



ÉTUDE  
DE  
MAITRE THIERRY VANPÉE  
NOTAIRE  
À NIVELLES

DU 30 Octobre 2007

Vente

Par Cédric Battal, à Schœrbach

et Jociaudi Bernardo et son épouse

Roland Yolande, à Nivelles

D'un appartement type 2 dans un immeuble à appartements  
multiples "Résidence Pierre Loti", à Schœrbach,  
avenue Paul Deschamps

VENTE

2507/413

« Thierry VANPEE, Notaire »  
société civile à forme de SPRL  
RPM Nivelles n°0474.391.960

1er rôle

L'AN DEUX MILLE SEPT.  
LE TRENTE OCTOBRE

Par devant Nous, Maître **Thierry VANPEE**, Notaire à la résidence de Nivelles, à l'intervention de Maître **François DHONT**, Notaire à la résidence de Saint-Josse-ten-Noode, la minute restant au premier nommé.

ONT COMPARU :

DE PREMIERE PART :

Monsieur **CILDIR Battal**, né à GAND le dix-sept octobre mil neuf cent septante-neuf, domicilié à 1030 Schaerbeek, Avenue Paul Deschanel 113, (registre national numéro 79101705597), époux de Madame YUKSEL ~~TUGBA~~, domicilié à 1030 Schaerbeek, Avenue Paul Deschanel 113. *en Turquie.*

Marié en Turquie, le treize août deux mille quatre, sous le régime de séparation des biens, aux termes de son contrat de mariage reçu par le Notaire Jale Bayar, à Bolvadin (Turquie), le dix-huit août deux mille quatre, régime non modifié à ce jour, ainsi qu'il Nous le déclare.

Lequel a déclaré marquer son accord sur la mention de son numéro de registre national.

Ci-après dénommé : « LA PARTIE VENDERESSE ».

DE SECONDE PART :

Monsieur **BOLLIANDI Bernardo**, né à Nivelles le cinq avril mil neuf cent cinquante-trois, (registre national numéro 530405-28527) et son épouse Madame **ROLAND Yolande Bertha Camille Ghislaine**, née à Uccle le treize février mil neuf cent cinquante-sept, (registre national numéro 570213-30234), domiciliés à 1401 Nivelles (Baulers), rue Lossignol 8.

Mariés à Braine-l'Alleud, le premier avril mil neuf cent septante-huit, sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage, non modifié à ce jour, tel qu'ils le déclarent.

Lesquels ont déclaré marquer leur accord sur la mention de leur numéro de registre national.

Ci-après dénommés : « LA PARTIE ACQUEREUR ».

Les comparants aux présentes ont convenu entre eux de ce qui suit :

La partie venderesse a déclaré VENDRE, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions, à la partie acquéreur, qui accepte, le bien ci-après décrit :

DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Schaerbeek - sixième division



TUGBA

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence Pierre LOTI", avenue Paul Deschanel 113, cadastré selon titre section D numéro 127/A/4 pour une contenance de un are soixante-cinq centiares.

**L'appartement type D, numéro quatre**, au quatrième étage, aile droite, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un living, une cuisine avec terrasse, une chambre à coucher, une salle de bains, un water-closet et la cave numéro 6 aux sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée: dix cent trente-cinquièmes (10/135ièmes) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral: huit cent quarante-cinq euros (845-€)

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire François DHONT, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le deux mai mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le neuf mai suivant volume 4912 numéro 7.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien prédécrit appartient à Monsieur Battal Cildir, pour l'avoir acquis de Madame Claire Evard, aux termes d'un acte reçu par le Notaire François DHONT, à Saint-Josse-ten-Noode, en date du sept octobre deux mille quatre, transcrit au troisième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le onze octobre deux mille quatre, dépôt 50-T-11/10/2004-12988.

La partie acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle elle ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

#### **CONDITIONS**

##### **1. Etat – garantie.**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait lors de la signature du compromis de vente entre les parties, sans garantie ni réduction du prix ci-après fixé pour vices du sol et du sous-sol ou de tout ce qui pourrait s'y rencontrer et particulièrement concernant les garanties découlant des articles 1641 et 1643 du code civil, du mauvais état des bâtiments, de leurs vices de construction apparents ou cachés, vétusté, ou autre cause et avec toutes les mitoyennetés éventuelles. A cet égard, la partie venderesse certifie qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché.

##### **2. Servitudes – contenance.**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes y attachées, actives, passives, apparentes ou occultes, continues et/ou discontinues. La partie venderesse déclare qu'il n'a conféré aucun droit réel ou personnel sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que ceux résultant des statuts de l'immeuble

ou des décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété.

La contenance ci-dessus énoncée du terrain, n'est pas garantie, toute différence de contenance excédât-elle en plus ou en moins un vingtième, faisant perte ou profit pour la partie acquéreur sans modification quant au prix.

### **3. Propriété – jouissance – impôts.**

La partie acquéreur aura la propriété du bien à compter de ce jour. Elle en aura la jouissance par la prise de possession réelle, le bien étant vendu libre de toute occupation. Elle en supportera tous impôts et contributions de toute nature auxquels le bien vendu peut être assujetti à dater des présentes.

La partie acquéreur verse ce jour à la partie venderesse sa quote-part forfaitaire dans le précompte immobilier pour l'année en cours, soit la somme de ~~cent~~ nonante-sept euros quarante-sept cents (97,47-€), dont quittance par la partie venderesse.

La partie venderesse déclare que le bien n'est grevé d'aucune option d'achat, d'aucun droit de préemption conventionnel, ni d'aucun droit de réméré.

### **4. Assurance – mobilier - compteurs.**

La partie acquéreur est tenue de respecter tous contrats en cours relatifs aux bâtiments vendus et de payer sa quote-part de primes dès la prochaine échéance.

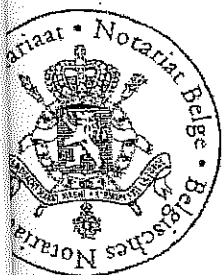
La présente vente ne comprend ni les compteurs ou canalisations appartenant à des compagnies ou régies ni les effets mobiliers qui se trouveraient dans le bien vendu.

La partie acquéreur devra continuer, et en conséquence payer les primes et redevances à échoir à compter de son entrée en jouissance, concernant l'alimentation en eau, gaz et/ou électricité du bien vendu, sauf le droit d'accomplir, à ses frais, toutes formalités pour obtenir la résiliation des dits contrats.

### **5. Acte de base**

1. La partie acquéreur devra se conformer à toutes et à chacune des conditions du statut de copropriété susvanté, dont elle déclare avoir connaissance, et dont la teneur est considérée comme étant entièrement reproduite ici. Il en sera tout spécialement ainsi en ce qui concerne les conditions particulières et les servitudes y incluses au sujet desquelles la partie acquéreur sera purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse et sans recours contre elle.

2.- Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur et qu'il sera d'ailleurs subrogé de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un



droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

3.- La partie acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance de l'acte de base susvisé et de ses annexes. Elle reconnaît, au surplus, en avoir reçu la copie antérieurement aux présentes. *Le vendeur s'engage à lui remettre une copie*

## 6. Copropriété

6.1 Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le Syndic a communiqué l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés. Les parties reconnaissent avoir reçu copie de la réponse du Syndic datée du trente et un août deux mille sept, qui contient également le dernier procès-verbal d'assemblée générale et dispensent le Notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

Par ailleurs, la partie acquéreur déclare avoir été éclairée par le Notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, elle est tenue, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 1, 1°, 2° et 3° de l'article 577-11 du Code Civil.

6.2. Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

A. La partie acquéreur supportera, outre les charges extraordinaires résultant d'une décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires ou le syndic à partir de ce jour :

1. le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant ce jour mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à ce jour ;

2. les frais éventuels liés à l'acquisition des parties communes décidés par l'assemblée générale avant ce jour mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à ce jour ;

3. les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à ce jour mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à ce jour.

Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'Association des Copropriétaires, sans que la partie acquéreur soit tenue au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

4. les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance, soit à partir de ce jour. Le décompte sera établi par les soins du Syndic.

La quote-part de la partie venderesse dans le fonds de réserve reste la propriété de l'association des copropriétaires. La partie venderesse est créancière de l'association pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période antérieure à ce jour, sur base du décompte à établir par le syndic.

⊕ de l'acte de  
base des  
quingz jours.

cl S f  
p 1

La fonction de syndic de l'immeuble est assurée actuellement par Madame GILLET, syndic, Avenue Paul Deschanel 72 à 1030 Bruxelles.

## **7. Urbanisme**

### **7.1. Aménagement du territoire.**

Conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Schaerbeek, de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien. Les parties déclarent avoir reçu une explication de ces renseignements et déclarent avoir reçu copie de la réponse de la Commune. Nous, Notaire, mentionnons, en application de l'article 99 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, que conformément au plan régional d'affectation du sol approuvé par Arrêté du Gouvernement du trois mai deux mille un, le bien est situé en zone mixte, en bordure d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, tel qu'il ressort également du courrier de la Commune concernée.

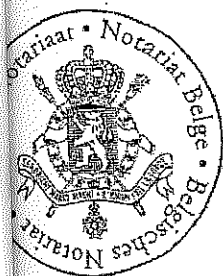
Si la partie acquéreur souhaite entreprendre des transformations au bien vendu ou en modifier l'affectation, elle devra s'entendre préalablement avec les autorités compétentes et se conformer à leurs règlements et prescriptions, sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance les autorisations nécessaires ont été obtenues pour toutes les constructions érigées et tous les travaux effectués et que constructions ou travaux ont été érigés ou effectués conformément à ces autorisations.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'y a pas d'infraction urbanistique ni de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins relativement au bien vendu.

La partie venderesse 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 que par conséquent, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien prédécrit aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question audit code 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 que le bien vendu n'est, à sa connaissance, soumis à aucune réglementation quelconque relative aux immeubles délaissés, insalubres ou inhabitables ou assimilés et qu'elle n'a pas connaissance de mesure d'expropriation.



*Transmis par Gillet*

*96*

*ch*

*7*

Elle confirme à la partie acquéreur ne pas avoir reçu de notification ou d'acte administratif lui annonçant l'inscription sur un inventaire ou un projet d'inventaire ou de classement en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

#### **7.2. Gestion des sols pollués.**

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions de l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués établissant des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, plus particulièrement l'obligation pour le cédant de soumettre le terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque à une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, à une étude de risque avec, pour conséquence éventuelle, la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement. La partie venderesse déclare ne pas avoir été avisée de l'insertion du bien dans l'inventaire (ou projet d'inventaire) des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement.

En application de cette Ordonnance, la partie venderesse déclare:

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol et ne pas avoir connaissance qu'une activité à risque s'est exercée sur ledit bien ;
- ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien vendu ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de la dite Ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la partie venderesse est exonérée vis-à-vis de la partie acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

#### **8. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Interrogée par le notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, la partie venderesse a répondu de manière négative et a confirmé que depuis le premier mai deux mille un aucun travail qui rentre dans le

champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles et pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

### PRIX

Après que le Notaire Vanpée soussigné ait donné lecture aux parties contractantes de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, elles Nous ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CENT VINGT-TROIS MILLE EUROS (123.000- €)**.

Sur lequel la partie venderesse reconnaît avoir reçu la somme de **DOUZE MILLE TROIS CENTS EUROS (12.300-€)** antérieurement à ce jour, dont quittance.

Le solde, soit **CENT DIX MILLE SEPT CENT EUROS (110.700-€)** est payé ce jour, **DONT QUITTANCE**, entière et définitive, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

Si le prix est payé par chèque, virement ou transfert, la quittance n'est donnée que sous réserve d'encaissement et sans novation.

### DECLARATION PRO FISCO

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50-€) pour le présent acte.

### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge exclusive de la partie acquéreur.

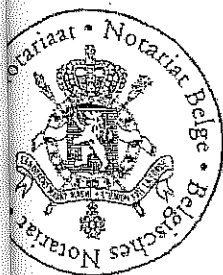
### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties contractantes élisent domicile en leurs domiciles précités.

### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Les noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties personnes physiques sont certifiés exacts par le Notaire Vanpée soussigné, au vu des pièces officielles requises par la loi.

Les parties – personnes physiques dont le numéro de registre national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord expresse avec la mention de ce numéro dans l'acte et dans toutes les expéditions et extraits qui seront faits de cet acte.



*Frédéric Knoll*

*[Signature]*

*[Signature]*



### DECLARATIONS RELATIVES A LA TVA

Après avoir donné lecture aux parties contractantes des articles 62-2ème alinéa et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le Notaire Vanpée soussigné a demandé à la partie venderesse si au sein d'elle une personne est considérée comme assujettie à la TVA.

La partie venderesse reconnaît avoir reçu lecture des articles susvantis et déclare ne pas être assujettie à la TVA, ne pas faire partie d'une association de fait ni d'une association momentanée ayant la qualité d'assujettie à la TVA, ne pas avoir vendu dans les cinq années qui précèdent la date du présent acte, un bâtiment en application de la taxe sur la valeur ajoutée.

### DECLARATIONS DIVERSES DE LA PARTIE VENDERESSE

Concernant le bien présentement vendu, la partie venderesse déclare à l'instant :

- Qu'il n'a pas fait l'objet d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation, et ce, depuis cinq ans, à compter de ce jour.
- Qu'il n'a été effectué aucune visite de fonctionnaires de l'Administration du Cadastre à l'effet de modifier le revenu cadastral suite à des transformations, améliorations ou ajoutes éventuellement faites et ce, depuis deux ans à dater de ce jour.
- Qu'elle n'a signé aucun mandat hypothécaire portant sur le bien vendu.
- Qu'elle n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire relative au bien.

Enfin qu'au sein d'elle nul n'a été failli et/ou frappé d'une mesure d'interdiction.

### DECLARATIONS

1- Le Notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro 230-0920044-19, au moyen d'un transfert bancaire.

2- La partie acquéreur déclare que les fonds servant au paiement du prix constaté dans le présent acte ne proviennent pas d'un jugement dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

3- La partie venderesse déclare qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour (Loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit), qu'elle n'est ni concordataire ni faillie.

DONT ACTE.

Fait et passé à Nivelles, en l'Etude.

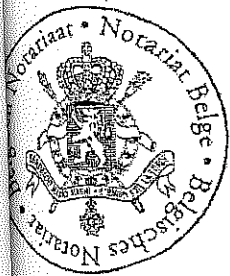
Date que dessus.

moins la somme  
vint et en mots  
des milliers nuls.

rôle  
p. 9  
et dernier

Les comparants Nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signé et paraphé les pièces qui forment le présent acte, devant et avec Nous, Notaires.



pour  
et d'avis

POUR EXPEDITION  
CONFORME



ENREGISTRE A NIVELLES  
rôle(s) deux renvoi(s)  
le 7 novembre 2007  
Vol. 15208 folio 49 case 13  
Rou: quinze mille trois cent  
septante et un euros  
(15.375 €)

PAYE LE 21/12/07  
PAR NOTAIRE ISV 2002

Transcrit à HYP-BRUXELLES 3

Timbre	0,00 €	50-T- 19/11/2007 - 15549
Salaire	82,15 €	quatre-vingt-deux euros et
Total	82,15 €	quinze cents
REF.: 5567		

Le Conservateur, A. SPODEN