

I Not/140094 - VENTE conciergerie Saphir 26 - CLR
Bur. Enr. Bruxelles 3
CESSION DE DROITS INDIVIS

L'AN DEUX MILLE QUATORZE.

Le vingt-neuf juillet.

Devant **Jean-François POELMAN**, Notaire à Schaerbeek et **Dirk de LANDTSHEER**, également Notaire à Schaerbeek.

ONT COMPARU

- 1.- Madame **WALTKE Natascha**, née à Bielefeld (Allemagne) le 15 janvier 1969, numéro national 69.01.15-454.67, célibataire et déclarant ne pas avoir réalisé de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue du Saphir 26/2 ;
- 2.- Madame **QUITIN Anne Marie**, née à Etterbeek le 14 septembre 1980, numéro national 80.09.14-162.94, épouse de Monsieur **MEEÛS Charles Eugène Antoine Jean**, domiciliée à L-2410 Luxembourg, rue de Reckenthal 108 ;
Epouse mariée à Schaerbeek le 20 juin 2009 sous le régime de la séparation des biens pure et simple aux termes du contrat de mariage dressé par le Notaire Jean-Didier GYSELINCK à Bruxelles ;
- 3.- Madame **KNAUFF Michèle Josette Yvonne**, née à Seraing le 21 juin 1953, numéro national 53.06.21-004.36, divorcée non remariée et déclarant ne pas avoir réalisé de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue du Saphir 26/4 ;

Ci-après dénommées « le cédant », d'une part.

- 1.- Madame **DE GREEF Christiane Elisabeth**, née à Uccle le 28 juillet 1947, numéro national 47.07.258-002.97, célibataire et déclarant ne pas avoir réalisé de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue du Saphir 26/4 ;

Ci-après dénommée « le cessionnaire », d'autre part.

ENTRE LESQUELS IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Le cédant déclare par la présente céder et transporter à titre de licitation amiable et pour sortir d'indivision en ce qui le concerne, au cessionnaire, ici présent et qui accepte, tous ses droits dans le bien ci-après décrit, soit trois/quart indivis en pleine propriété dans le bien ci-après décrit, le cessionnaire possédant déjà un/quart indivis en pleine propriété dans ledit bien :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAEERBEEK - 5^{ème} division

Dans un immeuble à 4 étages sur et avec terrain à front de la rue du Saphir 26, où il présente un développement de façade de 8 mètres 35 centimètres, cadastré selon acte de base initial section C numéros 94 L 3 et 94 R 3 pour 1 are 92 centiares, et selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 94 S 4 :

Le Lot 3 étant l'appartement sis au rez-de-chaussée, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, WC, hall, cuisine, salon, chambre, ainsi que la cave numéro 5 ;



en copropriété et indivision forcée : les cent douze/millièmes (112/1.000è) des parties communes dont le terrain ;
en jouissance privative et exclusive : le jardin, à charge d'en supporter tous les frais y compris des murs mitoyens les entourant ;

ont le revenu cadastral n'a pas encore été déterminé ;
 el que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Jean-François OELMAN, soussigné en date de ce jour, préalablement aux présentes, à l'acte de base initial dressé par Notaire Etienne de Fays-Genin, ayant résidé à Schaerbeek, en date du 22 octobre 1954, transcrit.

ORIGINE DE PROPRIETE

les soussignées déclarent être copropriétaires du bien prédécrit chacune à concurrence d'un/quart pour l'avoir créé juridiquement en date de ce jour aux termes de l'acte de base portant refonte de l'acte de base initial et dont la question ci-avant, comme suit :

Madame DE GREEF pour ce qui concerne la cave 1, le garage 1 (à droite en regardant l'immeuble depuis la rue), et l'appartement sis au 1^{er} étage, et ce pour avoir recueillis ces biens dans la succession de ses père et mère, Monsieur DE GREEF François Gustave et Madame HUYGHE Jeanne Julienne, à Schaerbeek, décédés respectivement le 29 août 1990 et le 31 mai 1993.

Les époux DE GREEF-HUYGHE étaient propriétaires de l'appartement et de la cave pour avoir acquis le terrain et avoir fait ériger l'immeuble à leurs frais depuis plus de trente ans, et du garage pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire de Fays précité en date du 28 mars 1985, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 16 avril suivant, volume 9362 numéro 26, de Madame PHILIPS Madeleine Thérèse Alix Marie, à Watermael-Boitsfort, de Monsieur GUILLAUME André Edouard Arthur Jules, à Woluwe-Saint-Lambert, de Madame GUILLAUME Monique Marie Madeleine, à Woluwe-Saint-Pierre, et de Madame GAUTIER Micheline Reine Marie Pauline, propriétaires trentenaires.

Madame WALTKE pour ce qui concerne la cave 2, le garage 2 (à gauche en regardant l'immeuble depuis la rue), et l'appartement sis au 2^{ème} étage, et ce pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire Juan MOURLON BEERNAERT, à Bruxelles, en date du 28 juillet 2003, transcrit audit bureau sous référence 50-T-22/08/2003-09691 de Madame PETERGES Elfriede Berthe Claire, épouse de Monsieur MUFF Georges, à Blankenberge.

Madame PETERGES en était propriétaire pour avoir acquis la nue-propriété de Madame RENSBURG Adelaïde, à Schaerbeek, depuis plus de trente ans à compter des présentes. Madame RENSBURG prénommée est décédée le 24 mars 1993, date à laquelle l'usufruit qu'elle s'était réservé sur le bien s'est éteint.

* **Madame QUITIN pour ce qui concerne la cave 3 et l'appartement sis au 3^{ème} étage**, et ce pour l'avoir reçu en pleine propriété de ses père et mère, Monsieur QUITIN Yves José Hubert et son épouse Madame KEUTGEN Berthe Myriam Catherine, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Damien HISETTE, à Bruxelles, en date du 21 août 2009, transcrit audit bureau sous référence 50-T-02/09/2009-09791.

Les époux QUITIN-KEUTGEN en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur VELLAR Mario, de Madame BELLINI Teresa Resi, de Madame MOZ Luigia, de Monsieur DIEDERICH Gaston Jean Pierre et de Madame BELLINI Nadia Maria Rosa, aux termes d'un acte reçu par le Notaire HISETTE précité en date du 22 juin 2004, transcrit sous référence 50-T-08/07/2004-08846.

Messieurs VELLAR et DIEDERICH, ainsi que Mesdames BELLINI et MOZ en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur FRANS Jacques Claude Clément, propriétaire trentenaire, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Christian HUYLEBROUCK, à Bruxelles, le 19 mai 1995, transcrit audit bureau le 16 juin suivant, volume 11762 numéro 13.

* **Madame KNAUFF pour ce qui concerne la cave 4 et l'appartement sis au 4^{ème} étage**, et ce pour l'avoir acquis au bénéfice de la communauté ayant existé entre elle et Monsieur VANMOLECOT Emiliaan Felix, de Madame PHILIPS Madeleine, de Monsieur GUILLAUME André, de Madame GUILLAUME Monique et de Madame GAUTIER Micheline, propriétaires trentenaires prénommés, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe VANHALEWYN, ayant résidé à Kraainem, en date du 4 avril 1985, transcrit audit bureau le 9 avril suivant, volume 9427, numéro 12.

Aux termes de l'acte portant conventions préalables à divorce par consentement mutuel dressé par le Notaire VANHALEWYN précité en date du 13 janvier 1992 et transcrit audit bureau le 21 janvier suivant, volume 10852 numéro 23, les biens ont été attribués à Madame KNAUFF. Le divorce a été prononcé en date du 23 août 1994 et transcrit à la Commune de Schaerbeek le 26 septembre suivant, et l'homologation a été transcrite audit bureau le 14 octobre suivant, volume 11952, numéro 11.



PROPRIETE – JOUISSANCE – OCCUPATION

Le bien cédé est libre d'occupation.

Le cessionnaire aura, dès ce jour, la pleine propriété du bien cédé.

Le cessionnaire en aura la jouissance par la prise de possession réelle du bien cédé à dater de ce jour.

CONDITIONS - CONDITIONS GENERALES.

La présente cession est faite aux charges et conditions suivantes, que le cessionnaire s'oblige à exécuter, savoir :

1) Le bien est cédé tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au 14 mai dernier, bien connu du cessionnaire. Le cédant n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

Le cessionnaire sera sans recours contre le cédant pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le cédant ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part du cessionnaire envers le cédant compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du cédant en ces domaines, le cessionnaire déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Le cédant confirme également que le bien est vidé des meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la cession qui se trouvaient et que le bien est en état de propreté.

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à 1/20ème, faisant profit ou perte pour le cessionnaire, sans modification quant à la soulte.

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.

Le bien est cédé avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf au cessionnaire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du cédant ni recours contre lui.

Le cédant déclare qu'à sa connaissance, le bien cédé n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le cédant déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due. Le cédant déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises à l'acte de base précité, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le cédant décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

3) Le cessionnaire supportera seul les contributions et impôts de toute nature auxquels l'immeuble cédé peut et pourra être assujéti, à compter de l'enrôlement de celui-ci (2015).

Ne font pas partie de la cession, les objets dont des tiers pourraient revendiquer la propriété, et notamment les compteurs et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, appartenant aux sociétés concessionnaires ou aux administrations publiques.

5) Le cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations du cédant en ce qui concerne les contrats d'abonnement aux eaux, gaz et électricité, et devra en payer les redevances à partir de son entrée en jouissance.

6) Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du cédant relativement à tout contrat d'assurance collective contre les risques d'incendie pouvant exister relativement à l'immeuble dans lequel sont situés les biens, et continuera à en payer seul les primes dès leurs échéances, dans la proportion prévue au règlement général de copropriété.

7) Le cessionnaire est purement et simplement subrogé dans tous les droits notamment relativement à la garantie d'achèvement que le cédant aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise à charge par le cessionnaire de tous les frais en résultant.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le cédant déclare que le bien immobilier prédécrit est quitte et libre de toutes charges hypothécaires, privilèges, transcriptions, actions résolutoires et cas d'éviction et ne fait l'objet d'aucune location pour une durée de plus de neuf ans, ni d'un bail à vie.

CONDITIONS SPECIALES - ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le cessionnaire devra en outre observer et respecter toutes les servitudes, clauses et conditions reprises à l'acte de base avec règlement de copropriété précité. Le cessionnaire reconnaît au surplus, en avoir reçu la copie. DONT DECHARGE.

Le cessionnaire sera par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations du cédant résultant dudit acte de base et règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter dans tous leurs termes, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le cédant par qui que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, relatifs au bien cédé devront contenir la mention expresse qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit acte de base avec règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquels intéressés s'engageront à les respecter dans tous leurs termes.

COPROPRIETE

Le cédant déclare que la copropriété n'a pas nommé de syndic, de telle sorte qu'il n'a pas été possible au notaire instrumentant de l'interroger sur l'état des finances de la copropriété en application de l'article 577-11 § 1 et 2 du Code civil.

Le cessionnaire déclare cependant être suffisamment informé quant aux comptes et documents de la copropriété, pour avoir reçu toutes informations utiles à ce propos.

Le cessionnaire déclare avoir été éclairé par le notaire sur le fait que conformément à cet article il est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés à l'article 577-11 §2.

1° Toutes les dépenses –et appels de fonds- de conservation, d'entretien, de réparation, et de réfection, tous les frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges décidés par l'assemblée générale ou nés avant ce jour et dont le paiement était exigible à la même date seront supportées par le cédant. Le cout des travaux urgents dont le paiement est exigible avant cette même date seront supportés

galement par le cédant. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic. Les dépenses ultérieures seront supportées par le cessionnaire. Le cédant supportera toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour et le cessionnaire supportera les charges ordinaires ultérieures. Le décompte sera établi entre parties.

2° La quote-part du cédant dans le fonds de réserve est comprise dans le prix de la présente vente.

3° Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'cessionnaire soit tenu au paiement d'une indemnité au cédant.

URBANISME

A/ Le notaire instrumentant attire l'attention du cessionnaire sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, adoptant le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire ci-après dénommé « COBAT ».

B, En application du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien cédé. Il lui a été répondu par ladite Commune en date du 23 juillet 2014, que le bien est situé en zone mixte au PRAS, et qu'il est situé en zone de développement renforcé du logement et de la rénovation. Le cessionnaire reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse.

Le cédant déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par la législation applicable, et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

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

C/ Le cessionnaire déclare avoir été informé par le notaire instrumentant du fait que maintenir d'éventuelles infractions constitue également une infraction aux dispositions légales concernant l'urbanisme.

D/ Le cédant garantit au cessionnaire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques, il déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier, que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. 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.

E/ Le cessionnaire est averti de ce que le Code du Logement Bruxellois impose des normes particulières pour les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

F/ 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 sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers. Il 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.

DROIT DE PREEMPTION BRUXELLES-CAPITALE

Le cédant déclare que bien cédé n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, tels que confirmé par le courrier précité du service de l'urbanisme du 23 juillet dernier.

ASSAINISSEMENT

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 20 mai dernier, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif cédé. Cette attestation stipule que la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

Les parties déclarent qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance et sous réserve des activités mentionnées sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif cédé. Le cessionnaire déclare avoir reçu une copie de l'attestation de sol.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE (DIU)

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un DIU afférent au bien cédé, les parties ont répondu de manière positive et a précisé que depuis le 1er mai 2001, des travaux pour lesquels un tel dossier doit être rédigé ont été effectués dans le bien cédé. Il remet à l'instant ce dossier au cessionnaire, dont quittance.

FRAIS D'ACTE

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du cessionnaire.

SOULTE

Après avoir entendu lecture du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente cession est consentie et acceptée moyennant le paiement par le cessionnaire au cédant d'une somme de quatre-vingt-six mille deux cent cinquante euros (86.250 EUR). Dont quittance sous réserve d'encaissement faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

PROVENANCE DES FONDS

Le cessionnaire a payé la soulte au moyen d'un versement effectué par débit du compte

MEDIATION DE DETTES

Les parties déclarent qu'à la date de ce jour, elles n'ont pas introduit de requête en médiation dans le cadre de la loi du 5 juillet 1998.

ELECTION DE DOMICILE.

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

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

DISPOSITIONS FISCALES

- 1.- Le notaire informe également les parties des conditions dans lesquelles en cas de récession du bien, la plus value réalisée peut être taxée.
- 2.- Les parties reconnaissent que lecture des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, leur a été donnée. Le cédant déclare avoir répondu ne pas être assujetti à ladite taxe.
3. Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que le droit de partage de un pour cent (1%) doit être perçu sur la totalité du bien, dont la valeur est fixée à 115.000,00 EUR.
4. Le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture de 50,00 € a été payé.

LOI DE VENTOSE

Les parties reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur leur droit de désigner chacun 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 constatée.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, les Notaires soussignés certifient, au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentée, les comparants ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant en la garde du notaire Poelman.