

cédant a déclaré, suite à la demande que le notaire lui a adressée, ne pas être assujetti non exempté à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années, ne pas être membre d'une association de fait assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années, et ne pas avoir cédé depuis moins de cinq années un bâtiment sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

ARTICLE 9 DE LA LOI VENTOSE

Les comparants reconnaissent que les notaires les ont informés des obligations de conseil impartial leur imposées par la loi organique du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des comparants sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par les notaires soussignés de leurs droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

DROITS D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.
Les comparants reconnaissent chacun avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la présente passation.

Lecture faite intégralement et commentée du présent acte, ce que les comparants reconnaissent, ceux-ci ont signé avec Nous, Notaires, Monsieur PALA ayant été assisté pendant la lecture de l'acte par Monsieur KAYABAN UYGUR, demeurant à 1030 Bruxelles, rue Geefs 35, juriste et traducteur juré, ici intervenant et qui signe le présent acte en sesdites qualités.

Enregistrer rôle(s) à renvoi(s) au 1^{er} bureau de l'Enregistrement d'Ixelles.
Le 14/12/2007 fol 86 case A4.
Vol 44 2 H. Deconinck —
Reçu : Q. A. — H. Deconinck —
L'inspecteur principal a.i. POUR EXPÉDITION CONFORME.



JDS

REP. N° 2007/1807

LIQUIDATION - CÉSSION DE DROITS INDIVIS

L'an deux mille sept.

Le onze décembre.

A Ixelles, en l'étude, rue Capitaine Crespel, 16.
Devant Nous, Edwin Van Laethem, notaire associé à Ixelles, et Louis Decoster, notaire à Schaerbeek.

COMPARAISSENT :

Monsieur PALA Ender Yasar, né à Emirdag (Turquie) le dix-huit janvier mil neuf cent septante (carte d'identité numéro 590-0899/58-12 - registre national numéro 700118-401-51), de nationalité bolge, divorcé de Madame Servet KARACA, domicilié à Schaerbeek (B-1030 Bruxelles), rue Josephat, 316, et y demeurant, ainsi déclaré.

Ayant pour conseil Maître Bruno Deyez, avocat, à 1030 Bruxelles, rue des Coteaux, 227.

De première partie, et :

Madame KARACA Servet, née à Emirdag (Turquie) le deux février mil neuf cent soixante-huit, (registre national numéro 680202-484-25) de nationalité belge, divorcee de Monsieur Ender Yasar PALA, domiciliée à Schaerbeek (B-1030 Bruxelles), rue Vifquin, 9, et y demeurant, ainsi déclaré (carte 590-6281627-30).

Ayant pour conseil Maître Nadine Kalenien, avocat, à 1180 Bruxelles, avenue Brugmann, 396.

De seconde partie.

I. EXPOSÉ PRÉALABLE

Les comparants, préalablement à la liquidation de leur régime matrimonial, exposent ce qui suit :

1° Les comparants, tous deux de nationalité belge, déclarent avoir contracté mariage à Emirdag (Turquie), le vingt-quatre décembre mil neuf cent nonante-deux, sans avoir adopté préalablement de conventions matrimoniales; ils déclarent n'avoir pas modifié ledit régime.

2° Leur divorce a été prononcé sur pied de l'article 232 du Code civil par un jugement du Tribunal de Première Instance de Bruxelles (Trentième Chambre) du huit février deux mille six, transcrit à Bruxelles le vingt-cinq avril deux mille six sous le numéro d'acte 1115.

3° Le même jugement a désigné les notaires Edwin Van Laethem et Louis Decoster, soussignés, pour procéder aux opérations d'inventaires, de comptes, liquidation et partage du régime matrimonial ayant existé entre les parties, et le notaire Jean-Pierre Berthet, à Molenbeek-Saint-Jean, pour représenter les parties défaillantes ou recalitrantes, avec les pouvoirs énumérés à l'article 1209 du Code judiciaire.

Les comparants déclarent être propriétaires du bien immeuble suivant:

COMMUNE DE SCHAEERBEEK

(sixième division — article numéro 12151)

La maison sis rue Vifquin, 9, cadastrée selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale délivré le vingt novembre deux mille sept, section D, numéro 324/M10, pour nonante-sept centièmes (97ca).
Revenu cadastral (non indexé) : mille cent trente euros (1.130,00 EUR).

Transcrit à HYP-BRUXELLES 3		
Timbre	0,00 €	50-TT-13/12/2007 - 16873
Salaire	141,42 €	cent quatre-vingt et un euros et quarante-deux cent
Total	141,42 €	
REF. : 195		

Le Conservateur, A. SPODEN

Maître

Origine de propriété

Les comparants déclarent être propriétaires du bien pour l'avoir acquis de Monsieur Valère Léon Julien WERRION, à Berchem-Sainte-Agathe, de Monsieur Claude Valère Roger Ghislain WERRION, à Cassis (France), aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Pierre Van den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, et à l'intervention du notaire Paul Ransquin, à Olloy-sur-Viroin, le vingt-cinq avril mil neuf cent nonante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le six mai suivant, volume 12244 numéro 12.
Ils devront se contenter de l'origine de propriété qui précéde, à l'appui de laquelle ils ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

5° Les comparants ont requis les notaires soussignés de leur donner acte de leur volonté de liquider l'indivision existant entre eux de manière transactionnelle et définitive comme suit en procédant notamment à la cession de droits indivis quant à l'immeuble précité.

N. - LIQUIDATION DES AVOIRS IMMOBILIERS -

SESSION DE DROITS INDIVIS

Monsieur Ender PALA, prénomné, également dénommé « le cédant », déclare céder à Madame Servet KARACA, prénomnée, ci-après également dénommée « la cessionnaire » qui accepte, tous les droits indivis lui appartenant, soit une moitié indivise en pleine propriété, le surplus appartenant déjà à la cessionnaire, dans le bien immeuble précité, ci-après dénommé « le bien », aux conditions ci-après, le tout sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes charges et inscriptions hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques.

1. CONDITIONS RELATIVES A LA CESSON DE L'IMMEUBLE

La cession de droits indivis est faite et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

Etat du bien

La cessionnaire prendra le bien lui cédez dans son état actuel sans aucune garantie quant à l'état du bâtiment du chef de vétusté ou autre cause, quant à la nature et à la qualité du sol et du sous-sol, quant au développement de la façade à front de la voie publique, la cessionnaire déclarant renoncer expressément à tout recours contre le cédant fondé notamment sur les articles 1641 et 1642 du code civil.

Servitudes - Mitoyenneté

La cessionnaire supportera notamment toutes les mitoyennetés éventuelles et toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent avantager ou grever le bien cédez, sauf à s'en défendre et à faire valoir à son profit celles actives, le tout si l'en existe, à ses frais, risques et périls, sans recours contre le cédant.

Contenance - Indications cadastrales

La cessionnaire sera sans recours contre le cédant pour la différence de contenance entre la contenance déclarée et celle réelle. De manière générale la cessionnaire s'engage à garantir le cédant de tous recours qu'un tiers exercerait contre lui relativement ou en relation avec l'immeuble cédez.

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

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge des comparants comme de droit.

FRAIS
TRANSACTION

Par les présentes, les comparants reconnaissent avoir liquidé définitivement, transactionnellement et irrévocablement le patrimoine commun et l'indivision post-communautaire existant entre eux, rien excepté ni réservé.

En conséquence, les comparants déclarent renoncer irrévocablement à s'inquiéter l'un l'autre de ce chef à l'avenir. La présente liquidation est également faite pour solde de tous comptes quels qu'ils soient et quelle qu'en soit l'origine, qu'ils soient en rapport ou non avec l'indivision mobilière ou immobilière, notamment les comptes relatifs à la gestion et à l'entretien de l'immeuble précité cédé, dont les précomptes immobiliers, les primes d'assurances et indemnités d'occupation, frais, travaux et charges de toute nature.

PROCEDURE-MANDAT JUDICIAIRE

Les comparants reconnaissent que par la signature des présentes, la mission confiée aux notaires par le jugement précité du huit février deux mille six est définitivement terminée et ils leur en donnent expressément décharge.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur domicile respectif susindiqué.

CONFIRMATION D'IDENTITE ET CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Les notaires certifient que l'identité des comparants a été établie sur base des documents d'identité probants mentionnés ci-dessus (carte d'identité - Registre National).

En outre, en application de la loi hypothécaire, les notaires certifient, sur le vu des pièces officielles requises par ladite loi hypothécaire, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants aux présentes.

Les notaires font observer que la mention dans cet acte du numéro d'identification des comparants dans le Registre National des Personnes Physiques a fait l'objet de leur accord exprès.

DECLARATIONS PRO RISCO

1.- Estimation pro fisco du bien

Pour la perception des droits d'enregistrement, les comparants déclarent que la valeur véritable de la pleine et entière propriété du bien immeuble précité est estimée à deux cent dix mille euros (210.000,00 EUR).

2.- Répression d'une dissimulation sur le prix ou les charges

Les comparants reconnaissent que le notaire Edwin Van Laethem, soussigné, leur a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, 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 étudé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.*"

3.- Taxe sur la valeur ajoutée
Après que le notaire Edwin Van Laethem, soussigné, ait donné lecture des articles 62., paragraphe deux et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le

Madame Servet KARACA renonce définitivement et irrévocablement à toute pension alimentaire après divorce pour elle-même et se désiste de toutes procédures y relatives.

Monsieur Ender PALA renonce définitivement et irrévocablement à toute pension alimentaire après divorce pour lui-même et se désiste de toutes procédures y relatives.

Les comparants considèrent ce règlement comme définitif quelle que ce soit l'évolution de la législation en la matière et notamment en regard de l'article 301 du Code Civil.

PRIX-SOULTE

La présente cession de droits indivis et la liquidation de tous les autres avoirs mobiliers indivis, en ce compris les comptes de gestion, sont en outre consenties et acceptées moyennant les prix et charges suivants.

a) D'une part, pour soude et plus-value de son lot, Monsieur Ender PALA se voit attribuer une somme forfaitaire et transactionnelle de Soixante-Sept Mille Euros (67.000,00 EUR) qu'il reconnaît recevoir présentement de Madame Servet KARACA en un chèque tiré sur la comptabilité du notaire Van Laethem après déduction de sa part dans les frais de partage et liquidation.

Dont quittance entière et définitive faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet, dès encassement.

b) D'autre part, Madame Servet KARACA déclare prendre en charge à compter de ce jour, à l'entière charge de Monsieur Ender PALA, et de manière que celui-ci ne soit jamais inquieté ni recherché à ce sujet, le remboursement en principal, intérêts et accessoires, de l'ouverture de crédit consentie aux deux comparants par la "HSA-SPAARKREDIET", aux termes d'un acte réçu par le notaire Pierre Van den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-cinq avril mil neuf cent nonante-sept, à concurrence de trois millions cinq cent mille francs belges (3.500.000 BEF).

Madame Servet KARACA déclare avoir parfaite connaissance de toutes les conditions figurant dans ledit acte de crédit et ses annexes, pour sûreté du remboursement duquel l'inscription hypothécaire susmentionnée a été prise sur le bien précédent.

Constatation du paiement

Les notaires soussignés constatent que le prix de cession a été payé au moyen de chèques numéros 52 0214 et 32 0212 sur le compte 652-0201726-48.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTRIEURE

Les notaires soussignés attirent l'attention des comparants sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un imposant notamment à propos du bien cédé, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres.

Après avoir été interrogé par les notaires sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le cédant a déclaré qu'il n'a effectué dans le bien cédé aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit arrêté royal.

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.

4. Impôts - Taxes
La cessionnaire paiera toutes les charges, taxes et contributions généralement quelconques mises ou à mettre sur le bien lui cédé, à compter de ce jour, y compris les éventuelles taxes de recouvrement pour frais de voirie.

Assurances

Les comparants déclarent que le bien prédictif est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré.

La cessionnaire fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de ce jour et elle déclare prendre toutes dispositions à cet égard et abandonne son recours contre le cédant.

Compteurs - Abonnements

La cessionnaire continuera pour le temps restant à courir les abonnements aux eau, gaz et électricité, et en payera les redevances à compter des plus prochaines échéances.

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

2. OCCUPATION - PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le bien est actuellement occupé par la cessionnaire.

La cessionnaire aura la pleine et entière propriété du bien cédé à compter de ce jour; elle en aura la jouissance à partir de ce jour également. Monsieur Ender PALA a remis, antérieurement aux présentes, à Madame Servet KARACA, les clefs dudit bien en sa possession, dont décharge.

3. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le cédant déclare que le bien prédictif est cédé pour quitté et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, tant de son chef que de celui des précédents propriétaires, à l'exception de l'inscription prise au troisième bureau des hypothéques de Bruxelles, le six mai mil neuf cent nonante-sept, volume 4011, numéro 30, au profit de "HSA-SPAARKREDIET", en vertu d'un acte d'ouverture de crédit reçu par le notaire Pierre Van den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-cinq avril mil neuf cent nonante-sept, pour sûreté du remboursement d'un montant en principal de trois millions cinq cent mille francs belges (3.500.000 BEF).

4. URBANISME

1. Conformément au prescrit de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, il a été demandé à l'Administration communale de Schaarbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien cédé. De la réponse de cette dernière du trois décembre deux mille sept, il est reproduit littéralement ce qui suit:

"En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques du 13/11/2007, concernant le bien sis rue Vifquin, 9, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Pour le territoire où se situe le bien :

2e Rôle

- a) en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions :
- du Plan Régional d'Affectation du Sol (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge au 14 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation et zone d'intérêt historique, esthétique ou d'embellissement.
- b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis; sont d'application :
- le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune
- le Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement des antennes paraboliques extérieures.

- c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien ;
 - d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption
- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

- e) autres renseignements :
- Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire).

- En ce qui concerne la question de la situation du bien par rapport à l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation nous vous invitons à consulter le site du service logement à l'adresse : <http://www.paimonov.brussels/remontrisnet.be/Pages/RenovFRCartes.aspx>.

- le bien est situé dans un périmètre du contrat de quartier « Lebon - Kessels » approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 15 décembre 2005.
 - ... (on omets)
- La division d'un bien bâti ne nécessite pas l'avis préalable du Collège des Bourgmestre et Échevins, pour autant que le nombre de logements qui y est installé soit faible.

- (...) "
2. En cas de démolition, construction, reconstruction ou transformation, la concessionnaire devra se conformer aux règlements et prescriptions des autorités compétentes et spécialement aux prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Le cédant déclare que le bien précédent 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 98, paragraphe un, dudit Code.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien, objet de l'acte, tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

3. Le cédant déclare qu'à ce jour il n'a connaissance d'aucun plan ou projet d'expropriation ou d'aménagement pouvant concerner le bien, objet de la présente cession, qu'il ne lui en a été signifié aucun et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur la partie non bâtie du bien ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

5. ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION DES SOLS

POLLUÉS

Les comparants déclarent avoir été informés des prescriptions de l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute altération de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, "une reconnaissance de l'état du sol" et le cas échéant "une étude de risque" avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement, ou de mesures d'assainissement.

"La reconnaissance de l'état du sol" est réalisée par une personne agréée conformément aux articles 70 et suivants de l'ordonnance du cinq juin mil neuf cent nonante-sept relative aux permis d'environnement.

"L'étude de risque" est réalisée par une personne agréée dans la discipline "pollution du sol".

Le cédant déclare qu'à sa connaissance :

- le bien cédé n'est pas identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, et ne constitue pas au sens de l'ordonnance précitée, un bien pollué ou pour lequel il existe de fortes présomptions de pollution ;
 - qu'il n'a été exercé sur le bien cédé, aucun activité à risque ;
 - qu'il n'existe pour le bien cédé, aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque.
- A défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque, ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement, peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par ledit institut et par les concessionnaires ou ayants droits.

III. LIQUIDATION DES AVOIRS MOBILIERS

1. MEUBLES MEUBLANTS

Chaque comparant reste en possession des meubles meublants qu'il détient. Les comparants déclarent avoir procédé antérieurement aux présentes au partage transactionnel et définitif des meubles meublants, objets mobiliers, valeurs incorporelles, véhicules et de manière générale, de tous les avoirs ayant appartenus au patrimoine commun; dont décharge réciproque.

2. COMPTES BANCAIRES

Chaque comparant reste titulaire des comptes et avoirs bancaires immatriculés à son nom.

IV. LIQUIDATION DU PASSIF

Les comparants déclarent que toutes les dettes qu'ils ont pu contracter ensemble et notamment les dettes d'impôts, ont été définitivement soldées et qu'il n'existe dès lors aucun compte de ce chef entre eux à l'exception de tout complément ou tout remboursement d'impôt sur les revenus, qui sera supporté ou revendu à chacun des comparants selon la ventilation opérée par l'administration fiscale des contributions, au prorata des revenus promérités par chacun, pour l'exercice fiscal concerné.

V. PENSION ALIMENTAIRE