

**André PHILIPS, Notaire,  
Société civile à forme de sprl – n° entreprise 0465.261.785  
Avenue de Jette, 45 – 1081 Bruxelles**

---

**HT/Onat  
Enregistrement 3.100,00 € - B3**

**Acte n° 2015/626**

**CESSION DE DROITS**

L'an DEUX MILLE QUINZE

Le six novembre

Par devant Maître **Bertrand NERINCX**, Notaire associé de résidence à Bruxelles, suppléant Maître **André PHILIPS**, Notaire Honoraire de résidence à Koekelberg, suivant ordonnance du 29 septembre 2014.

Ont comparu :

D'une part :

Monsieur **ONAT Mehmet**, né à Saint-Josse-ten-Noode, le 19 octobre 1987 (NN 871019-345.12), et son épouse, Madame **KOKSAL Perihan**, née à Bruxelles, le 23 janvier 1989 (NN 890123-340.70), tous deux de nationalité belge, domiciliés ensemble à Schaerbeek (1030 Bruxelles), place de la Patrie, 23.

Mariés à Schaerbeek, le 4 juin 2008, sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après désignés par les mots "le cédant."

D'autre part :

Monsieur **ONAT Esat**, né à Tez-Koyu (Turquie), le 1<sup>er</sup> janvier 1938 (NN 380101-321.66), et son épouse, Madame **ONAT Ismahan**, née à Emirdag (Turquie), le 1<sup>er</sup> mars 1950, tous deux de nationalité belge, domiciliés ensemble à Schaerbeek (1030 Bruxelles), rue Josaphat, 60.

Mariés à Emirdag (Turquie), le 5 décembre 1967, sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après désignés par les mots "le cessionnaire".

Lesquels, préalablement à la cession qui fera l'objet du présent acte, Nous ont exposé ce qui suit :

**EXPOSÉ PRÉALABLE – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Les époux Onat Mehmet-Koksal Perikan et les époux Onat Esat-Onat Ismahan, prénommés, sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Madame Smit Fabienne Marie Annette Paulette, suivant acte reçu par les notaires André Philips, à Koekelberg, et Gérard Indekeu, à Bruxelles, le 2 septembre 2008, transcrit au 3<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 27 octobre suivant, numéro 14.406.

Madame Smit Fabienne, prénommée, en était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur Antipoff Georges Roger Lucien, et son épouse, Madame Struyf Catherine Marie Jean, suivant acte reçu par les notaires Gérard Indekeu, prénommé, et Luc Possoz, à Bruxelles, le 28 mars 1997, transcrit au 3<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 9 avril suivant, volume 12.255, numéro 10.

Les époux Antipoff-Struyf, prénommés, en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur Pellegrini Roger Henri, et son épouse, Madame Maes Marie Thérèse Henriette, suivant acte reçu par les notaires Jacques Possoz, à Bruxelles, et André Philips, à Koekelberg, le 4 février 1988, transcrit au 3<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 11 mars suivant, volume 9977, numéro 12.

Les époux Pellegrini-Maes, prénommés, en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Madame Lafforest Renée Simone Anne, épouse de Monsieur Contamin François Emile Auguste Marie, à Woluwé-Saint-Pierre, suivant acte reçu par les notaires André Philips et Pierre Pissoort, à Bruxelles, le 2 décembre 1986, transcrit au 3<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 23 janvier suivant, volume 9745, numéro 2.

Madame Lafforest Renée, prénommée, en était propriétaire depuis plus de trente ans, à dater de ce jour.

#### **Cession de droits indivis**

Les époux Onat-Koksal, comparants de première part, déclarent par les présentes céder et transporter sous les garanties de droit, pour quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires et autres droits réels, tous leurs droits indivis, soit une moitié en pleine propriété comme indiqué ci-avant, dans le bien ci-après décrit, aux époux Onat-Onat, comparants de seconde part, propriétaires d'une moitié en pleine propriété, comme dit ci-avant, ici présents et déclarant accepter la moitié en pleine propriété dans le bien ci-après décrit, de sorte que suite à la signature du présent acte, ce bien appartienne aux époux Onat-Onat, prénommés, pour la totalité en pleine propriété.

**Commune de SCHAERBEEK – 4<sup>ème</sup> division – article  
13463**

Une maison d'habitation et de rapport à deux étages et cour, sise place de la Patrie, 23, où elle présente suivant titre une façade de six mètres cinquante-six centimètres, sur et avec terrain, cadastrée selon titre et selon matrice récente section B numéro 462/A/7 pour une superficie de cinquante-cinq centiares.

Revenu cadastral (non indexé) : 1.670,00 €

**Prix de la cession**

La présente cession est consentie et acceptée par la reprise totale du prêt hypothécaire grevant le bien et dont question ci-après, par le cessionnaire, à l'entière décharge du cédant. Le solde de ce prêt s'élève à environ deux cent nonante-quatre mille trois cent vingt-neuf euros deux cents (294.329,02) conformément au courrier d' Elantis du 27 octobre 2015. En outre, les parties déclarent que depuis le 2 septembre 2008, les cessionnaires ont payé l'intégralité des mensualités hypothécaires. Le présent prix clôture définitivement les comptes entre les parties.

**Conditions**

1. Le cessionnaire devra se contenter de l'origine de propriété ci-avant indiquée et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

2. Le cessionnaire aura la pleine propriété des droits cédés à partir de ce jour. Il en aura également la jouissance par la perception des loyers à compter de ce jour, en qualité de propriétaire des droits cédés, le bien étant actuellement loué aux conditions biens connues du cessionnaire.

3. Toutes les contributions, taxes communales et autres impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur ce même bien, à concurrence des droits cédés, seront à charge du cessionnaire à partir de ce jour en qualité de seul propriétaire.

Le cédant déclare qu'il n'est dû aucune taxe à la Commune pour voiries, égouts ou toutes autres causes.

4. En outre la cession est faite et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes :

La cession est faite sans aucune garantie des indications cadastrales, de la mesure de façade ni de la contenance exprimée dont la différence en plus ou en moins fût-elle même de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour le cessionnaire.

Il devra sans retard faire opérer au cadastre et partout où besoin sera, la mutation à résulter de la cession.

Les compteurs d'eau, du gaz et de l'électricité qui existeraient dans le bien dont font partie les droits cédés sont en location; les tuyauteries et appareils dont les tiers, et notamment les administrations, justifieraient être propriétaires sont réservés et ne font pas partie de la cession, et à leur sujet, le cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations du cédant sans recours contre lui.

Le cessionnaire devra continuer tous contrats relatifs à l'eau, le gaz et l'électricité et aux compteurs de ces installations à concurrence des droits indivis cédés.

Le bien est cédé dans l'état dans lequel il se trouve actuellement sans recours contre le cédant pour raison de défauts ou de vices cachés ou apparents de construction ou de sol, mauvais état des bâtiments ou autre chef, étant entendu toutefois que le cessionnaire sera subrogé de plein droit par le fait même de la cession, dans tous les droits et actions que le cédant pourrait avoir vis-à-vis de tiers, pour quelque cause que ce soit.

En outre, à concurrence des droits cédés, le cessionnaire prendra le bien avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf au cessionnaire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du cédant ni recours contre lui, mais sans non plus que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits que ceux fondés sur titres réguliers, non prescrits ou sur la loi; cette stipulation n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la présente cession.

A cet égard, le cédant déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien objet de la présente cession et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autre que celles qui seraient reprises éventuellement ci-après sous le titre "Conditions spéciales".

Le cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations du cédant relativement au règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines et relativement aux stipulations contenues dans d'anciens titres de propriété relatifs au bien objet de la présente cession, si ces stipulations sont encore d'application.

### **Urbanisme**

Pour répondre au prescrit de l'article 99 du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004, et notamment en ce qui concerne l'affectation du bien prévue en ce moment par les plans régionaux et communaux, le notaire instrumentant mentionne ici que les services communaux de la commune de Schaerbeek, lui ont renseigné par lettre du 30 juillet 2015, ce qui suit :

*« En ce qui concerne la situation planologique du bien :*

*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 du 14 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liséré de noyau commercial,*

*b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :*

- le règlement régional d'urbanisme,*
- le règlement communal d'urbanisme,*
- la voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par arrêtés royaux en date du 21/04/1906,*

*c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :*

*A 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 :*

*A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption 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 (art. 333 du code bruxellois de l'aménagement du territoire),*

- le bien se situe en zone d'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation,*

- en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués.*

*En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien :*

- le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 15 juillet 1997 en vue de modifier la façade, couvrir la cour sur 4m<sup>3</sup> au niveau du rez-de-chaussée et sur +/- 2m<sup>2</sup> au niveau des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et réaliser des transformations intérieures.

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 – 2<sup>ème</sup> étage, tous les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 – Attention : durant les mois de juillet et août ainsi que pendant les vacances de Noël, ce service ne sera accessible que le mardi).

En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :

La situation régulière de l'immeuble est celle qui a été autorisée par le(s) permis et/ou acte(s) susmentionné(s).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

- rez-de-chaussée : commerce,

- 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un logement duplex

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du plan régional d'affectation du sol (disponible à l'adresse [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)).

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au code du logement.

En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien :

Nous n'avons pas connaissance d'infractions relatives à ce bien.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat/la vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.

*Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, notamment).*

*Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.*

*Nous vous invitons à remettre la lettre d'information ci-jointe au(x) nouveau(x) propriétaire(s) du bien.*

*Le service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire via e-mail uniquement à l'adresse [ru@schaerbeek.irisnet.be](mailto:ru@schaerbeek.irisnet.be) »*

Le cessionnaire reconnaît avoir parfaite connaissance des prescriptions urbanistiques pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

Le cessionnaire dispense le notaire soussigné d'annexer lesdites prescriptions urbanistiques aux présentes.

Le cédant aux présentes 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, dudit code.

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

Le cédant déclare garantir au cessionnaire 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 cédant déclare que le bien est actuellement affecté à usage de terrain à bâtir. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le cédant ne prend aucun engagement quant à l'affectation que le cessionnaire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le cédant.

#### **Gestion des sols pollués en Région Bruxelloise**

Le cessionnaire 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 30 juillet 2015 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : *« la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol »*.

Le cédant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation 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 les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

Le cédant déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

#### **Chantiers temporaires ou mobiles**

A. L'Arrêté royal s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux de bâtiment ou de génie civil suivants : 1° travaux d'excavation; 2° travaux de terrassement; 3° travaux de fondation et de renforcement; 4° travaux hydrauliques; 5° travaux de voirie; 6° pose de conduits utilitaires, notamment des égoûts des conduits de gaz, des câbles électriques, et des interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe; 7° travaux de construction; 8° travaux de montage et de démontage, notamment d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes; 9° travaux d'aménagement ou d'équipement; 10° travaux de formations; 11° travaux de démolition; 12° travaux de réparation; 13° travaux de démantèlement; 14° travaux de nettoyage; 17° travaux d'assainissement; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1° à 17°.

B. L'article 48 stipule littéralement ce qui suit :

*« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou des personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.*

*« Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.*



*« Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieur à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire ».*

C. Le cédant déclare avoir parfaite connaissance de l'obligation de remettre au cessionnaire, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique de cession, le dossier d'intervention ultérieure, dans l'éventualité où l'article 48 dudit arrêté royal serait d'application à la présente cession et il s'y engage.

Le cédant déclare que dans le bien ci-dessus décrit, il n'a effectué aucun des actes qui rentrent dans le champ d'application dudit Arrêté Royal.

#### **ESTIMATION**

Et après lecture faite par le notaire soussigné aux parties qui le reconnaissent, de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré estimer pro fisco à **trois cent dix mille euros (310.000,00 €)** la valeur vénale de la pleine propriété du bien prédécrit.

#### **SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

Le bien prédécrit fait l'objet d'une inscription hypothécaire prise au 3ème bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 27 octobre 2008, numéro 14.407, au profit de Elantis, en vertu d'un acte reçu par le notaire André Philips, prénommé, le 2 septembre 2008, pour sûreté d'un montant de trois cent vingt-six mille euros (326.000,00 €) en principal et un montant de sept mille cinq cents euros (7.500,00 €) pour accessoires.

Il est expressément convenu entre parties que toutes les obligations résultant dudit prêt hypothécaire seront entièrement prises en charge par le cessionnaire.

#### **Dispense d'inscription**

Étant averti de son droit de prendre, le cas échéant, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, le cédant dispense formellement Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition du présent acte.

#### **Déclarations**

I. Après que le notaire soussigné ait donné lecture aux comparants des dispositions des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, et après qu'il ait spé-

cialement demandé au cédant s'il possède la qualité d'assujetti pour l'application du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le cédant a répondu

- qu'il n'est pas assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.
- qu'endéans les cinq années précédant ce jour il n'a pas aliéné un immeuble avec paiement de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (article 8 §2 ou 3 du Code).

- qu'il ne fait pas partie d'une association momentanée et/ou de fait, qui, à la suite de son activité, a la qualité d'assujettie.

II. Après avoir été éclairé par le notaire soussigné, sur les conditions à remplir pour jouir d'un abattement éventuel des droits d'enregistrement, le cessionnaire a déclaré qu'il ne remplissait pas les conditions pour pouvoir bénéficier de cet abattement.

### III. Règlement collectif des dettes.

Le cédant déclare qu'aucune requête en règlement collectif des dettes n'a été introduite à ce jour (Loi du 5 juillet 1998).

IV. Les parties reconnaissent avoir reçu le projet de cet acte au moins cinq jours ouvrables au préalable ou à défaut bien connaître son contenu par la lecture intégrale qui leur en a été faite.

V. Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le cédant a déclaré qu'aucuns travaux n'ont été effectués au bien objet de la présente cession depuis le premier mai deux mille un et qu'aucun dossier d'intervention ultérieure ne devait donc être rédigé.

### Frais

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes et de leurs suites seront payés et supportés par le cessionnaire qui s'y oblige.

### Etat civil

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties d'une et d'autre part, tels qu'ils sont indiqués au présent acte.

Les parties nous ont produit leurs cartes d'identité.

### Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties d'une et d'autre part, font élection de domicile en leur demeure susindiquée.

### **Déclaration pour le code des droits et taxes divers**

Pour répondre au prescrit de l'article 6 Code des droits et taxes divers, modifié par la loi du 19 décembre 2006, en transformation du Code des taxes assimilées au timbre, et conformément à l'article 11 du l'arrêté d'exécution dudit Code du vingt-et-un décembre deux mille six, le notaire instrumentant mentionne :

« Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par Maître Bertrand Nerincx, notaire à Bruxelles, suppléant Maître André Philips, notaire à Koekelberg (1081 Bruxelles) ».

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnelles, d'attirer l'attention des parties 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 le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

#### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Koekelberg, en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentée faite du présent acte, les parties ont signé avec nous, Notaire.

(Suivent les signatures).

**POUR EXPEDITION CONFORME**