

**Jean Van de Putte**

Notaire

Société civile à forme de SPRL  
R.P.M. Bruxelles n° 840.685.934

Avenue Paul Deschanel, 50  
1030 Bruxelles

---

Cession de droits indivis

---

JM

**L'AN DEUX MIL TREIZE.**

**Le onze juin.**

Devant Nous, Maître Jean VAN de PUTTE, notaire de résidence à Schaerbeek.

**ONT COMPARU:**

1. Madame DUFRANE, Laurence, née à Uccle le 8 septembre 1978, numéro national 78.09.08 344-50, carte d'identité numéro 591-0563355-81, célibataire et déclarant ne plus être lié par une déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1140 Evere, Rue de Zaventem 38, Ci-après dénommée : "le cédant".

2. Monsieur DIERICKX, Laurent Marc Jean, né à Schaerbeek le 20 février 1977, numéro national 77.02.20 135-23, carte d'identité numéro 591-0563428-57, célibataire et déclarant ne plus être lié par une déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1140 Evere, rue Père Damien 48

Ci-après dénommé : "le cessionnaire".

**EXPOSE PREALABLE :**

Lesquels exposent qu'ils possèdent en indivision, chacun à concurrence d'une moitié indivise (1/2) en pleine propriété l'immeuble suivant:

**DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE D'EVERE, deuxième division**

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, située rue Père Damien numéro 48, cadastrée selon titre et cadastre, section D, numéro 182/P/6, d'une superficie d'après titre et cadastre de deux ares cinq centiares (2 a 5 ca).

Revenu cadastral non indexé du bien s'élève à: mille quatre cent nonante-quatre euros(1.494,00 €). ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur DIERICKX Laurent et Madame DUFRANE Laurence, tous deux prénommés, ont acquis le bien chacun pour une moitié indivise aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné, et le notaire Guy Soinne à Haren, le six avril deux mille onze, transcrit le au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-12/04/2001-04882.

**SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le bien précédent est quitte et libre de toutes dettes, charges et créances privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à l'exception de l'inscription hypothécaire prise au profit de BNP Paribas Fortis pour

un montant de cent quarante mille euros (140.000,00€) en principal et d'un mandat hypothécaire au profit de la même banque de cent trente-cinq mille euros (135.000,00€).

**CET EXPOSE FAIT,**

Les comparants ont convenu ce qui suit :

Madame DUFRANE Laurence prénommée, comparante sub 1, cède et transporte sous les garanties ordinaires de droit, et pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus, à Monsieur DIERICKX Laurent, comparant sub 2, qui accepte :  
Tous ses droits indivis soit la moitié indivise en pleine propriété, dans le bien immeuble ci-avant décrit.

**CONDITIONS DE LA CESSION**

**OCCUPATION – ENTREE EN JOUSSANCE – IMPOTS**

Le bien cédé est libre de tout bail, mais actuellement occupé par le cessionnaire.

Le cessionnaire aura la propriété des quotités présentement cédées conformément à la loi; il en aura la jouissance, par la prise de possession réelle à compter de ce jour, à charge pour lui de payer et supporter seul toutes les taxes, charges, impositions et contributions généralement quelconques mises ou à mettre sur ledit bien à compter de son occupation exclusive.

**CONDITIONS GENERALES :**

La présente cession est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

1° Le cessionnaire prendra le bien cédé dans son état actuel, sans garantie des vices apparents ou cachés, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour vice du sol ou du sous-sol, mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle le vingtième, devant faire profit ou perte pour le cessionnaire, sans recours contre le cédant.

2° Le cédant déclare que le bien cédé est assuré aux termes d'une police d'assurance contre les risques de l'incendie et les périls connexes. Le cessionnaire sera tenu de continuer ledit contrat d'assurance.

3° Les quotités indivises sont cédées avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont elles pourraient être avantagées ou grevées, sauf pour le cessionnaire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du cédant ni recours contre lui. Le cédant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude particulière à l'exception de ce qui est dit sous le titre conditions spéciales.

**CONDITIONS SPECIALES**

La présente cession est consentie aux clauses et conditions spéciales contenues dans l'acte de vente reçu par le notaire Jean Van de Putte, soussigné, et le notaire Guy Soinne à Haren, dont question ci-avant, lesquels sont littéralement reproduites ci-après :

« *Le vendeur déclare avoir informé l'acquéreur des deux conventions sous-seing privé, pour lui avoir remis une copie au préalable :*

- *la convention signée le 13 janvier 2011 avec le propriétaire de la maison numéro 46B dans la même rue. Cette convention concerne l'utilisation de leur mur mitoyen*
- *la convention signée le 18 avril 2010 avec le propriétaire du numéro 50 concernant la haie et les plantes*

*Le vendeur est libéré de toute responsabilité concernant les servitudes qui auraient été accordées par les propriétaires antérieurs.»*

Le cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations résultant de ces conditions spéciales.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des clauses et conditions spéciales précitées et qu'ils s'engagent à les respecter en tous points.

**SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN.**

**URBANISME**

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement à l'accord initial, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement cédé et sur son environnement.

En outre, le notaire attire tout spécialement l'attention du cessionnaire, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée, la conformité du bien cédé avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en



contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Suite à la demande du notaire soussigné, concernant les renseignements urbanistiques relatifs au bien cédé, la Commune d'Evere a répondu en date du 22 janvier 2013 :

**«POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :**

\* en ce qui concerne la destination :

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : Zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte 1 – Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- le bien ne se trouve pas dans un PPAS ;
- le bien ne se trouve pas dans un lotissement ;
- le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption.

Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

\* 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.

\* remarque : nihil.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 17.01.2013.  
(...) »

Les parties déclarent être suffisamment informées de la situation urbanistique du bien précédent.

Les parties déclarent que le bien ne fait pas 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 dès lors aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 98 § 1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme y relatif n'a pas été obtenu.

Le cessionnaire se soumettra, en cas de transformation de l'immeuble, aux conditions des règlements communaux et du Service des Travaux Publics (Urbanisme).

**GESTION DES SOLS POLLUES**

**Ordonnance du 05-03-2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués.**

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 21 mai 2013 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble cédé.

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 dans le bien cédé.

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

**INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Pas d'application

**CERTIFICAT DE PRESTATION ENERGETIQUE**

Pas d'application

**DECLARATIONS DES PARTIES**

Le cédant déclare :

- que l'affectation du bien savoir l'habitation est conforme aux plans régionaux et communaux.
- avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les travaux qu'il aurait réalisés ou faits entreprendre et que dès lors toutes les constructions ont été réalisées en conformité avec les prescriptions et règlements urbanistiques.
- qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.
- que le bien cédé ne fait pas l'objet d'un arrêté d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites ;
- que le bien cédé n'a pas fait l'objet d'une prime d'assainissement, de transformations ou de réhabilitation et ce, depuis cinq ans à compter de ce jour.
- que le bien cédé n'est grevé d'aucun droit de préemption conventionnel, d'aucune option d'achat ou droit de réméré.

Le cessionnaire reconnaît que le Notaire, soussigné, a attiré son attention sur l'existence de dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides accordés notamment à la construction, l'acquisition, la rénovation et le ravalement de façades.

**MODE DE PAIEMENT – SURETE**

**TRANSACTION :**

Après que le Notaire instrumentant eût donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, celles-ci Nous ont déclaré que la présente cession est consentie et acceptée moyennant :

1. le paiement d'une soulte transactionnelle de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00€) par le cessionnaire au cédant

recherche

- payée à l'instant au moyen d'un chèque/ virement par débit du compte numéro **001-6350985-77**
- La prise en charge exclusive par le cessionnaire du remboursement du crédit hypothécaire et du mandat dont question ci-avant à l'entière décharge du cédant, ce dernier sera désolidarisé par la banque et le cessionnaire par convention, de sorte que le cédant ne sera en aucune façon tenu ni de recherche pour le remboursement desdits crédits et mandat, **ce à quoi le cessionnaire s'engage.**

**DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE**, sous réserve d'encaissement ; quittance faisant double emploi avec toute autre donnée antérieurement pour le même objet.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

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

#### **FRAIS**

Les frais de la présente cession sont à charge du cessionnaire.

#### **DISPOSITIONS FISCALES**

##### **Taxe sur la valeur ajoutée.**

Après avoir donné lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le notaire instrumentant a demandé au cédant si celui-ci a la qualité d'assujetti pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le cédant a répondu ne pas être assujetti à ladite taxe.

##### **Déclaration pro fisco.**

Uniquement en vue de la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent estimer le bien objet des présentes en pleine propriété à **trois cent dix-huit mille euros (318.000,00€)**. Il est précisé que la présente cession met fin à l'indivision.

##### **Droit d'écriture.**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

##### **1. Identités des comparants - Certificat**

Les identités et domiciles des comparants ont été établis au vu des documents visés ci-dessus.

Par ailleurs, le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, domicile, lieu et dates de naissance des comparants sur base des pièces officielles requises par la loi.

parcours la nature de  
 telles(s) nulle(s)  
 telles(s) nul(s)  
 moins(s) nul(s)  
 plus(s) nulle(s)

#### **2. Capacité des comparants**

Les parties déclarent au notaire instrumentant avoir la capacité et la compétence pour accomplir les actes juridiques constatés dans le présent acte et ne pas être soumis à une mesure qui pourrait entraîner une incapacité à cet égard.

Les parties déclarent en outre n'avoir introduit à ce jour aucune requête en règlement collectif de dettes.

#### **3. Loi Ventôse**

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

#### **4. Election de domicile**

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

#### **DONT ACTE**

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Date que dessus

Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaire.