

« Droit d'écriture de cinquante euros (50 €) »
payé sur déclaration par Maître Pierre DE DONCKER, notaire à Bruxelles

Pierre DE DONCKER Notaire
Société civile sous forme de SPRL
1 rue van Orley - 1000 Bruxelles
T.022195320 - F.022198767 - www.notdedoncker.be

CESSION DROITS INDIV/ddp

L'AN DEUX MILLE NEUF

Le mercredi quatre février.

Devant Nous, Maître Pierre DE DONCKER, notaire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU :

De première part:

1°/ Madame RACHIQ Fatiha, née à Rabat (Maroc) le 14 juin 1961, divorcée, titulaire du numéro national 610614-140.84, domiciliée à Bruxelles, boulevard de Waterloo 12.

2°/ Monsieur RACHIK Ounis, né à Ostende le 21 août 1966, époux de Madame Fatima BEN EL HADI, titulaire du numéro national 660821-131.02, domicilié à Waterloo, avenue Theys 44; marié sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

3°/ Monsieur RACHIK Mohsine, né à Watermael-Boitsfort le 9 décembre 1967, époux de Madame Saloua ALKHAIZI, titulaire du numéro national 671209-119.35, domicilié à Molenbeek-Saint-Jean, rue du Korenbeek 159; marié sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

4°/ Monsieur RACHIK Driss, né à Watermael-Boitsfort le 23 mai 1972, époux de Madame Djamilia DHIF, titulaire du numéro national 720523-233.42, domicilié à Anderlecht, rue de la Pastorale 86; marié sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

5°/ Monsieur RACHIK Hakim, né à Watermael-Boitsfort le 2 février 1979, époux de Madame SANAE, titulaire du numéro national 790202-125.33, domicilié à Etterbeek, rue Général Capiaumont 108; marié sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

6°/ Madame GHAOUAT Fatima, née à Tanger (Maroc) en 1942, veuve de Monsieur Abdelaziz RACHIQ, titulaire du numéro national 420101-29077, domiciliée à Etterbeek, rue Général Capiaumont 108.

Ci-après dénommés ensemble invariablement "le cédant".

De seconde part:

7°/ Mademoiselle RACHIQ Samira, née à Rabat (Maroc) le 2 septembre 1964, célibataire, titulaire du numéro national 640902-144.39, domiciliée à Etterbeek, rue Général Capiaumont 108.

Ci-après dénommé invariablement "le cessionnaire".



Lesquels comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre elles :

CESSION DE DROITS INDIVIS

Le cédant déclare par les présentes vendre, céder et transporter, à titre de licitation amiable, au cessionnaire, qui déclare accepter, tous ses droits indivis, savoir **onze douzièmes (11/12^e) indivis en pleine propriété** dans les biens immeubles ci-après décrits, le cessionnaire en étant déjà propriétaire indivis à concurrence d'un douzième (1/12^e) en pleine propriété.

De telle manière qu'en vertu des présentes le cessionnaire deviendra plein propriétaire des biens ci-après décrits.

DESCRIPTION DES BIENS

Commune d'ETTERBEEK – 3^e division – article 08230 – commune 21363

Dans une maison d'habitation et de rapport sise rue Général Capiaumont 108, cadastrée suivant titre et extrait cadastral récent section B numéro 409G3 pour une superficie de 01a 70ca: l'**APPARTEMENT « 3 »** sis au 2^e étage et comprenant:

* en propriété privative et exclusive : hall, deux chambres, living, cuisine, salle de bains.

* en copropriété et indivision forcée : 211/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base régissant l'immeuble dont ils font partie et dont question ci-après sous le titre "Statuts immobiliers - Acte de base".

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien prédécrit appartenait à l'origine aux époux Abdelaziz RACHIQ-GHAOUAT Fatima pour l'avoir acquis de Madame Simonne COMPERNOLLE à Watermael-Boitsfort, aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul DE SMEDT à Woluwé-Saint-Pierre le 3 décembre 1986, transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Bruxelles le 24 décembre 1986, volume 6450 numéro 13.

Monsieur Abdelaziz RACHIQ est décédé *ab intestat* le 13 décembre 1995 à Etterbeek laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires son épouse Fatima GHAOUAT pour la totalité en usufruit et ses 6 enfants Fatiha RACHIQ, Samira RACHIQ, Ounis RACHIK, Mohsine RACHIK, Driss RACHIK et Hakim RACHIK, ensemble pour la totalité en nue-propriété.

Madame Fatima GHAOUAT a fait abandon de son usufruit sur le bien prédécrit aux termes d'un acte reçu ce jour antérieurement aux présentes par le notaire Pierre DE DONCKER à Bruxelles, en cours de transcription.

Le cessionnaire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger du cédant d'autre titre qu'une expédition

des présentes.

CONDITIONS DE LA CESSION

La présente cession a été consentie et acceptée sous les garanties ordinaires de droit, sous réserve toutefois des charges, clauses et conditions suivantes:

1. Le cessionnaire déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.
2. Les biens prédécrits sont cédés pour quittes et libres de toutes dettes hypothécaires ou privilégiées quelconques, et de toutes inscriptions et transcriptions.
3. Le cessionnaire devient seul et plein propriétaire des biens prédécrits conformément à l'article 883 du Code civil.
4. La jouissance divise est fixée au jour des présentes, à charge pour le cessionnaire de payer et supporter à partir de cette même date toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, ainsi que toutes charges, mises ou à mettre sur les biens prédécrits.

Cette jouissance s'exercera dans le chef du cessionnaire, par la libre disposition des biens.

5. Les biens prédécrits sont cédés dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans aucune garantie ni quant à l'état des bâtiments, du sol et du sous-sol pour vices apparents ou non apparents, ni quant aux contenances suséxprimées dont la différence éventuelle en plus ou en moins avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour le cessionnaire.
6. Les indications cadastrales sont indiquées ci-dessus à titre de simples renseignements et sans aucune garantie.
7. Le cessionnaire est mis aux lieu et place de l'indivision préexistante relativement à tous contrats et avenants qui pourraient exister pour l'assurance desdits biens contre les risques d'incendie et autres. Il en paiera les primes d'assurance à dater des plus prochaines échéances, à moins qu'il ne préfère résilier les polices existantes à ses frais, risques et périls. Il devra signer immédiatement les avenants nécessaires, afin de mettre ces assurances à son nom, conformément aux dispositions de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux.
8. Si les biens prédécrits sont abonnés aux eaux, au gaz et à l'électricité, le cessionnaire devra en continuer individuellement les contrats en cours et en payer les redevances à dater de son entrée en jouissance mentionnée ci-dessus.
9. Les biens prédécrits sont cédés avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, 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 l'intervention du cédant ni recours contre lui. Le cédant déclare qu'il n'a personnellement établi ou concédé aucune servitude et de toutes conditions particulières pouvant figurer dans les titres acquisitifs des biens prédécrits, pour autant qu'elles soient encore d'application.

10. Urbanisme: Les biens sont cédés avec les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des dispositions légales, réglementaires ou locales en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de protection des monuments et sites.

STATUTS IMMOBILIERS - COPROPRIÉTÉ

1. Statuts - Acte de base

Les biens présentement vendus font partie d'un ensemble immobilier dont les statuts sont régis aux termes de l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Pierre DE DONCKER à Bruxelles, ce jour antérieurement aux présentes, en cours de transcription.

Le cessionnaire reconnaît avoir reçu une copie du dit acte de base antérieurement aux présentes.

Le cessionnaire devra se soumettre à toutes les stipulations y contenues, ainsi qu'aux décisions prises ou à prendre par les assemblées des copropriétaires. Il s'engage à en imposer le respect à tous propriétaires et intéressés ultérieurs et à tous occupants de ces biens.

Il existe en outre un règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblées générales consignées dans un registre; ce règlement et ce registre doivent obligatoirement être déposés au siège de l'association des copropriétaires, qui a son siège dans l'immeuble, et peuvent être consultés sans frais par tout intéressé.

2. Copropriété - Charges communes

Les parties déclarent et reconnaissent que la copropriété n'a jamais été organisée et qu'aucun syndic n'a jamais été nommé. Parfaitement informées de cet état de fait les parties ont dispensé le notaire instrumentant de demander au syndic, conformément à l'article 577-11 § 1 du Code civil, notamment l'état des dépenses, des frais et des dettes de copropriété.

Les parties déclarent et reconnaissent qu'à leur connaissance la copropriété n'est redevable d'aucune dettes, n'a décidé aucune acquisition, n'a prévu aucun appel de fonds de réserve et n'est impliquée dans aucun litige quel qu'il soit.

Le cessionnaire supportera seul toutes les charges tant ordinaires qu'extraordinaire à dater des présentes.

Toutes créances nées après la signature des présentes, suite à une procédure entamée avant ce jour, appartiennent à l'association des copropriétaires sans que le cessionnaire soit tenu au paiement d'une indemnité au cédant.

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Les biens sont cédés avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des dispositions légales, réglementaires ou locales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Toutefois le cédant déclare qu'à sa connaissance les biens vendus ne font pas l'objet d'un plan d'expropriation lui signifié ou de mesures particulières de classement en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement et du Territoire du neuf avril deux mille quatre, le notaire Anne MICHEL à Bruxelles, a demandé à la commune d'Etterbeek de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse datée du 18 juillet 2008 dont le cessionnaire reconnaît avoir reçu copie antérieurement aux présentes, la Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est:

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 7 juillet 2008 concernant le bien sis **rue Général Capiaumont 108**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserves des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

Pour le territoire où se situe le bien

a) en ce qui concerne la destination :

Le bien est situé au plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale :

- en zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Le bien est repris en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation du Plan Régional de Développement approuvé le 12 septembre 2002 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

b) 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.

c) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption:

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun

périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

d) autres renseignements :

La construction de l'immeuble a fait suite à une demande de permis d'urbanisme introduite en 1909

L'immeuble est inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

Le bien n'est pas grevé de servitude pour canalisation de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965.

Le cédant 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 du COBAT. 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.

CODE DU LOGEMENT

Les parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions du Code Bruxellois du Logement du dix sept juillet deux mille trois, relatives à la délivrance d'un certificat de conformité pour tous les logement mis en location, et à la délivrance d'une attestation de conformité renouvelable pour les logements meublés et petits logement mis en location.

GESTION DES SOLS POLLUÉS

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'Ordonnance du treize mai deux mil quatre relative à la gestion des sols pollués.

Le cédant déclare que sur le bien objet de la présente convention il n'y a, à sa connaissance, pas été exercé d'activité à risque telle que définie à l'article 4 de l'Ordonnance du treize mai deux mil quatre. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification en vertu de l'article 7 de l'Ordonnance, reprenant le bien objet des présentes à l'inventaire des sols pollués.

Dès lors, le transfert de propriété envisagé ne nécessite pas d'analyse orientative du sol.

Le Notaire Anne MICHEL, a sollicité l'institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement afin de savoir si le bien vendu est repris dans le projet d'inventaire des sols pollués ou pour lesquels il existe de fortes présomptions de pollution importante.

Aux termes d'une lettre datée du 22 juillet 2008, l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a répondu au Notaire instrumentant que l'IBGE **ne dispose actuellement d'aucune information** pour le terrain sis à Rue Général Capiaumont 108 (409/G/3)

Bruxelles.

PRIX

Après lecture par le Notaire instrumentant de l'article 203 alinéa premier du Code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente cession est consentie et acceptée pour le prix de **CENT MILLE HUIT CENT TRENTE-TROIS EUROS TRENTE-TROIS CENTS (€100.833,33)** que le cessionnaire a (i) partiellement payé antérieurement aux présentes au moyen d'un virement de €80.000 en provenance du compte FORTIS numéro 230-0920044-19 et (ii) partiellement payé présentement au moyen d'un chèque 001-2493050-32 le solde étant réglé dans un arrangement de famille.

Le cédant reconnaît avoir reçu l'intégralité du prix de vente.

Dont quittance, sous réserve d'encaissement des chèques, faisant double emploi à toute autre quittance ayant le même objet.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants déclarent faire élection de domicile en leur domicile respectif susindiqué.

DECLARATIONS PRO FISCO

En vue de la perception des droits d'enregistrement, les comparants déclarent que :

- que le présent partage met fin à toute indivision.
- que les biens prédécrits sont estimés pour la totalité en pleine propriété à CENT DIX MILLE EUROS (€110.000).

PRESCRIPTIONS LEGALES

Le notaire soussigné:

A. Certifie, au vu des pièces officielles prévues par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, tels qu'ils figurent aux présentes.

B. Déclare avoir donné lecture aux comparants de l'article 203, premier alinéa, du Code des droits d'enregistrement, sur la répression des dissimulations.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES.

Les parties déclarent au notaire soussigné qu'aucune requête n'a été déposée à ce jour dans le cadre d'un règlement collectif de dettes.

DISPOSITIONS FINALES

1. Chaque comparant déclare:

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;

- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
 - qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
 - qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;
 - qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
 - qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

2. Les parties confirment pour autant que de besoin que les actes antérieurs auxquels il est fait référence dans le présent acte forment un tout avec le présent acte pour valoir ensemble comme acte authentique.

3. Les comparants reconnaissent avoir reçu préalablement le projet du présent acte, et ce au moins cinq (5) jours ouvrables avant les présentes, à savoir le jeudi 29 janvier 2009.

DONT ACTE EN MINUTE

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

Et lecture intégrale et commentée faite, les comparants ont signé avec nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré quatre rôle(s) un renvoi(s)

Au 1^{er} bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht

Le douze février 2009

Volume 46 folio 79 case 15

Reçu mille cent euros (1100 €)

De E.A. Inspecteur a.i.

L'Inspecteur principal a.i.

B. FOUQUET