

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE.

Le

Par devant Maîtres Charles LEBON et Yves DECHAMPS, Notaires de résidence à Bruxelles et Schaerbeek.

**ONT COMPARU**

Monsieur Jean Louis Augustin **PFAFF**, monteur-mécanicien, né à Ixelles, le seize mai mil neuf cent quarante-trois et son épouse Madame Maria Jeanne **SMITS**, sans profession, née à Anvers, le cinq octobre mil neuf cent quarante et un, demeurant ensemble à Schaerbeek, Boulevard Léopold III, numéro 4.

Mariés sous le régime de la communauté légale des biens, à défaut de contrat de mariage.

**DE PREMIERE PART**, ci-après dénommés invariablement "**la partie venderesse**".

**ET:**

Monsieur Tuncar **COMAK**, délégué administratif, né à Atca (Turquie), le vingt décembre mil neuf cent cinquante-deux et son épouse Madame Gülfer **REZE**, sans profession, née à Nazilli (Turquie), le premier mars mil neuf cent soixante-deux, domiciliés à Saint-Josse-ten-Noode, rue Verboekhaven, numéro 8.

Lesquels déclarent être mariés sans contrat de mariage.

**DE SECONDE PART**, ci-après dénommés invariablement "**la partie acquéreur**".

Lesquels comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention suivante :

La partie venderesse déclare, par ces présentes, avoir vendu le bien ci-après décrit, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, ainsi que toutes inscriptions et transcriptions, à la partie acquéreur qui déclare acquérir pour compte de leur patrimoine commun.

Description du bien.

**COMMUNE DE SCHAERBEEK :**

Une maison sise Chaussée de Louvain, 488, ayant suivant titre quatre-vingts centiares, cadastrée ou l'ayant été Section C numéro 87 A 4 pour une superficie de quatre-vingts centiares, tenant ou ayant tenu à Caesens-Lahogue, Benoit Gaston Marie; Rouer-Arts, André Emile Jules; Elkaddouri-Zafzafi, El Mekki; Frey-Happe, Benaissa; Villani-Amadei, Aldo.

Revenu cadastral: cinquante-cinq mille huit cent francs.

Ci-après dénommé "**le bien**", que la partie acquéreur déclare suffisamment connaître et pour lequel elle ne désire pas de plus ample description.

Etablissement de la propriété.

Monsieur et Madame Jean Louis Pfaff-Maria Smits étaient propriétaires dudit bien pour l'avoir acquis de Madame Jeanne François Vermeire, sans profession, veuve de Monsieur Jean

Baptiste Constant Hunaerts, à Rotselaar, aux termes d'un acte de vente passé devant le Notaire Luc Van Campenhout, à Keerbergen, le vingt et un mai mil neuf cent quatre-vingt-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize juin suivant, volume 9143, numéro 2.

La partie acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.

Transfert de propriété et jouissance - Impôts.

1. La partie acquéreur a la propriété du bien présentement vendu à compter de ce jour.

2. Elle en a la jouissance par la prise de possession effective à compter de ce jour.

3. Elle acquittera le précompte immobilier et tous les impôts ou charges de toute nature, sans aucune exception, mises ou à mettre sur le bien vendu ou sur ses revenus, à partir de la même dernière date.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE :

La présente vente est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes :

Servitudes.

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à la partie acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

La partie venderesse déclare n'avoir personnellement conféré aucune servitude au profit ou à charge du bien présentement vendu.

Contenance - Etat.

La partie acquéreur n'aura aucun recours contre la partie venderesse soit en raison de la nature ou de la qualité des sol et sous-sol, soit du chef de vices de construction visibles ou cachés, vétusté, mauvais état ou manque de solidité du bâtiment, soit pour erreur dans la description du bien ou dans la contenance susindiquée qui n'est pas garantie; en conséquence, la différence entre cette contenance et la contenance réelle, excédât-elle un/vingtième fera profit ou perte pour la partie acquéreur sans bonification ni indemnité; le bien est vendu dans son état actuel.

Choses exclues de la vente.

Les compteurs, canalisations, appareils et autres installations placés dans le bien vendu et qui seraient la propriété d'une personne publique ou privée et qui n'aurait conféré qu'un droit de jouissance sur ces objets, sont réservés au profit de qui de droit et ne font pas partie de la présente vente.

#### Assurances - Régies.

Eclairés sur les dispositions légales régissant la matière, les parties déclarent :

La partie venderesse que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré; elle s'engage à maintenir le contrat existant au moins huit jours à compter de la date des présentes.

La partie acquéreur qu'elle prendra toutes les dispositions utiles pour s'assurer dès que possible contre les mêmes risques.

Elle devra également continuer tous contrats qui pourraient exister au sujet de l'eau, du gaz, de l'électricité et des compteurs et payer toutes les redevances qui seront réclamées de ces divers chefs à partir de son entrée en jouissance.

#### Urbanisme.

En application de l'article 174 de l'Ordonnance, le Notaire Lebon a demandé le mil neuf cent nonante-quatre à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de ladite Commune datée du mil neuf cent nonante-quatre est remise présentement à la partie acquéreur qui le reconnaît.

La partie venderesse aux présentes déclarent 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 84 paragraphe premier de l'Ordonnance. 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.

Si la partie acquéreur désire entreprendre des transformations au bien vendu, elle devra s'entendre directement et préalablement avec les autorités compétentes et se conformer à leurs règlements et prescriptions sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

#### Subrogation.

De manière générale, la partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse concernant le bien vendu, notamment ceux qui dérivent des mitoyennetés avec les propriétés voisines.

#### Prix.

Après que lecture a été donnée par le Notaire Lebon aux parties qui le reconnaissent, de l'article 203 alinéa un du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la dissimulation du prix et des charges dans la vente, celle-ci est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de DEUX MILLIONS NEUF CENT MILLE FRANCS que la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie

acquéreur, savoir :

- antérieurement à ce jour, la somme de deux cent nonante mille francs, dont quittance pour duplicata;
- présentement, le solde soit la somme de deux millions six cent dix mille francs au moyen de deux chèques.

Dont quittance entière et définitive, sous réserve d'encaissement des chèques.

Divers.

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge de la partie acquéreur qui s'y oblige.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

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

Certificat d'état civil.

Le Notaire Lebon certifie et atteste l'exactitude de l'identité des parties conformément à la loi au vu des pièces officielles d'état civil produites.

Déclarations fiscales.

Après que le Notaire Lebon a donné lecture des articles 62, §2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la partie venderesse déclare qu'elle n'entre pas dans cette catégorie.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaires.

La Minute restant à Maître Charles Lebon.