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile ou siège social respectif susindiqué.

DECLARATIONS PRO FISCO :

1) REDUCTION DES DROITS

ARTICLE 53, 2° ET 55 : IMMEUBLES D'HABITATION

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 du Code des droits d'enregistrement, la partie acquéreuse déclare :

1. que lui et son conjoint, pour la totalité ou en indivision, ne possèdent pas un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou la part indivise joint à celui de l'immeuble présentement acquis, dépasse le maximum fixé par l'article 53; abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli dans la succession de leurs ascendants et dont le revenu cadastral ne dépasse pas vingt cinq pour cent dudit maximum.

Un extrait de la matrice cadastrale concernant le bien acquis (ainsi que les dépendances achetées en même temps) est annexé au présent acte.

2. que lui ou son conjoint ne possèdent pas pour la totalité en pleine propriété ou en nue propriété un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, et acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.

3. que lui ou son conjoint se feront inscrire dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse du bien acquis dans un délai de trois (3) ans à dater des présentes et que lui ou son conjoint y maintiendront ladite inscription pour une durée ininterrompue de trois (3) ans au moins.

2) La partie venderesse déclare bien savoir qu'au cas où elle aurait acquis le bien présentement vendu endéans les deux ans des présentes, elle peut obtenir une restitution d'une partie des droits d'enregistrement.

3) La partie venderesse déclare que la présente vente ne tombe pas sous l'application de l'article 159 paragraphe 8 du Code des Droits de l'enregistrement (vente sous le régime de la Taxe sur la valeur Ajoutée).

4) En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, la partie acquéreuse déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix et/ou des frais du présent acte ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

5) Après avoir reçu lecture par le Notaire instrumentant des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, relatifs respectivement, à l'obligation pour la partie venderesse de déclarer au notaire, chargé de dresser un acte d'aliénation d'un bien immeuble, si elle a la qualité d'assujettie, et aux sanctions à charge de ceux qui contreviennent aux dispositions de ce Code, la partie venderesse nous a déclaré ne pas avoir la qualité d'assujettie, ni n'avoir possédé cette qualité au cours des cinq dernières années à dater de ce jour à titre professionnel ou à titre occasionnel, ni avoir fait partie d'une association de fait ayant eu cette qualité.

DECLARATIONS DES COMPARANTS

1. Primes La partie acquéreuse déclare avoir été éclairée par le notaire instrumentant, détenteur de la minute des présentes, sur les conditions d'obtention des primes allouées par la région où est situé le bien présentement vendu.

2. Exécution Les parties se déclarent avisées de ce que, en application des articles 19 et 25 de la loi de Ventôse an IX les actes notariés sont exécutoires, en ce sens que la partie lésée pourra, à défaut d'exécution des obligations souscrites au présent acte par l'autre partie, procéder à l'exécution forcée, notamment par voie de saisie.

3.Médiation de dettes Les parties déclarent qu'à la date de ce jour elles n'ont pas introduit de requête en médiation de dettes.

4. Prise de connaissance Les comparants déclarent avoir pu, antérieurement aux présentes, prendre une connaissance, qu'ils estiment suffisante, du projet du présent acte et de ses annexes.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties comparantes ont signé avec Nous, Notaires.

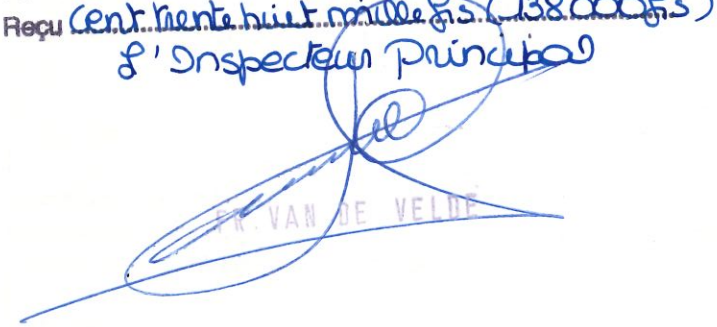
Troisième et dernier feuillet

Approuvé la nature d'un numéro, d'une lettre et neuf mots nuls

X1412227

BELGIQUE 300 F BELGIE

F 1010.

Enregistré ...trois..... rôle(s) ...quatre renvoi(s)
au 2ème bureau de l'Enregistrement de Schaerbeek
le ...04 1000.....
vol. ...14..... fol. ...17..... case. 10.....
Reçu cent trente huit mille frs (138.000 frs)

L'Inspecteur Principal