



PAUL BAUWENS NOTAIRE

Acte du 4 octobre 2011

CESSION DROITS INDIVIS

Par Mme SCHNELLER Simonne

A Mr BROGNIET Claude

Titre délivré à Mr BROGNIET Claude

"Notaris Paul BAUWENS"
SC SPRL
Rozenlaan 10, 1700 DILBEEK
B.C.E. N°0886.162.207 -- RPM Bruxelles



L'AN DEUX MILLE ONZE.

Le quatre octobre

Par devant nous, Maître Paul BAUWENS, Notaire de résidence à Dilbeek, détenteur de la minute et Maître Philippe DEGROEF, Notaire résidant à Woluwé-Saint-Pierre.

ONT COMPARU :

Madame SCHNELLER_Simonne Jeanine Laurette Edmonde, née à Koekelberg le 28 novembre 1963, numéro national 63.11.28-158.14, divorcée de Monsieur Brogniet nommé ci-après et épouse de Monsieur Abdoulaye BARRY, domiciliée à Aiseau-Presles (6250), rue Lambot, 106.

Mariée à Bruxelles le 14 août 2009 sous le régime belge de la séparation de biens pure et simple suivant contrat de mariage reçu par le Notaire Philippe Degroef, à Woluwé-Saint-Pierre, le 16 juillet 2009, régime non modifié à ce jour, ainsi qu'elle le déclare.

1er feuillet

d'une part, « le cédant »

Monsieur BROGNIFT Claude Jean Louis, né à Uccle le 4 mars 1952, numéro national 52.03.04-441.67, divorcé, demeurant à 1130 Bruxelles (Haren), Rue Twylenck 23.

d'autre part, « le cessionnaire »

Lesquels comparants ont requis le Notaire soussigné de dresser acte authentique des conventions suivantes conclues directement entre eux :

Préalablement les comparants ont exposé ce qui suit :

CHAPITRE I - EXPOSE PREALABLE

1. Mariage

Qu'ils se sont mariés devant l'Officier de l'Etat Civil à Bruxelles (2^{me} district), le 19 mai 1990.

2. Régime matrimonial

Qu'ils n'ont pas fait précéder leur union par un contrat de mariage, ainsi qu'ils le déclarent.

3. Divorce

Que leur mariage précité a été dissout par divorce dont le jugement a été prononcé le 4 juillet 2008 par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles. Ce jugement fut transcrit aux registres de l'Etat Civil de Bruxelles (2^{me} district) le 25 novembre 2008 (acte 0226).

4. Biens immobiliers

Qu'il dépendait de la communauté ayant existé entre eux le bien suivant : Ville de BRUXELLES 21^{me} division - (ex-Haren)

Une maison avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Twylenck 23, cadastrée ou l'ayant été d'après titre et extrait cadastral récent section A, numéro 123/H14 pour une contenance de un are cinquante-huit centiares (1a 58ca).

Revenu cadastral : 773,- eur.

Origine de propriété

Les comparants déclarent être propriétaires du bien prédicté pour l'avoir acquis de Monsieur Lucien Alfons Versnick, divorcé, à Vilvoorde, aux termes d'un acte réputé par le Notaire Charles De Ruydt, à Vilvoorde, en date du 7 janvier 1994, transcrit au 3ème bureau des hypothèques à Bruxelles, le 10 février suivant, volume 11406 numéro 5.

5. Biens mobiliers

Les comparants déclarent avoir partagé entre-eux le mobilier et objets mobiliers et de l'avoir pris en possession chacun en ce qui concerne sa part.

CHAPITRE II - CESSATION DROITS INDIVIS

La comparante sub 1, Madame SCHNELLER Simonne, déclare par les présentes céder et transporter, à titre de licitation amiable, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et hypothèques généralement quelconques.

A et au profit

Du comparant sub 2, Monsieur BROGNET Claude

Toutes ses parts indivises, soit la **moitié en pleine propriété**, l'autre moitié appartenant déjà au cessionnaire, et aux conditions stipulées ci-après.

CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente cession est consentie et acceptée sous les clauses et conditions suivantes :

Le bien est cédé dans son état actuel, avec toutes ses servitudes et droits, sans que la cessionnaire peut prétendre à aucune indemnité pour mauvais état de bâtiments, soit pour vices de construction, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou sous-sol, soit pour erreur dans la contenance et celle réelle, excédat-elle un-vingtième, devant faire le profit ou la perte de la cessionnaire sans recours contre les cédants.

Le cessionnaire aura la pleine propriété de la partie cédée à partir de ce jour et la jouissance à partir du 1^{er} janvier 2011, à charge d'en payer et de supporter sa quote-part dans toutes les taxes et contributions généralement quelconques à partir de la même date.

Les parties déclarent que l'immeuble est assuré contre les risques d'incendie et autres périls connexes, bien connu par le cessionnaire.

Lui, qui reconnaît qu'un exemplaire ou une copie de ce contrat lui a été remis, fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques, et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

Les frais des présentes seront à charge du cessionnaire, à l'exception des frais de la procédure judiciaire qui seront supportés par la masse, les frais d'avocat par contre seront à charge des parties chacune en ce qui la concerne.

CONDITIONS SPÉCIALES

L'acte du notaire Charles De Ruydt, à Vilvoorde, du 7 janvier 1994, mentionne ce qui suit, littéralement reproduit :

« A cet égard le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude ou condition spéciale sur le bien vendu, qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes ou conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles insérées dans l'acte préappelé du notaire Jaak De Cort en date du sept mars mil neuf cent cinquante, dont l'acquéreur déclare avoir reçu lecture et une copie. »

Salaire par case	€ 2,65
Salaire double de transcription	€ 112,68
Total	€ 114,73

Transact au bureau des hypothèques de :

Bruxelles 3

Le vingt-sept octobre deux mille onze

Ref. : 50-T-27/10/2011-14110

A verser sur le compte du bureau

IBAN 678-2003030-77 - BIC

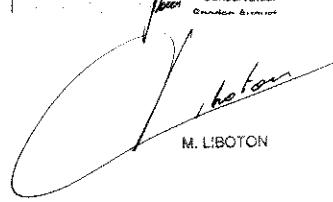
Le montant de

cent quatre euros septante-trois cents

peut Conservateur

Compteur

M. LIBOTON



Code.

En suite de quoi, le cédant nous a déclaré:

- ne pas avoir la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas avoir cédé dans les cinq années précédant la présente opération, un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association de fait, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association momentanée assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

DISPOSITIONS FINALES.

Les comparants déclarent que le notaire soussigné les a informés des obligations spécifiques qui lui sont imposées par l'article 9, premier paragraphe, alinéas 2 et 3 de la loi du vingt-cinq Ventôse de l'an XI, tel que modifiée par la loi du 4 mai 1999, contentant l'organisation du notariat, et leur a exposé que, lorsque le notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou en présence d'engagements disproportionnés, il doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire doit en outre informer chaque partie entièrement des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseiller les parties en toute impartialité.

Les comparants ont déclaré qu'à leur avis, aucune contradiction d'intérêts se présente et qu'ils considèrent tout engagement repris dans le présent acte, comme étant proportionné, et qu'ils les acceptent tous. Pour le cas où certains engagements seraient quand même considérés comme étant disproportionnés ou que des intérêts contradictoires seraient constatés, les parties ont déclaré s'être fait assister par un conseil.

Les comparants déclarent que le notaire les a informés d'une manière convenable et satisfaisante des droits, des obligations et des charges découlant du présent acte et qu'il leur a conseillé en toute impartialité.

DONT ACTE.

Fait et passé à Dilbeek, en l'étude

Et après commentaire de l'acte entier par le notaire soussigné, ainsi que lecture intégrale des mentions visées par l'article 12, alinéas 1 et 2 de la loi précitée et des modifications éventuelles apportées au projet d'acte communiqué préalablement aux comparants, lesquels comparants ont déclaré avoir reçu un projet du présent acte moins cinq jours ouvrables avant aujourd'hui, à savoir le 6 septembre dernier, les parties ont signé avec nous, Notaires.

Droit d'écriture

Droit de cinquante euros (€ 50,00) payé sur déclaration par le Notaire Paul BAUWENS, de résidence à Dilbeek.

Suivent les signatures.

Geregistreerd vier bladen één verzendingen te DILBEEK II de 11 OKT. 2011
Boek 600 Blad 20 vak 16. Ontvangen: dixiend negenhonderd vijftig euro (€ 1.950,00
EUR). DE ONTVANGER a.i. (get.) M. WAUTERS

POUR EXPÉDITION CONFORME

2ème feuillet

22

Le cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations des propriétaires antérieurs concernant les conditions spéciales ci-dessus reproduites, pour autant qu'elles sont encore d'application.

SITUATION ADMINISTRATIVE

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004, entré en vigueur le 5 juin 2004, le Notaire soussigné a demandé par voie recommandée à la Ville de Bruxelles, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien précédent. La Ville de Bruxelles lui a répondu par sa lettre du 6 juin dernier :

« Pour le territoire où se situe le bien :**➤ En ce qui concerne la destination :**

- ❖ Il existe un plan régional d'affectation approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :
- en zone d'habitation (voir aussi la carte de bureaux admissibles*)
- il existe un plan particulier d'affectation du sol approuvé par Arrêté du Gouvernement du 26/03/1998 (n° 80-30) (sous réserve d'abrogation implicite par les plans supérieurs, dans la mesure où les dispositions du plan particulier d'affectation du sol n'y seraient pas conformes).

➤ En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII
- le règlement sur les bâtimens de la Ville de Bruxelles
- le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993
- le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994
- le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963.

➤ En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

➤ En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

➤ Règlements et recommandations influant la délivrance des permis d'urbanisme :

- le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication (conseil communal du 24/09/2007).
- les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008).

➤ Autres renseignements :

- le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde (1)
 - le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement (1)
 - le bien n'est pas situé dans un site classé (1)
- (1) Pour tous renseignements complémentaires et en particulier à savoir si le bien est
- repris à l'inventaire du patrimoine immobilier
 - situé dans un rayon de 50 m d'un monument classé
 - compris dans une zone de protection du patrimoine immobilier
- veuillez vous adresser à :
- Direction des Monuments et Sites
Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Rue du Progrès, 80, bte 1
1035-Bruxelles

- Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle :

S.A. Fluxys, avenue des Arts, 31 à 1040-Bruxelles (tel. 02/282.72.53 – fax 02/282.75.54).

- Suivant la réglementation en vigueur, la division d'une maison unifamiliale en appartements, la modification de la répartition des appartements dans un immeuble de logement ou la création d'un nouveau logement dans un immeuble d'habitation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme. »

La cédante aux présentes 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 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 98 paragraphe 1 dudit COBAT. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet des présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

ETAT DU SOL

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 28 avril 2011, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. »

La cédante déclare qu'elle 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 le terrain objet de la présente convention.

La cessionnaire déclare avoir reçu un copie de l'attestation du sol.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Les comparants déclarent que le Notaire les a informé à propos des stipulations de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, en vertu duquel le vendeur d'un immeuble doit remettre le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

A la question posée par le Notaire soussigné à ce sujet, la cédante a déclaré

que jusqu'à ce jour, aucun travail n'a été effectué requérant un dossier d'intervention ultérieure, de sorte que jusqu'à ce jour il n'existe pas de tel dossier portant sur le bien vendu.

PRIX

La présente cession est faite et acceptée à titre forfaitaire et transactionnel moyennant paiement d'une souche de NONANTE-TROIS MILLE SOIXANTE-SIX EUROS NONANTE CENTIMES (93.066,90) lequel montant est payé à l'instant par Monsieur Brogniet à Madame Schneller, sous forme de versement au compte BE23.6601.1304.5091 de Madame Simonne Schneller avec son accord.

DONT QUITTANCE ET DÉCHARGE

sous réserve d'encaissement.

Le Notaire confirme que le paiement, constaté par lui-même, a été provisionné par versement au compte de la ING – 922.1209282.21 et 922.1209281.20.

CHAPITRE III - DIVERS

1. Déclaration pour l'enregistrement

Le Notaire déclare avoir donné lecture de l'article 203 paragraphe 1 du Code des droits d'Enregistrement.

Pour la perception des droits d'enregistrement le bien prédicté est estimé en pleine propriété à : CENT NONANTE-CINQ MILLE EUROS (195.000 EUR), l'indivision prenant fin pour ce bien.

2. Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé 3ème et dernier feuillet de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque motif que ce soit.

3. Convention transactionnelle

Les parties aux présent acte déclarent que la présente convention a été réalisée à titre transactionnelle. Chaque partie déclare être entièrement remplie dans tous ses droits et renonce définitivement à s'inquiéter les uns des autres pour quelque cause que ce soit trouvant sa cause directe ou indirecte dans l'indivision existant entre eux.

La présente cession intervient à titre purement transactionnel et, moyennant signature des présentes, met fin à la procédure de liquidation-partage entre les parties, pour laquelle les notaires Bauwens et Degroot avaient été désignés. Les parties déchargeant donc les notaires précités de leur mission judiciaire, laquelle a pris fin par la signature des présentes.

4. Election de domicile

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

5. Etat civil

Le Notaire soussigné certifie les nom, prénom(s), lieu et date de naissance de chacune des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national, le numéro national étant mentionné moyennant leur accord exprès.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les nom, prénom(s), lieu et date de naissance, et domicile de chacune des parties au vu de leur carte d'identité et du registre national.

6. TVA

En application de l'article 93ter du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le Notaire soussigné a donné lecture au cédant des articles 62, paragraphe 2, et 73 dudit