



Notaire Frédéric BERG Notaris
Soc. Civ a forme de SPRL RPA10460,934,003
Ch. de Haecht 831 Haechtsesteenweg 1-1140 WATERLOO
Tel. +32(0)2 215 84 02 Fax +32(0)2 241 13 85

Acte of Cession OKMEZ - OKMEZ

Ref: 2019/604

ENR, Bruxelles 3

HYP, Bruxelles 3

R.5285

D.E. 50,00-

L'an deux mil dix-neuf

Le dix décembre

Devant nous, Maître Frédéric BERG, Notaire de résidence à Evere,

ONT COMPARU

Monsieur [REDACTED], né à Istanbul (Turquie) le vingt février mille neuf cent septante neuf, inscrit au registre national sous le numéro [REDACTED] et son épouse, Madame [REDACTED] née à Hoktemberyan (ex-URSS) le quatre novembre mille neuf cent nonante, inscrite au registre national sous le numéro [REDACTED] domiciliés lui à 1090 Jette, Rue Corneille De Clercq, 26/01 et elle à 3071 Kortenberg, Dreef, 1.

Mariés à Schaerbeek le quatre mars deux mille neuf sous le régime légal belge de communauté à défaut de contrat de mariage préalable et pour avoir établi leur première résidence conjugale en Belgique, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "le cédant".

Et

Monsieur [REDACTED], né à Istanbul (Turquie) le vingt-cinq novembre mille neuf cent quatre-vingt-un, inscrit au registre national sous le numéro [REDACTED], et son épouse, Madame [REDACTED] née à Istanbul (Turquie) le treize juillet mille neuf cent quatre-vingt-un, inscrite au registre national sous le numéro [REDACTED], domiciliés ensemble à 1930 Zaventem, Voskapellelaan, 28.

Mariés à Schaerbeek le seize août deux mille deux, sous le régime légal belge de communauté à défaut de contrat de mariage préalable et pour avoir tous deux la nationalité belge au jour du mariage, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé "le cessionnaire".

CONVENTION

Le cédant, étant les époux OKMEZ - KARAPEYTAN, prénommés, déclare céder au cessionnaire, étant les époux OKMEZ - ONKUR, prénommés, ici présents et qui acceptent pour le compte de leur communauté, tous les droits indivis leur appartenant, soit une moitié indivise en pleine propriété, le surplus appartenant déjà au cessionnaire, dans le bien ci-après décrit:

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAERBEEK - 10ème division

Une propriété comprenant deux maisons de commerce et de rapport, situées rue Hancart numéros 13/15, contenant en superficie d'après titre ancien un are quarante-cinq centiares, cadastrée selon titre section E numéro 201 X 3, pour une superficie d'un are quarante-cinq

centiares, et selon extrait de matrice cadastrale récent section E numéro 201 X 3 P0000.

Revenu cadastral : 2.975,00-EUR (selon matrice cadastrale récente).

ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Monsieur [REDACTED], né à Haren le 05 juillet 1909, et son épouse, Madame [REDACTED] Jeanne Léonie Marie, née à Saint-Gilles-Bruxelles le 09 juillet 1913, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par les notaires André De Meyer, ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean, et Pierre Lebon, ayant résidé à Bruxelles, en date du 20 février 1964, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

Les époux [REDACTED] prénommés, étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Verté, ayant résidé à Bruxelles, le 05 mai 1931.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Charles De Meyer, ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean le 28 mars 1957, Monsieur [REDACTED], prénommé, avait fait donation à son épouse, Madame [REDACTED] prénommée, pour le cas où elle lui survivrait, de l'universalité en usufruit pendant sa vie de tous les biens qui composeront sa succession, sans exception ni réserve.

Monsieur [REDACTED] prénommé, est décédé à Woluwe-Saint-Pierre le 06 janvier 1991. Sa succession a été recueillie par son épouse survivante, étant Madame [REDACTED] prénommée, pour la totalité en usufruit, et par son fils, étant Monsieur [REDACTED], né à Bruxelles le 06 mai 1932, époux de Madame [REDACTED] pour la totalité en nue-propiété.

Madame [REDACTED] prénommée, est décédée ab intestat à Woluwe-Saint-Pierre, le 28 février 1994, de sorte que l'usufruit qu'elle avait recueilli dans la succession de son époux prédécédé s'est éteint.

La succession de la défunte fut recueillie par son unique héritier légal et réservataire, son fils étant Monsieur [REDACTED] prénommé, recueillant la totalité en pleine propriété du bien prédécrit.

Aux termes d'un acte reçu par les notaires Philippe JACQUET, à Evere, et Patrick DE MEYER, à Molenbeek-Saint-Jean, le 5 janvier 2010, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 26 janvier 2010 sous la formalité 50-T-26/01/2010-01021, Monsieur [REDACTED] prénommé, a vendu le bien prédécrit aux époux [REDACTED] né à Istanbul (Turquie) le 20 février 1979 et son épouse, Madame [REDACTED] Paytsar, née à Hoktemberyan (ex-URSS) le 4 novembre 1990, pour une moitié indivise en pleine propriété et aux époux Monsieur [REDACTED] né à Istanbul (Turquie) le 25 novembre 1981 et son épouse, Madame [REDACTED] née à Istanbul (Turquie) le 13 juillet 1981, pour l'autre moitié indivise en pleine propriété.

Le cessionnaire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES

GARANTIES

La présente cession est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes, que le cessionnaire s'engage à exécuter:

1) Il y aura entre les copartageants les garanties ordinaires et de droit en matière de partage.

2) Le bien est cédé sous les garanties ordinaires et de droit, pour quitte et libre de tous privilèges, inscriptions et charges hypothécaires généralement quelconques, à l'exception de l'inscription hypothécaire prise au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 50-I-04/05/2012-06247 au profit de KBC Bank, en vertu d'un acte reçu par le notaire Philippe JACQUET, à Evere, le 19 avril 2012, pour un montant de trois cent nonante-six mille trois cent cinquante euros (396.350,00-EUR) en principal et de douze mille cinq cents euros (12.500,00-EUR) en accessoires.

La cession se fait sans recours contre le cédant soit pour raison de mitoyenneté du côté des propriétés contigües, vétusté, vices de constructions, vices cachés, mauvais état des bâtiments, soit pour erreur dans les énonciations cadastrales et dans celles des tenants et aboutissants.

Pour le surplus le bien décrit est transmis au cessionnaire dans son état actuel sans garantie de la nature du sol et du sous-sol et sans recours contre le cédant, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf au cessionnaire à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du cédant ni recours contre lui et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard le cédant déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien cédé et, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas.

La superficie indiquée n'est pas garantie, toute différence en plus ou en moins fut-elle supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour le cessionnaire, sans recours contre le cédant.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et le cessionnaire ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

OCCUPATION-JOUISSANCE-PROPRIETE

Les biens prédécrits sont actuellement partiellement libres d'occupation et partiellement loués aux conditions bien connues du cessionnaire qui reconnaît disposer des conventions de location et dispense le notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

Le cessionnaire aura la propriété des biens prédécrits à compter de ce jour et il en aura la jouissance à compter de ce jour également par la prise en possession effective et par la perception des loyers pour les appartements loués.

Le cédant subroge le cessionnaire, qui déclare accepter, dans tous

ses droits et obligations vis-à-vis des locataires.

Le cessionnaire devra agir vis-à-vis de ces derniers conformément aux conventions écrites et verbales, aux lois et usages des lieux, sous réserve cependant des droits qu'il pourrait faire valoir personnellement du chef de sa qualité de cessionnaire.

IMPOTS-TAXES

Tous les impôts, taxes et contributions généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien prédécrit seront à charge du cessionnaire à dater de son entrée en jouissance, prorata temporis.

ASSURANCES-EAU-GAZ-ELECTRICITE

Le cessionnaire sera subrogé par le seul fait de la cession dans toutes les obligations du cédant concernant les contrats d'assurance contre les risques d'incendie et autres, et les abonnements pour la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et de la radio/télédistribution.

Il continuera les contrats et abonnements et en paiera les primes et redevances à compter de la plus prochaine échéance.

Il aura toutefois la faculté de résilier les contrats d'assurance en cours, moyennant le paiement de l'indemnité prévue ou d'usage, sans recours contre le cédant.

Le cédant déclare que ledit immeuble est assuré contre l'incendie mais sans garantie cependant à propos de l'importance de la couverture.

Les canalisations et compteurs que des tiers justifieraient leur appartenir sont réservés, et ne font par conséquent pas partie de la cession.

URBANISME

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

a) Nonobstant le devoir d'information du cédant, le cessionnaire déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

b) Le Notaire Instrumentant attire l'attention du cessionnaire sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mil quatre, adoptant le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ci-après dénommé "COBAT".

c) Le cédant aux présentes déclare que ni les biens ni une partie des biens, objets 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 un des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT.

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

Le cédant et le cessionnaire déclarent pour autant que de besoin avoir déchargé le notaire instrumentant de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation,

avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

Le cédant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

Le cédant certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé. Le cédant déclare que le bien est actuellement affecté à usage de dépôt et logements. 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.

CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS

Les parties sont informées des dispositions du nouveau Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet, le cédant déclare que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus ;
- est pourvu dans les zones d'évacuation des logements actuellement loués d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé

ENVIRONNEMENT - GESTION DES SOLS POLLUÉS

Permis

Le cédant déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien cédé une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 27 septembre 2019 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle cédée.

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 sur la parcelle présentement cédée.

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

CITERNE A MAZOUT

Le cédant déclare qu'à sa connaissance le bien cédé ne comprend aucune citerne à mazout en service ou hors-service.

ZONES INONDABLES

Le cessionnaire déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 17 septembre 2019 que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation ;

Le cessionnaire reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes copie de ladite carte.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Les parties déclarent que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

SOLTE - PRIX

Après avoir entendu lecture par le notaire Frédéric BERG, soussigné, de l'article 203 du Code des droits de l'Enregistrement, les comparants nous ont déclaré que la présente cession était consentie et acceptée pour et moyennant

- a) La reprise du crédit hypothécaire conclu par les comparants auprès de la société KBC Bank, couvert par l'inscription hypothécaire prise au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 50-I-04/05/2012-06247, en vertu d'un acte reçu par le notaire Philippe JACQUET, à Evere, le 19 avril 2012, pour un montant de trois cent nonante-six mille trois cent cinquante euros (396.350,00 EUR) en principal et de douze mille cinq cents euros (12.500,00-EUR) en accessoires, à l'entière décharge du cédant, de sorte que celui-ci ne puisse plus être inquiété ni recherché à ce sujet, dont le solde restant dû s'élève à ce jour approximativement à deux cent vingt-trois mille sept cents euros (223.700,00-EUR).
- b) Le paiement d'une solte de DEUX CENT SOIXANTE-TROIS MILLE EUROS CINQ CENTS EUROS (263.500,00-EUR). Laquelle somme le cédant reconnaît avoir reçue à concurrence d'un montant de treize mille cinq cents euros (13.500,00-EUR) antérieurement à la signature des présentes par versement du compte du cessionnaire BE15 0012 4414 44 30 sur le compte du cédant BE93 0013 0930 3067, et solde présentement.

DONT QUITTANCE, entière et définitive, sous réserve d'encaissement faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même but.

CONSTATATION DU PAIEMENT

Le Notaire instrumentant soussigné atteste que le paiement de la solte par le cessionnaire a été effectué par versements par débit du compte RECORD CREDITS BE39 3630 9848 2019.

DÉCLARATION PRO FISCO

Pour la perception des droits d'inscriptions et de transcription, le cessionnaire déclare que le bien est
[REDACTED]

RENONCIATION PACTE DE PREFERENCE

Les comparants nous ont déclaré renoncer et résilier purement et simplement le pacte de préférence qu'ils avaient convenu entre eux dans l'acte de vente reçu par les notaires Philippe JACQUET, à Evere, et Patrick DE MEYER, à Molenbeek-Saint-Jean, le 5 janvier 2010, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 26 janvier 2010 sous la formalité 50-T-26/01/2010-01021relativement à l'immeuble ci-après décrit.

CLOTURE DE COMPTES

Suite à la cession prédécrite, les comparants nous ont également déclaré avoir clôturé et avoir soldé tous les comptes, dettes et créances pouvant exister entre eux relatives au bien prédécrit vu que le cédant déclare avoir reçu la moitié des restants leur appartenant en i
le [REDACTED]
euros se trouvant [REDACTED]

[REDACTED] en 2, soit [REDACTED]
euros à compenser [REDACTED]
garanties locatives, en espèces, en la possession du cédant d'un
[REDACTED] au cours de quatre-vingt
entendu que le cédant renonce à percevoir le solde des loyers non-versés pour le mois de décembre 2019 en contrepartie de ce que le cessionnaire supporte seul les frais des mainlevée et indemnités de remploi du crédit KBC ci-dessus mentionné.

FRAIS

Tous les frais droits et honoraires des présentes et de leurs suites, sont à charge du cessionnaire.

DROIT D'ECRITURE

(Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00- EUR).

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes, et qu'elle n'a pas l'intention de déposer pareille requête;
- qu'elle n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises);

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Président du Tribunal de Commerce;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour;
- et, d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, suites et conséquences, les parties déclarent faire élection de domicile en leur domicile respectif susindiqué.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE

Conformément à la loi de Ventôse et à la loi hypothécaire, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties au vu de leur registre national/de leurs cartes d'identité.

INFORMATION - CONSEIL

ARTICLE 9 de la loi de VENTOSE

Les parties déclarent que le notaire les a informées des obligations de conseil impartial à lui imposées par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, 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 instrumentant des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Les parties déclarent que le(s) notaire(s) les a(ont) entièrement informées de leurs droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquelles elles sont intervenues et qu'il(s) les a(ont) conseillées en toute impartialité.

CLOTURE

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 3 décembre 2019 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE

Fait et passé en l'étude.

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 parties ont signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CONFORME