

Guy & Vincent BUTAYE, Notaires Associés  
SC-SPRL - n° d'entreprise : 862.221.716

---

AS

L'AN DEUX MILLE TREIZE.

Le dix-sept janvier

Devant Nous, Guy Butaye, notaire associé de résidence à Ecaussinnes, détenteur de la minute et à l'intervention de Paul Maselis, notaire de résidence à Schaerbeek.

**ONT COMPARU:**

Monsieur **EMEKSIZ Alpaslan**, né à Emirdag (Turquie) le vingt-six août mil neuf cent septante-cinq, numéro national 75.08.26-431.32 et son épouse, Madame **ALTINKAYA Özden**, née à Emirdag (Turquie) le vingt-sept juillet mil neuf cent septante-cinq, numéro nationa 75.07.027-130.05, domiciliés à 1120 Brussel (Neder-over-Hembeek), venelle de l'Alchimiste 5.

Mariés à Emirdag (Turquie) le onze août mil neuf cent nonante-trois, sous le régime légal turc, à défaut d'avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommés : "**le vendeur**".

Lequel vendeur a, par les présentes, déclaré avoir vendu, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes charges hypothécaires et privilégiées généralement quelconques,

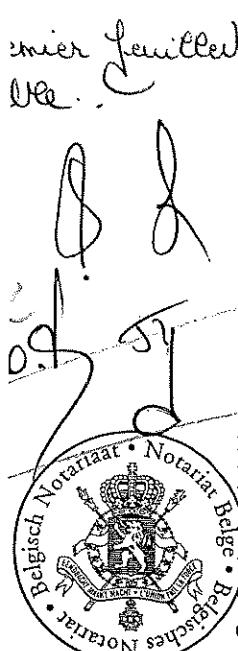
A

Monsieur **TEUWEN Jean-Paul Armant**, né à Bujumbura (Burundi) le premier mai mil neuf cent septante-quatre, numéro national 74.05.01-313.82 et son épouse, Madame **OZNUR Cigdem**, née à Boussu le vingt et un juillet mil neuf cent septante-neuf, numéro national 79.07.21-190.15, domiciliés à 7190 Ecaussinnes, rue de l'Espinette 20.

Mariés à Ecaussinnes le vingt-trois décembre deux mille onze sous le régime de la séparation de biens pure et simple, suivant le contrat reçu par le notaire Guy Butaye, soussigné le quinze décembre deux mille onze, régime non modifié à ce jour, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommées : "**l'acquéreur**".

Ici présents et qui acceptent, chacun à concurrence d'une moitié indivise le bien immeuble suivant, ayant un revenu cadastral de mil cent trente euros (1.130,00-€) :



## **VILLE D'EVERE, première division**

Une maison d'habitation sur et avec terrain et dépendances, sise rue Willebrord van Perck 39, cadastrée d'après titre et extrait récent de matrice cadastrale section A, numéro 401L3 pour une superficie d'après titre et cadastre de soixante-sept centiares.

### **Contrats de raccordement**

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien précédent appartient à Monsieur Alpaslan EMEKSIZ et son épouse, Madame Özden ALTINKAYA, pour l'avoir acquis de Monsieur Willy Jean Ghislain HERMOYE et son épouse, Madame Arlette PE, de Genappe, aux termes d'un acte reçu par le notaire Corinne Dupont, de résidence à Bruxelles le trois octobre deux mille deux, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles le cinq novembre suivant, sous la référence 50-T-05/11/2002-11484.

### **I. CONDITIONS GENERALES**

Le bien est vendu dans l'état dans lequel il se trouvait en date du 13 novembre 2012, sans que l'acquéreur ne puisse prétendre à aucune indemnité ni réduction de prix et donc sans recours contre le vendeur, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents ou cachés, de vétusté ou de toutes autres causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol.

L'édit bien est en outre vendu avec les servitudes actives et passives de toutes espèces y afférentes, sans garantie de la superficie indiquée, dont le plus ou le moins sera au profit ou à la perte de l'acquéreur, la différence fût-elle même de plus d'un/vingtième.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun vice caché, qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant des stipulations dont question ci-après et qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu être concédées par des propriétaires antérieurs.

Pour autant que de besoin, il est convenu que toutes les clauses particulières reprises à la convention initiale entre les parties restent d'application quand bien même elles ne seraient pas reprises intégralement aux présentes.

## **II. PROPRIETE - OCCUPATION - JOUSSANCE - IMPOTS**

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est libre d'occupation.

L'acquéreur aura la propriété et la libre jouissance par la prise en possession réelle à partir de ce jour à charge d'en payer et supporter les impôts, taxes et charges généralement quelconques à partir de la même date.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, à titre forfaitaire, sa quote-part dans le précompte immobilier de l'exercice en cours, soit la somme de sept cent nonante-deux euros trente-neuf cents (792,39-€).

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due.

## **III. ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE**

L'acquéreur déclare savoir qu'il doit faire le nécessaire à ses frais pour assurer les bâtiments vendus contre l'incendie et les autres risques accessoires à partir de ce jour sous sa seule responsabilité.

## **IV. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN**

### **A. URBANISME**

#### **1. Généralités**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

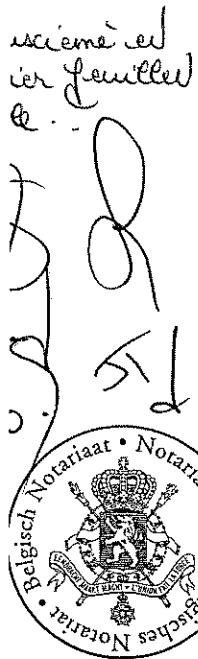
En outre, le notaire rédacteur du présent acte attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

#### **2. Expropriation-Monuments/Sites-Alignement**

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

#### **3. Situation existante**

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le



bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur. Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

#### 4. Code du Logement

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.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m<sup>2</sup>), doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection, C.C.N., à Schaerbeek (1030 Bruxelles), rue du Progrès, 80.

Le vendeur déclare que le bien vendu:

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens de l'article 1.11° de ladite Ordonnance;
- n'est pas un « petit logement » au sens de l'article 1.12° de ladite Ordonnance ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du Code ;
- est pourvu (si le bien est loué) dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

([http://www.jeminforme.be/logement/15\\_04\\_2004\\_arrete\\_preventionincendies\\_bruxelles.pdf](http://www.jeminforme.be/logement/15_04_2004_arrete_preventionincendies_bruxelles.pdf))

#### 5. Division-Lotissement

Pas d'application.

#### 6. Renseignements urbanistiques

Le bien précité est situé dans **la Région de Bruxelles-Capitale**.

Conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Par lettre du vingt-trois novembre deux mille douze, la Ville de Bruxelles a répondu ce qui suit :

« Pour le territoire où se situe le bien :

### 3<sup>e</sup>me ROLE

- > en ce qui concerne la destination :
- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 03 mai 2001) : zone d'habitation ;
  - selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte I- Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
  - le bien ne se trouve pas dans un PPAS ;
  - le bien ne se trouve pas dans un lotissement ;
  - le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption ;
- > en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme ;
- > en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.
- > autres renseignements : nihil
- > remarques : nihil

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de cette lettre.

### **B. Droits de préemption**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

### **C. Environnement-gestion des sols pollués**

#### **1. Permis**

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

#### **2. Etat du (sous-)sol**

#### **Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du cinq mai deux mille neuf**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du vingt-cinq octobre deux mille douze et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

*« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. »*

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de ladite attestation du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du

sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans le lot privatif vendu.

#### **D. Règlement général sur les installations électriques**

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du vingt-deux avril deux mille douze dressé par l'ASBL « Vinçotte Certigo », à Schaerbeek, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

#### **E. Certificat de performance énergétique**

L'acquéreur déclare avoir été informé de la législation relative aux performances énergétiques des bâtiments.

Cette législation impose la délivrance de certificat de performance énergétique des bâtiments (neufs, existants, et bâtiments publics), lors de la vente de gré à gré d'un bâtiment existant.

Ce certificat établi par un certificateur agréé, savoir Monsieur Jules Tala, en date du vingt-trois deux mille douze et portant le numéro 220120323-0000072902-01-7 est remis à l'instant à l'acquéreur.

#### **F. Prescription de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires et mobiles**

Les comparants reconnaissent être informés de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Jérôme ROLE

Le vendeur déclare qu'il a été effectué sur le bien cédé des travaux qui rentrent dans le champ d'application dudit Arrêté Royal et que, dès lors, il remettra ledit dossier à l'instant à l'acquéreur.

#### **V. PRIX**

Après avoir entendu lecture des dispositions de l'article deux cent trois/premier alinéa du code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente était consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **DEUX CENT SEPTANTE MILLE EUROS (270.000,00,- €)**.

Lequel prix, le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur ainsi qu'il suit :-

- un acompte de vingt-sept mille euros (27.000,00-€), antérieurement à ce jour par versement depuis le compte BE78 9795 3864 9186; dont quittance faisant cependant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même objet ;

- et le solde, soit deux cent quarante-trois mille euros (243.000,00- €), à l'instant.

Dont quittance entière et définitive; ce solde a été payé à partir du compte numéro BE27 8508 7907 0073.

#### **VI. 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 d'une expédition des présentes.

#### **VII. CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné certifie, au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance, et domicile des parties, tel que le tout est sus-indiqué.

Les parties ont marqué leur accord pour que leur numéro d'inscription au registre national soit indiqué dans le présent acte.

#### **VIII. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les comparants élisent domicile en leur demeure respective.

#### **IX. DECLARATION**

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

#### **X. REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES**

Les comparants nous déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour et qu'ils ne sont pas pourvus d'un administrateur provisoire.

## **XI. DECLARATIONS FISCALES**

1/ Le vendeur déclare ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni personnellement, ni y avoir été assujetti occasionnellement endéans les cinq ans des présentes ni y être assujetti en association de fait ni en association momentanée.

Il reconnaît que le Notaire soussigné lui a donné lecture des articles soixante deux/paragraphe deux et septante-trois du Code de ladite Taxe.

2/ Taxation sur les plus-values - information : Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâties et non bâties en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

3/ L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire Guy Butaye soussigné, des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des Droits d'Enregistrement.

Il déclare :

- pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :
- qu'aucun d'entre eux n'est actuellement propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger et qu'ils ne possèdent actuellement pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger ;
- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement de l'acte authentique qui constatera la présente vente ;
- qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue 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, tenant compte que la convention de vente a été signée le 13 novembre 2012 et que toutes les conditions suspensives la gérant ont été réalisées avant le premier janvier 2013.

4/ Le droit d'écriture perçu sur déclaration du Notaire Butaye soussigné s'élève à cinquante euros (50 €).

### **DONT ACTE**

Passé et signé à Ecaussinnes, en l'Etude.

Date que dessus

Après lecture intégrale et commentée de ce qui précède, les parties ont signé avec nous, notaires.

pour .

5ème et dernier ROL



Pour expédition conforme

Walter Vande Velde

Salaire par case	€ 2,19
Salaire simple de transcription	€ 90,18
Salaire d'envoi	€ 0,84
Poste	€ 1,34
Total	€ 94,55

Walter Vande Velde

Transcrit au bureau des hypothèques de :  
Bruxelles 3

Le vingt-trois janvier deux mille treize  
Réf. : 50-T-23/01/2013-01039

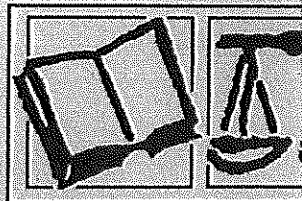
A verser sur le compte du bureau  
IBAN BE80 6792 0030 3077 - BIC PCHQEBB  
Le montant de  
nonante-quatre euros cinquante-cinq cents

Conservateur - Bewaarder  
Vande Velde Walter

Payé le 30.01.13 ff

*Sign. 21.852 -*

LES NOTAIRES BUTAYE



Tél. 067 44 28 13 (31.)  
Fax 067 44 31 19

Rue de la Marlière, 21  
7190 Ecaussinnes

Email : guy.butaye.not@dataconsult.be  
Email : vincent.butaye.not@dataconsult.be

**ETUDE DE M<sup>ES</sup> G. & V. BUTAYE**  
**NOTAIRES ASSOCIÉS**  
**SC - SPRL**  
**À ÉCAUSSINNES (HAINAUT)**