

Vente/Kreutz-10-mlv
VENTE D'APPARTEMENT

DE :50€ - R.28.611

L'AN deux mille dix.

Le dix décembre

Devant Jean-François POELMAN, Notaire à Schaerbeek .

ONT COMPARU :

1. Monsieur **TASPINAR Seydi**, né à Emirdag (Turquie), le 11 juin 1967, numéro national 67.06.11-255.88, communiqué avec son accord exprès, et son épouse Madame **TASPINAR Sehriban**, née à Emirdag (Turquie) le 5 mars 1971, numéro national 71.03.05- 512-74, communiqué avec son accord exprès, domiciliés, lui à 1090 Jette, Rue Honoré Longtin, 149/2 et elle à 1780 Wemmel, chaussée Romaine, 758.

Mariés à Emirin (Turquie) le 18 juillet 1989 sans avoir signé de contrat de mariage, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré

Ci-après dénommés "le vendeur", d'une part.

2. Mademoiselle **KREUTZ Bénédicte Claudine Eric**, née à Anderlecht, le 14 janvier 1987, numéro national 87.01.14-246.04, communiqué avec son accord exprès, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1150 Woluwe Saint-Pierre, Avenue des Frères Legrain, 48.

Ci-après dénommée "l'acquéreur", d'autre part.

ENTRE LESQUELS IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Le vendeur déclare vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de charges hypothécaires quelconques, à l'acquéreur qui accepte pour compte propre le bien ci-après décrit.

Commune de Schaerbeek - quatrième division :

Dans une maison d'habitation et de rapport sur et avec terrain sise **Rue Auguste Lambiotte, 118-120**, y présentant selon titre une façade à rue de 5,50 mètres, contenant en superficie suivant titre ancien 71 centiares en ce compris l'assiette des murs limitrophes et cadastrée section B numéro 447/C/3 pour 70 centiares:

1. *L'appartement situé au premier étage comprenant :*
en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, les pièces qui composent l'appartement
en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-cinq/millièmes (265/1.000è) des parties communes dont le terrain.

2. *Les caves numérotées 2 et 5 au niveau du sous-sol,* comprenant chacune en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte sans attribution de quote-part dans les parties communes.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Jean-François Poelman soussigné le 26 mars 2010, transcrit au

3^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence-date 050-T-30/03/2010-03735 modifié (au niveau du plan des caves) par l'acte reçu par le notaire Poelman soussigné le 15 octobre 2010 transcrit audit bureau sous la référence 50-T-30/03/2010-03735

ORIGINE DE PROPRIETE

Depuis plus de trente ans à dater des présentes le bien prédicté appartenait aux époux Gérard Charles Achille DEMUYLDER- KUMPS Bertha Marie, à Maleizen-Overijse et aux époux Marcel Gustave DEMUYLDER – CRISTENS Hortensia à Haren.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Hans Berquin à Bruxelles, le 28 avril 1982, transcrit audit bureau, le 24 mai suivant, volume 8994 numéro 3, contenant partage, les époux DEMUYLDER-CRISTENS prénommés ont cédé tous leurs droits indivis dans ledit immeuble aux époux DEMUYLDER-KUMPS prénommés, lesquels sont donc devenus propriétaires de la totalité du bien prédicté.

Monsieur et Madame Gérard Charles Achille DEMUYLDER- KUMPS Bertha Marie, à Maleizen-Overijse ont vendu le bien aux époux Antonio CIRESI -DILAVORE Pietra. aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Paul Vernimmen à Rhode-Saint-Genèse, le 16 août 1988, transcrit audit bureau le 5 septembre suivant, volume 10009 numéro 21.

Madame DILAVORE prénommée est décédée à Schaerbeek, le 30 mars 1993, sans laisser d'autre héritier réservataire que son époux survivant. Aux termes de son testament authentique dicté au Notaire Jean-Paul Vernimmen prénommé, le 26 octobre 1988, la défunte a institué son époux Monsieur CIRESI Antonino comme légataire universel de sa succession.

Monsieur CIRESI Antonino a vendu ledit bien aux époux TASPINAR-TASPINAR vendeurs aux présentes aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François Poelman soussigné le 15 octobre 2003 transcrit audit bureau sous la référence 50-T-21/10/2003-12249

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.

PROPRIETE – JOUSSANCE – OCCUPATION

OCCUPATION : Le bien vendu est libre d'occupation.

PROPRIETE : L'acquéreur aura, dès ce jour, la pleine propriété du bien vendu.

JOUSSANCE : L'acquéreur en aura la jouissance par prise de possession réelle du bien vendu à dater de ce jour

CONDITIONS - CONDITIONS GENERALES.

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter, savoir :

1) Il prendra l'immeuble à lui vendu dans l'état dans lequel il se trouvait en date du 31 aout dernier –à l'exception de ce qui est dit ci-dessous- sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour raison de mitoyenneté -le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due-, soit pour mauvais état des bâtiments,, soit pour vices, apparents ou cachés, vices de construction, vétusté ou autres causes, vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vice caché ni mérule.

Les parties confirment que le vendeur a effectué les travaux qu'il s'était engagé à effectuer.

2) Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever le dit immeuble, sauf à s'en défendre, et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls; sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'existe pas d'autres servitudes que celles qui sont reprises à l'acte de base précité.

3) Il supportera les contributions et impôts de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujetti, à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur paie à l'instant au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, calculée forfaitairement sur base de ses 1000€ soit la somme de 20,25€.
Dont quittance.

4) Ne font pas partie de la vente, les objets dont des tiers pourraient revendiquer la propriété, et notamment les compteurs et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, appartenant aux sociétés concessionnaires ou aux administrations publiques.

5) L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les contrats d'abonnement aux eaux, gaz et électricité, et devra en payer les redevances dès qu'elles deviendront exigibles à partir de son entrée en jouissance.

6) Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à tout contrat d'assurance collective contre les risques d'incendie pouvant exister relativement à l'immeuble dans lequel sont situés les biens vendus, et en payer

les primes dès leurs plus prochaines échéances, dans la proportion prévue au règlement général de copropriété.

7) L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

CONDITIONS SPECIALES - ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

L'acquéreur devra en outre observer et respecter toutes les servitudes, clauses et conditions reprises à l'acte de base avec règlement de copropriété précité, ainsi qu'à ses éventuels actes modificatifs.

L'acquéreur reconnaît au surplus, en avoir reçu la copie. DONT DECHARGE.

L'acquéreur sera par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant dudit acte de base et règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter dans tous leurs termes, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, relatifs au bien vendu devront contenir la mention expresse qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit acte de base avec règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquels intéressés s'engageront à les respecter dans tous leurs termes.

COPROPRIETE.

En application de l'article 577-11 § 1 et 2 du Code civil, le notaire instrumentant a interrogé le syndic par lettre recommandée sur l'état des finances de la copropriété. Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous, Notaire que le syndic étant le vendeur, a répondu 'néant' à toutes les questions.

L'acquéreur supportera les charges ordinaires et extraordinaires à compter de ce jour.

Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

En vertu de l'article 577-11, l'acquéreur confirme qu'il est suffisamment informé quant à la situation des comptes de la copropriété, laquelle vient d'être créée, il n'y a donc ni fonds de réserve, ni fonds de roulement, et qu'aucune assemblée générale ne s'est réunie à ce jour.

URBANISME.

A/ Le notaire instrumentant attire l'attention des acquéreurs sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, adoptant le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire ci-après dénommé « COBAT ».

B/ En application du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent aux biens vendus, laquelle a précisé en date du 3 mars 2010 que le bien est repris en zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol. Il est également précisé que le bien se trouve en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse. Le vendeur déclare que ni les biens ni une partie des biens objets des présentes n'a 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 1^{er} du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1^{er} du COBAT, ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

C/ Les acquéreurs déclarent avoir été informés par le notaire instrumentant du fait que maintenir d'éventuelles infractions constitue également une infraction aux dispositions légales concernant l'urbanisme.

D/ 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 qu'à sa connaissance le bien n'est pas affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier et que l'affectation actuelle du bien (étant l'habitation) est à sa connaissance régulière

E/ L'acquéreur est averti de ce que le Code du Logement Bruxellois impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements et impose des exigences particulières lors de la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à 28 m².

ASSAINISSEMENT

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 1^{er} octobre 2010 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 que la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation 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. L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

DROIT DE PREEMPTION BRUXELLES-CAPITALE

Le vendeur déclare que bien vendu n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, ce qui est confirmé dans le courrier précité du service de l'urbanisme du 3 mars dernier

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est équipé d'une installation électrique ayant fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du *Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981* et qui constate que l'installation électrique répond aux prescriptions dudit règlement, dont quittance.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur un exemplaire du procès-verbal de visite de contrôle établi par la société Electro-Test le 10 septembre 2010 dont quittance

FRAIS D'ACTE

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge de l'acquéreur.

PRIX

Après avoir entendu lecture du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de cent vingt-six mille cinq cents euros (126.500 EUR) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur :

- antérieurement à ce jour la somme de douze mille six cent cinquante euros (12.650 EUR), dont quittance faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet
- Et à l'instant le solde soit cent treize mille huit cent cinquante euros (113.850 EUR) DONT QUITTANCE, sous réserve

d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres qui auraient été délivrées pour le même objet.

PROVENANCE DES FONDS

L'acquéreur a payé son prix au moyen d'un virement tiré sur le compte de la BNP Paribas Fortis dans le cadre d'un crédit.

MEDIATION DE DETTES

Les parties déclarent qu'à la date de ce jour, elles n'ont pas introduit de requête en médiation dans le cadre de la loi du 5 juillet 1998.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective susindiquée.

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.

DISPOSITIONS FISCALES

-Le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture de 50 euros a été payé.

-Le notaire informe également les parties des conditions dans lesquelles en cas de revente du bien, la plus value réalisée peut être taxée.

-Les parties reconnaissent que lecture des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, leur a été donnée. Le vendeur déclare avoir répondu par la négative et déclare qu'il n'a pas cédé depuis moins de cinq années un bâtiment sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

-Afin de bénéficier de l'abattement de droits d'enregistrement prévu par l'article 46 bis alinéa 3 du Code des droits d'enregistrement, l'acheteur déclare :

1. qu'il n'est pas propriétaire et n'était pas propriétaire à la date de la convention d'acquisition, pour la totalité en pleine propriété, d'un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, sis en Belgique ou à l'étranger (la possession d'un terrain à bâtir ne fait pas obstacle à l'abattement),

2. qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble dans les deux ans soit de la date de l'enregistrement des présentes s'il a lieu dans le délai prévu à cet effet, soit dans les deux ans de la date limite pour la présentation à l'enregistrement des présentes, si le présent acte est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet,

3. 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 d'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble prédictif.

Pour l'application dudit article du Code des droits d'Enregistrement, l'acquéreur se réfère aux prescriptions

urbanistiques dont question ci-avant, reprenant le bien en périmètre de développement renforcé du logement et de la rénovation, et sollicite donc l'abattement sur les premiers 75.000 €.

LOI DE VENTOSE

Les parties reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur leur droit de désigner chacun 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 constatée.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, le(s) Notaire(s) soussigné(s) certifie(nt), au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

(F.0001468/4180/N)
Suivent les signatures
Enregistré à Schaerbeek 1e Bureau 4 séries 1 renvoi
le 16 décembre 2010 Volume 82 folio 32 case 01
Reçu : 6437,50 euros Le Receveur (signé) par J. JODAVER

POUR EXPEDITION CONFORME

Salaire par case	€ 2,05
Salaire simple de transcription	€ 75,12
Total	€ 77,17

Transcrit au bureau des hypothèques de :

Bruxelles 3

Le quatorze décembre deux mille dix

Réf. : 50-T-14/12/2010-15066

A verser sur le compte du bureau

IBAN 679-2003030-77 - BIC

Le montant de

Septante-sept euros dix-sept cents

Conservateur
Schaerbeek