

Simon WETS & Xavier WETS
notaires associés
Schaerbeek (1030 Bruxelles) bld Auguste Reyers, 41/7
société civile sous forme de sprl - RSC Bruxelles n° 5868

Rép.: 05.331

L'an deux mil cinq
Le vingt-deux août
Devant le notaire associé Xavier WETS résidant à
Schaerbeek,

ONT COMPARU :

Monsieur WENGELER Heinrich, chimiste, né à Brühl (Allemagne) le vingt-six mai mil neuf cent quarante-neuf (carte d'identité allemande numéro 8017213244) résidant à Delft (2611MX - Pays-Bas) Schutterstraat, 13 B, et son épouse, Madame GIEZENDANNER Régine Suzanne Renée, professeur, née à Sauvigny-les-Bois (Nièvre-France) le vingt et un août mil neuf cent cinquante (passeport français numéro 2001/1407) résidant à Munich (81667 - Allemagne) Innere Wienerstrasse, 24, domiciliés ensemble à Munich (81667 - Allemagne) Innere Wienerstrasse, 24, mariés sans contrat de mariage, ainsi déclaré.

Madame Régine GIEZENDANNER est représentée par son époux, Monsieur Heinrich WENGELER, en vertu d'une procuration générale reçue par le notaire Xavier Wets à Schaerbeek, le trente octobre mil neuf cent nonante-six, dont une expédition est restée annexée à l'acte reçue par le notaire Xavier Wets à Schaerbeek le dix janvier mil neuf cent nonante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix février mil neuf cent nonante-sept, volume 3991 numéro 8.

Dénommés ci-après : "le vendeur"

Monsieur KUSCU Ceylan, employé, né à Schaerbeek le premier décembre mil neuf cent septante et un (carte d'identité numéro 085027026581 - registre national numéro 71120110384) époux de Madame VURAN Aynur, sans profession née à Emirdag (Turquie) le premier février mil neuf cent septante-six (carte d'identité numéro FZY572221 - registre national numéro 76020132888) domicilié à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue Vifquin, 10, tous deux de nationalité turque au moment de leur mariage et mariés à Emirdag (Turquie) le vingt juillet mil neuf cent nonante-deux, sous le régime légal turc de la séparation de biens, à défaut de contrat de mariage, ainsi déclaré.

Dénommé ci-après : "l'acquéreur"

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de dresser acte authentique de la convention suivante directement intervenue entre eux:

Le vendeur déclare par les présentes vendre, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur qui accepte, le bien dont la description suit :

COMMUNE DE SCHAERBEEK

Un immeuble sis place de la Patrie, 51, présentant d'après titre un développement de façade de six mètres, cadastré section B numéro 455 R 7 pour soixante-cinq centiares.

Revenu cadastral : mille neuf cent seize euros (1.916 €).

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien appartenait originairement à Madame Marie Joséphine Catherine Clabots et à Madame Irène Léonie Joséphine Clabots pour l'avoir recueilli dans la succession de leurs parents, Monsieur Vital Georges Marie Clabots et Madame Clémentine Van Oostveldt.

Aux termes d'un acte de partage intervenu entre Madame Maria Clabots et Madame Irène Clabots, reçu par le notaire Joseph Verbist à Schaerbeek, à l'intervention du notaire Guy Mourlon Beernaert à Bruxelles, le douze avril mil neuf cent septante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trois mai mil neuf cent septante-deux, volume 7162 numéro 25, le bien a été attribué pour la totalité en pleine propriété à Madame Irène Clabots.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Xavier Wets à Schaerbeek le vingt septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-trois octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, volume 10322 numéro 25, Madame Irène Clabots a vendu le bien à Monsieur Heinrich Wengeler et son épouse, Madame Régine Suzanne Renée Giezendanner.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.

OCCUPATION - ENTREE EN JOUSSANCE - IMPOTS

Le bien est occupé à des conditions bien connues de l'acquéreur, qui reconnaît avoir reçu copies des baux.

L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à partir de ce jour. Il en aura la jouissance par la perception des loyers à compter de ce jour. L'acquéreur s'engage à respecter les contrats de baux existants entre le vendeur et les locataires. L'acquéreur sera subrogé, sous réserve de ses droits personnels, dans tous les droits et obligations du vendeur vis-à-vis des occupants, et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

L'acquéreur paiera et supportera toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques grevant le bien vendu, à partir de son entrée en jouissance. L'acquéreur paie présentement au vendeur qui en donne quitance, la somme de quatre cent soixante euros soixante cents (460,60 €) étant sa quote-part forfaitaire dans le précompte immobilier pour l'année deux mil cinq.

Le vendeur déclare qu'en ce qui concerne le bien vendu, il n'est pas redevable de sommes pour travaux de voirie, trottoir, bordure, égouts et cetera, payables sous forme de taxes annuelles ou autrement. Dans le cas contraire, le vendeur en supporterait la charge et en acquitterait le capital à première demande.

CONDITIONS GENERALES

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

1) Le bien précédent est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Indépendamment de ce qui résulte des présentes, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes grevant le bien présentement vendu et que personnellement il n'en a conféré aucune.

2) Le bien est vendu sans garantie du chef des vices du sol, des vices cachés ou de l'état des bâtiments et spé-

cialement celle basée sur les articles 1641 et 1643 du cod civil, le bien étant vendu dans l'état où il se trouvait le vingt-deux avril deux mil cinq et l'acquéreur n'ayant à sujet aucun recours contre le vendeur. Il sera cependant subrogé de plein droit, par le fait de la vente, dans tous les droits et actions que le vendeur pourrait avoir vis à vis de tiers pour quelque cause que ce soit. Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de vice caché.

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, fût-elle même de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

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

5) L'acquéreur, informé de la législation en matière d'assurance contre les risques d'incendie, prend dès ce jour toutes dispositions nécessaires pour assurer le bien et en fait son affaire personnelle.

Il devra continuer pour le temps restant à courir, à la décharge du vendeur, tous abonnements aux eau, gaz et électricité. L'acquéreur en payera les redevances à compter de son entrée en jouissance et devra opérer le transfert à son nom desdits contrats, à la décharge du vendeur.

6) 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.

URBANISME

En application de l'article 99 du code bruxellois de l'aménagement du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, le notaire Wets soussigné a demandé à la commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse du seize juin deux mil cinq, la commune de Schaerbeek a répondu ce qui suit:

"En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 6 juin 2005 concernant le bien sis place de la Patrie, 51, 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 :

a) en ce qui concerne la destination, ce bien est soumis aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (Moniteur Belge du 14 juin 2001, entré en vigueur le 29 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation en bordure d'un espace structurant en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial. Une copie de ces prescriptions peut être obtenue sur demande.

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application : le Règlement Général et Différentiel sur les bâties de la commune et le Règlement Régional d'Urbanisme.

c) 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 concernant le bien considéré.

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption : à ce jour l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre dans lequel le bien considéré serait repris.

e) autres renseignements :

- si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993, relative à la protection du patrimoine immobilier).

- le bien se trouve en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation."

Le vendeur garantit la conformité des constructions qui sont érigées et de leur affectation actuelle avec la législation et la réglementation en vigueur et notamment avec la législation sur l'aménagement du territoire. Il déclare n'avoir effectué dans le bien vendu aucun travaux sans l'obtention préalable d'un permis pour autant que celui-ci aurait été nécessaire.

Le vendeur déclare 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 98 § 1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien ob-

jet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'a fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure légale prise dans le cadre de la protection des monuments et des sites.

Après avoir été interrogé par le notaire instruisant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien prédicté, le vendeur a déclaré que depuis le premier mai deux mil un, il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé.

GESTION DES SOLS POLLUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'Ordonnance datée du treize mai deux mil quatre (moniteur belge du vingt-quatre juin deux mil quatre) relative à l'assainissement des sols pollués dans la région de Bruxelles-Capitale et de ses arrêtés d'exécution du neuf décembre deux mil quatre (moniteur belge du treize janvier deux mil cinq).

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- que le bien vendu 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 de fortes présomptions de pollution existent;
- qu'il n'a été exercé sur le bien vendu aucune activité à risque;
- qu'il n'existe pour le bien vendu, aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque.

DROIT DE PREEMPTION

Le vendeur déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'arrêté du Gouvernement instaurant un droit de préemption dans le périmètre dont fait partie le bien vendu, conformément à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du dix-huit juillet deux mil deux.

CONDITIONS SPECIALES

L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant pour le vendeur des conditions spéciales qui pourraient être insérées dans les titres antérieurs, pour autant qu'elles soient encore d'application.

PRIX - QUITTANCE

Et à l'instant, le notaire Wets soussigné a donné lecture aux parties qui le reconnaissent du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'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".

Après avoir entendu cette lecture, les parties ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340.000 €) à compte duquel le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur antérieurement aux présentes, la somme de DIX MILLE EUROS (10.000 €) et présentement le solde, soit la somme de TROIS CENT TRENTÉ MILLE EUROS (330.000 €) payée au moyen du chèque bancaire numéro 635279 tiré par Dexia Banque sur son compte numéro 091-0119244-60.

DONT QUITTANCE entière et définitive, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors et à l'occasion de la transcription d'une expédition des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, l'acquéreur fait élection de domicile en sa demeure susindiquée et le vendeur dans l'immeuble à Schaerbeek, place de la Patrie, 36-38.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge de l'acquéreur.

M666095



ETAT CIVIL

Le notaire Wets soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels que renseignés ci-dessus.

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

L'acquéreur, Monsieur Ceylan KUSCU, déclare:

- qu'il demande l'application de l'article 46bis du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe de la Région de Bruxelles Capitale;
- que, suivant la lettre communiquée au notaire soussigné par le service de l'urbanisme de la commune de Schaerbeek, dont le contenu est reproduit ci-dessus, le bien acquis par lui se situe dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, tel que délimité dans le Plan régional de développement pris en exécution des articles 16 à 24 de l'ordonnance du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un organique de la planification et de l'urbanisme;
- qu'il ne possède à la date de la convention d'acquisition, un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;
- qu'il s'engage, dans le délai légal de deux ans, à établir sa résidence principale à l'endroit du bien acquis;
- qu'il s'engage à maintenir sa 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 sa résidence principale dans le bien acquis par lui.

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le vendeur reconnaît que le notaire Wets a attiré son attention sur les dispositions de l'article 212 du code des droits d'enregistrement relatif à la restitution des droits d'enregistrement en cas de revente d'immeubles endéans le délai prescrit.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après que le notaire Wets ait donné lecture des articles 62 § 2 et 73 du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée,

concernant les obligations pour un assujetti de déclarer sa qualité et des peines prévues en cas de fausse déclaration, le vendeur déclare ne pas avoir la qualité d'assujetti au sens du code de la T.V.A.

DECLARATIONS

Les comparants déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

L'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été payés.

Les parties déclarent avoir été dûment conseillées et informées de manière impartiale par le notaire de leurs droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et marquent leur accord sur la mention dans le présent acte de leur numéro d'identification au registre national.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Date que dessus.

Après lecture intégrale et commentée, les comparants, agissant en leur dite qualité, ont signé avec Nous, notaire.



Enregistré Cinq Rôle(s) 200A Renvoi(s)

Au 2^{me} bureau de l'Enregistrement de Schaerbeek

Le 25.08.05

Vol 5196 Folio 41 Case 18

Reçu : trente cinq mille euros

L'Inspecteur Principal, 35000 €

Engels Kristof