

Fv/vente baily-gulhan

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-CINQ

Le quatorze décembre

Devant Philippe BOUTE, Notaire de résidence à Bruxelles, et devant Pierre VAN DEN EYNDE, Notaire de résidence à Saint-Josse-ten-Noode,

# ONT COMPARU

Monsieur **BAILLY Jean Pierre Alphonse Lucien Edouard**, commerçant, né à Uccle le vingt neuf mai mil neuf cent trente six, et son épouse Madame **BAETENS Micheline Marie Henriette Irène**, sans profession, née à Schaerbeek, le neuf juillet mil neuf cent quarante trois, demeurant ensemble à Schaerbeek, avenue Paul Deschanel, 183.

Epoux mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Geneviève Cluydts, à Schaerbeek, le vingt deux août mil neuf cent soixante trois, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés « LA PARTIE VENDERESSE »

La partie venderesse déclare par les présentes VENDRE, céder et transporter sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour quitte et libre de toutes inscriptions, transcriptions et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à:

Monsieur **GÜLHAN Metin**, ouvrier, né à Eskisehir (Turquie) le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-neuf, de nationalité turque, et son épouse Madame **ÖZOKCU Feslikan**, vendeuse, née à Saint-Josse-ten-Noode, le onze août mil neuf cent septante-deux, de nationalité belge, demeurant ensemble à Schaerbeek, rue Royale Sainte-Marie 19.

Les époux GÜLHAN-ÖZOKCU déclarent qu'ils étaient tous deux de nationalité turque au moment de leur mariage et qu'ils se sont mariés sans avoir fait précéder leur union de conventions anténuptiales et qu'ils n'ont apporté à ce jour aucun changement ni modification à leur régime.

Ci-après dénommés « LA PARTIE ACQUÉREUSE »

Ici présents et acceptant,

Le bien suivant :

## **Commune de SCHAERBEEK**

Dans une maison de commerce et de rapport sise **avenue Rogier 135 et 135 a**, où elle présente un façade de onze mètres cinquante centimètres, cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent section D numéro 125 W 2 pour une contenance de un are septante-cinq centiares, ayant un revenu cadastral total de cent dix mille francs :

L'**APPARTEMENT 3 (trois)**, qui est constitué de:

a) *en propriété privative et exclusive :*

- au troisième étage: l'appartement composé de: un salon, deux chambres, une salle de bains, une logette W.C., une cuisine et un couloir;
- au sous-sol: la cave en façade, numérotée deux (2)
- au quatrième étage: la mansarde dénommée « 3 » (trois);

b) *en copropriété et indivision forcée :*

cent quatre-vingt-six millièmes (186/1000) des parties communes, dont le terrain.

Tels et ainsi que ces biens se trouvent décrits et figurés à l'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble, reçu par le notaire Boute, soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, en voie de transcription.

### Origine de propriété

Monsieur et Madame BAILLY-BAETENS sont propriétaires des biens présentement vendus pour avoir acquis tout l'immeuble de Monsieur Jean Pierre VAN NITSEN, conseiller à la Cour d'Appel de Mons et son épouse Madame Corine EVERS, sans profession, ensemble à Orcq, aux termes d'un acte reçu par les notaires Cluydts, prénommé, et De Wynter, à Auderghem, le vingt neuf décembre mil neuf cent septante cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le douze janvier mil neuf cent septante-six, volume 7895 numéro 10.

Monsieur et Madame VAN NITSEN-EVERS étaient propriétaires du dit bien pour l'avoir acquis de : 1) Monsieur Julien Auguste PROFITER, sans profession, veuf de Madame Marie Gilbert; 2) Monsieur Henri Fernand Ghislain PROFITER, architecte, à Schaerbeek, et 3) Monsieur Charles Henri Pierre Julien PROFITER, administrateur de société, à Woluwe-Saint-Lambert, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive clôturé par le notaire Prosper Hubert Delzaert, ayant résidé à Schaerbeek, le dix mai mil neuf cent cinquante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt huit juin suivant, volume 3968 numéro 15.

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

### PROPRIETE - OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

Le bien est libre d'occupation. La partie acquéreuse aura la propriété dudit bien à dater des présentes, et la jouissance à partir de la même date par la libre disposition des lieux.

Elle paiera et supportera toutes les contributions, impositions et taxes généralement quelconques, mises ou à mettre sur ledit bien à compter de ce dernier jour également.

La partie acquéreuse paiera et supportera les charges communes de l'immeuble, afférentes au bien vendu à compter de ce jour.

### ASSURANCES - EAU - GAZ - ELECTRICITE

La partie acquéreuse sera subrogée dans les droits et obligations de la partie venderesse pour ce qui concerne la police d'assurance relative à l'immeuble dont font partie les biens vendus. Elle en paiera les prochaines échéances conformément aux stipulations de l'acte de base de l'immeuble dont font partie les biens vendus.

La partie acquéreuse s'engage à poursuivre les contrats d'abonnement aux eaux, gaz et électricité relatifs au bien vendu.

Les compteurs, appareils ou canalisations des eaux, du gaz et de l'électricité qui se trouvent dans l'immeuble et qui pourraient appartenir à la ville ou aux Compagnies concessionnaires ne font pas partie de la vente.

### CONDITIONS GENERALES

Le bien susdécrit est vendu dans l'état et la situation dans laquelle il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent ou pourront le grever, sauf à la partie acquéreuse à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses frais, risques et périls, de manière que la partie venderesse ne puisse être recherchée ni inquiétée de ce chef et sans que la présente énonciation ne puisse donner à des tiers plus de droits qu'il en serait régulièrement justifié par titres authentiques et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Ledit bien est également vendu avec tous les vices apparents ou cachés, sans garantie aucune de la contenance susexprimée dont le plus ou le moins fût-il même de plus d'un vingtième fera perte ou profit pour la partie acquéreuse ainsi qu'il appartient à la partie venderesse.

#### ACTE DE BASE - CONDITIONS SPÉCIALES.

La partie acquéreuse déclare avoir pris connaissance des clauses et conditions de l'acte de base avec règlement de copropriété de l'immeuble dont font partie les biens vendus aux présentes et décharge les notaires et la partie venderesse de toute responsabilité à ce sujet.

L'acte de base de l'immeuble est remis à la partie acquéreuse, dont décharge.

Il s'agit de l'acte établissant le statut immobilier de l'immeuble dont font partie les biens vendus, acte du notaire Boute soussigné, de ce jour, antérieurement aux présentes, en voie de transcription.

La partie acquéreuse s'engage à respecter les clauses et conditions de cet acte de base et du règlement de copropriété ainsi que des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires. Elle s'engage à en imposer le respect à tous ses ayants droit et ayants cause à tous titres: toutes conventions ayant pour objet la propriété ou la jouissance des biens vendus devront mentionner que le nouvel intéressé est subrogé dans les droits et obligations de la partie acquéreuse.

#### URBANISME

Par lettre du dix-sept novembre mil neuf cent nonante-cinq, le notaire Boute, soussigné, a interrogé l'administration communale compétente en vue de mentionner dans l'acte l'affectation prévue du bien objet des présentes par les plans régionaux et communaux.

La dite administration a répondu comme suit :

*« Monsieur,*

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 17 novembre 1995 concernant le bien sis avenue Rogier 135-135A, 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 de développement où il est situé dans le périmètre de protection accrue du logement, d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et/ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant ;*

*- du plan de secteur où il est repris en zone mixte d'habitation et d'entreprise.*

*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 :*

*- les règlements généraux sur les bâtisses de la commune et de l'Agglomération bruxelloise.*

*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. »*

La partie venderesse déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 84 paragraphe premier de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles Capitale Organique de la Planification et

de l'Urbanisme, le bien objet des présentes n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

De plus en application des dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois, soumettant la location de logements meublés dans la Région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable, la partie venderesse déclare que les biens vendus n'ont pas fait l'objet d'une location meublée et ne sont donc pas visée par l'ordonnance précitée

Aucun des actes visés à l'article 84 paragraphe premier de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles Capitale ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

La partie venderesse déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien vendu ne 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.

#### PRIX - QUITTANCE

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de UN MILLION SIX CENT TRENTE MILLE FRANCS (1.630.000,-) que la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreuse comme suit :

- antérieurement aux présentes une somme de CENT MILLE FRANCS (100.000,-)
- et présentement le solde, soit UN MILLION CINQ CENT TRENTE MILLE FRANCS (1.530.000,-) sous forme de chèque Générale de Bnque.

DONT QUITTANCE pleine et entière faisant double emploi avec toutes autres qui auraient pu être données précédemment pour le même objet, le tout sous réserve d'encaissement.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes, y compris les frais d'acte de base seront payés et supportés par la partie acquéreuse.

Les notaires soussignés ont rappelé aux comparants les dispositions de l'article 212 du code des droits d'enregistrement en cas de revente d'immeubles endéans les délais prescrits.

#### 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 des présentes.

#### ELECTION DE DOMICILE

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

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Les notaires soussignés certifient l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés en tête des présentes, sur le vu de pièces dont la production est exigée par la loi.

#### PRIME A L'ACQUISITION, A LA RENOVATION ET AU CONFORT OCTROYEES PAR LE MINISTERE DE LA REGION BRUXELLOISE

La partie acquéreuse reconnaît que le notaire Boute, soussigné leur a fourni tous les renseignements et/ou documents relatifs à l'octroi des primes à l'acquisition, à la rénovation et au confort.

### DECLARATION DE LA PARTIE ACQUEREUSE.

En application de l'article 184 BIS du Code des droits d'enregistrement la partie acquéreuse 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 acquittés.

### DECLARATIONS FISCALES

Le notaire Boute a donné lecture aux parties qui le reconnaissent de l'article 203 du Code des droits d'Enregistrement sur la dissimulation dans les prix.

Interrogée par le notaire Boute, soussigné sur le point de savoir si la partie venderesse est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, celle-ci nous a déclaré avoir la qualité d'assujetti et être immatriculée à la dite taxe sous le numéro 548.192.629.

En outre, les parties reconnaissent que le notaire Boute, soussigné, leur a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73, du code de la TVA.

### DECLARATION PRO FISCO :

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement par restitution telle que prévue par l'article 56 du Code des Droits d'Enregistrement, la partie acquéreuse déclare :

1. Qu'elle et son conjoint, pour la totalité ou en indivision, ne possèdent pas un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou la part indivise joint à celui de l'immeuble présentement acquis, dépasse le maximum fixé par l'article 53, abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli dans la succession de leurs ascendants et dont le revenu cadastral ne dépasse pas vingt cinq pour cent dudit maximum.
2. Qu'elle et son conjoint ne possèdent pas pour la totalité en pleine propriété ou en nue propriété, un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation et acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.
3. Le revenu cadastral de l'immeuble objet des présentes n'est pas encore établi : une attestation délivrée par l'administration du cadastre demeure ci-annexée. La partie acquéreuse se réserve le droit d'introduire une requête en restitution du trop perçu dès fixation du revenu cadastral.

### DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, Avenue Franklin Roosevelt, 148.

Lecture faite, les parties et les notaires ont signé la minute revenant au notaire Boute.

Suivent les signatures - enregistré 3 rôles 1 renvoi au 1<sup>er</sup> bureau de l'enregistrement de Bruxelles le 18 décembre 1995 vol 01 folio 81 case 19 reçu 203.750.-frs le receveur ai (s) Deschepper