

Répertoire n°10.961

Date: le 29-6-1999

Cession de droits indivis

Transcr. Bruxelles 3

1 exp

PhD

L'an mil neuf cent nonante-neuf

Le vingt-neuf juin.

A Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.

Devant Nous, Maître Pierre **VAN DEN EYNDE**, notaire,
résidant à Saint-Josse-ten-Noode,

A COMPARU:

983-144.
Mademoiselle Marie-Françoise Ghislaine **GHENNE**, em-
ployée, née à Arlon, le vingt-huit janvier mil neuf cent
soixante-six, célibataire, domiciliée à Evere, avenue des
Anciens Combattants 81.

Ci-après dénommée "le cédant".

premier rôle
9 Laquelle comparante déclare par les présentes, **céder à**
titre de partage, sous les garanties ordinaires de droit et
pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges
privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, **à**
l'exception de l'inscription prise au troisième bureau des
hypothèques à Bruxelles, le trois juin mil neuf cent
nonante-huit, volume 4134, numéro 22, en vertu d'un acte
reçu par le notaire Pierre Van den Eynde, soussigné, le
vingt-cinq mai mil neuf cent nonante-huit, pour sûreté
d'une somme de trois millions deux cent soixante mille
francs en principal et de cent soixante-trois mille francs
en accessoires, à

-143
de l'ensemble.
Monsieur Eric **LAMIROY**, employé, né à Ixelles, le dix-
huit juin mil neuf cent soixante-quatre, célibataire,
domicilié à Evere, Clos de la Ballade, 4.

- Ci-après dénommé "le cessionnaire".

- Ici présent et qui déclare accepter.

Le quart indivis en pleine propriété du bien immeuble
ci-après décrit:

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'EVERE

Dans un ensemble d'immeubles construit sur une
parcelle de terrain située à l'angle de la rue de Genève et

de l'avenue du Fléau d'Armes, cadastrée d'après titre section C numéros 7/G, 12/L/4 partie et 12/M/4 partie, pour une contenance totale (Clos de la Ballade) de quatre-vingt-huit ares sept centiares:

Une maison avec terrain étant le lot treize, cadastrée section C numéro 7 W pour une contenance de un are cinquante-quatre centiares, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

au rez-de-chaussée: hall d'entrée, water-closet, séjour, cuisine, escalier vers le premier étage avec débarras, garage avec coin buanderie.

au premier étage: hall de nuit, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet et escalier vers le deuxième étage;

au deuxième étage: combles.

ainsi que le terrain du lot treize.

b) en copropriété et indivision forcée:

cent soixante-quatre/dixmillièmes (164/10.000es)
indivis des parties communes générales du Clos de la Ballade.

Revenu cadastral d'après extrait : septante-deux mille deux cents francs (72.200,-).

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base (Clos de la Ballade) avec règlement de copropriété reçu par le notaire Pierre Van den Eynde, soussigné, le trois mars mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trois mai suivant, volume 11193 numéro 6.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur Eric LAMIROY et Mademoiselle Marie-Françoise GHENNE déclarent qu'ils sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis, savoir, Monsieur Eric LAMIROY, à concurrence de trois quart en pleine propriété et Mademoiselle Marie-Françoise GHENNE, à concurrence d'un quart en pleine propriété, de la société anonyme COPRIBEL, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre Van den Eynde, soussigné, le vingt-quatre décembre mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre janvier mil neuf cent nonante-quatre, volume 11.377, numéro 8.

La société anonyme "COPRIBEL" en était propriétaire des biens prédécrits, savoir, les constructions pour les

avoir fait ériger à ses frais, et le terrain pour l'avoir acquis, savoir :

1) un terrain à bâtir sis à l'angle de la rue de Genève et de l'avenue du Fléau d'Armes, au lieu dit "Haren Heide Veld", cadastré section C, numéro 7/G, pour une superficie d'après mesurage de septante-neuf ares, septante-huit centiares, de la société "Génie & Bâtiments", à Jette, aux termes d'un acte de vente reçu par Maîtres Jean-Luc Indekeu, prénommé, et Yvan Delbecque, notaire à Woluwe-Saint-Lambert, en date du trois août mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix septembre suivant, volume 10.564, numéro 6.

La société anonyme "Génie & Bâtiments" en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme "Immobilière Atlanta" (anciennement dénommée "Hotel Léopold III" et "Hotel Atlanta"), à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par Maîtres Jean-Luc Indekeu, prénommé, et Yvan Delbecque, à Woluwe-Saint-Lambert, en date du trois août mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix septembre suivant, volume 10.564, numéro 5.

La société anonyme "Immobilière Atlanta" en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

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

1.- Le bien prédécrit est cédé dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever.

2.- Le cessionnaire aura la pleine propriété du bien cédé à partir de ce jour.

Il en aura la jouissance pour la totalité en pleine propriété par la libre disposition à partir de ce jour.

3.- Toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur le bien cédé seront payées et supportées par le cessionnaire à compter de ce jour.

4.- Le cessionnaire devra continuer tous contrats d'abonnements aux eaux, au gaz et à l'électricité qui pourraient être en cours et en payer les taxes et redevances à compter des plus prochaines échéances.

Le cessionnaire déclare faire son affaire personnelle, en matière d'assurance, concernant le bien cédé, et dégage en conséquence le cédant de toute responsabilité à ce sujet.

5.- Sont formellement exclus de la cession: les installations, tuyaux et compteurs à eau, gaz et électricité pouvant appartenir à des sociétés exploitantes ou à des tiers.

6.- Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge du cessionnaire.

COPROPRIETE

I. 1.- Le cessionnaire devra se conformer à toutes et à chacune des conditions des statuts de copropriété et du règlement d'ordre intérieur susvantis, dont il a connaissance pour en avoir reçu une copie 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 le cessionnaire sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du cédant et sans recours contre lui.

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.- Le cessionnaire est également subrogé dans toutes les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété.

II. Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli daté du douze avril mil neuf cent nonante-neuf, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic n'a réservé aucune suite à cette demande nonobstant l'écoulement du délai de quinze jours.

Par ailleurs, le cessionnaire déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que,

conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, 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.

Les parties déclarent en outre qu'elle n'ont plus aucun compte à établir entre elles en raison des charges tant ordinaires qu'extraordinaires de la copropriété.

La quote-part du cédant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

GARANTIE DECENNALE

Le cessionnaire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le cédant aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, à compter de ce jour, le cessionnaire sera tenu à l'entière décharge du cédant de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant.

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME

En application de l'article 174 de l'Ordonnance le notaire soussigné a demandé le douze avril mil neuf cent nonante-neuf à la commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien objet de la présente cession.

Dans sa réponse en date du six mai suivant, la commune a déclaré que:

"Pour le territoire où se situe le bien:

* en ce qui concerne la destination:

- Selon le projet de PRAS (plan régional d'affectation du sol) entré en vigueur le 3.09.1998 (M.B. du 19 Août 1998): Zone d'habitation à prédominance résidentielle;

- Selon le Plan de secteur de l'Agglomération de Bruxelles du 28.11.1979: zone d'habitation;

- Selon le PPAS 700, appelé 'Bonheur' approuvé le 5.07.

1990: zone de logement à variation de masse I;

- Le bien se trouve dans le lotissement n° 107 approuvé le 16.12.1991 modifiant le lotissement numéro 101 approuvé le 29.10.1990;

- Le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger et à rénover.

* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:

✓

celles des prescriptions générales d'urbanisme.

* 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 dans lequel le bien considéré serait repris.

* autres renseignements: nihil.

Le cédant déclare que le bien objet de la présente cession 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 1 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.

PRIX

La présente cession a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de un million cinq cent mille francs (1.500.000,-), établi à titre forfaitaire et transactionnel, que le cédant reconnaît avoir reçu du cessionnaire, moyennant la prise en charge, par le cessionnaire, à la décharge du cédant et de manière que celui-ci ne soit aucunement inquiété à ce sujet, du remboursement, en capital, intérêts et accessoires, le tout à partir de ce jour, de toutes les obligations résultant de l'acte d'ouverture de crédit indiquées ci-dessus, contractées par le cédant et le cessionnaire au profit de la Banque Bruxelles Lambert, en vertu d'un acte passé devant le notaire Pierre Van den Eynde, soussigné, le vingt-cinq mai mil neuf cent nonante-huit et pour sûreté desquelles inscription hypothécaire a été prise au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles comme dit ci-dessus.

Le cessionnaire s'engage à obtenir l'accord de la Banque Bruxelles Lambert précisant expressément que Mademoiselle Marie-Françoise GHENNE sera libérée de ses engagements envers ladite banque pour le crédit dont question ci-dessus.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes de quelque chef que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures respectives susindiquées.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire instrumentant certifie l'état civil des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

DECLARATIONS FISCALES

Les comparants reconnaissent que le notaire Pierre Van den Eynde, soussigné, leur a donné lecture:

1) de l'article 203 alinéa premier du Code des droits d'enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes;

2) des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, obligeant tout propriétaire ou usufruitier de tout ou partie d'un bien susceptible d'hypothèque de faire connaître sa qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, lors de l'aliénation ou de l'affectation hypothécaire d'un tel bien.

Sur notre interpellation expresse, le cédant déclare être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 545.677.755.

3) Pour la perception des droits d'enregistrement les comparants évaluent la valeur vénale du bien prédécrit à six millions de francs (6.000.000,-) l'indivision prenant fin pour ce bien.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

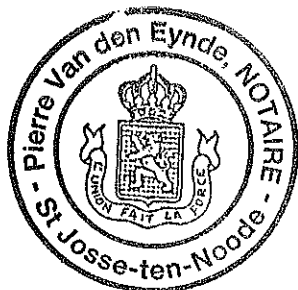
Et après lecture faite des présentes, les parties ont signé avec nous, notaire.

(suivent les signatures).

Enregistré 4 rôle(s) / renvoi(s) au bureau de l'enregistrement de Saint-Josse-ten-Noode, le 13 - 07 - 1999, volume 714, folio 47, case 08.

Reçu : 60000 francs. Le Receveur ai (signé) *g. Rookx*

POUR EXPEDITION CONFORME



[Handwritten signature]



Dépôt n° 8174

Transcrit à Bruxelles, 3^e bureau

Timbre 588

le TRÈRE JUILLET

1900

NONANTE
NEUF.

Calibre 2165

vol. 12587, n° 4

et inscrit d'office.

vol.

n°

Reçu

DEUX MISE SEPT CENT CINQUANTE

Total 2753

le Conservateur des Hypothèques

Ref.

701

W. KESTERLYN

TROIS BEF.