

16251

« Olivier WATERKEYN  
Notaire »  
société à responsabilité limitée  
RPM Nivelles et TVA 0823.539.601  
Chaussée de Bruxelles, 109, bte 201  
1410 WATERLOO

-----  
25.395

CESSION DE DROITS – SORTIE D'INDIVISION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN.

Le vingt-cinq mars.

Devant nous, Maître Olivier WATERKEYN, notaire à Waterloo, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Olivier WATERKEYN Notaire », ayant son siège à 1410 Waterloo, chaussée de Bruxelles, 109, identifiée sous le numéro d'entreprise TVA 0823.539.601 RPM Nivelles, à l'intervention de Maître Renaud VERSTRAETE, Notaire à Auderghem, associé de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « Alexis CRUYSMANS & Renaud VERSTRAETE, Notaires associés », dont le siège est situé à 1160 Auderghem, Boulevard du Souverain 288, *agissant à distance, le présent acte étant reçu en vidéoconférence conformément à l'article 9 paragraphe 3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant l'organisation du notariat.*



Benieuw  
juille

ONT COMPARU :

1/ Monsieur EYBEN Philippe Marguerite Marie Roger Pascal, né à Anvers le 26 mars 1956, registre national des personnes physiques numéro 56.03.26-257.63, époux de Madame DEBRAY Benedicte, domicilié a 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Avenue Paule 1.

Marié a Tervuren le 2 septembre 1983 sous le régime légal de la communauté suivant acte reçu le 29 août 1983 par le notaire Pieter de Cleene-van der Avoort, à Anvers, modalisé aux termes d'un acte reçu le 17 août 2018 par le notaire Renaud Verstraete à Auderghem.

2/ Monsieur EYBEN Benoit Stéphane Henri Jean Marie, né à Anvers le 25 mars 1957, registre national des personnes physiques numéro 57.03.25-255.19, époux de Madame VERSTRAETEN Odile, domicilié a 1540 Herne, Haagstraat 14.

Marié a Wemmel le 15 mars 1986 sous le régime de la séparation de biens pure et simple suivant acte reçu le 27 février 1986 par le notaire Guy Sorgeloos, à Bruxelles, non modifié à ce jour.

**3/ Madame EYBEN Joëlle Cécile Henriette Marie Anne,**  
née à Anvers le 4 août 1960, registre national des personnes physiques numéro 60.08.04-268.55, épouse de Monsieur DOURET Jean-Michel, domiciliée à 1380 Lasne, Rue du Réservoir 10.

Mariée à Uccle le 17 septembre 1988 sous le régime légal de communauté à défaut de contrat de mariage, régime non modifié à ce jour.

**4/ Monsieur EYBEN Olivier Philippe Marie Estelle Vincent,** né à Termonde le 13 mars 1967, registre national des personnes physiques numéro 67.03.13-215.47, époux de Madame de VIVIE de REGIE Françoise, domicilié a 3090 Overijse, Mouflonlaan 57.

Marié à Paris (France), quatorzième arrondissement, le 17 juillet 1998, sans avoir fait précéder son union d'un contrat de mariage, régime non modifié à ce jour.

Procurations - représentation

Les comparants sous 1/, 3/ et 4/, savoir Monsieur Philippe EYBEN, Madame Joëlle EYBEN et Monsieur Olivier EYBEN, sont ici représentés par Madame Anne IMBRECHT, collaboratrice du notaire Olivier WATERKEYN, domiciliée à 1420 Braine-l'Alleud, rue des Hauts Tiennes 16, élisant domicile en l'étude du notaire Olivier Waterkeyn, en vertu d'une procuration authentique reçue ce jour, par le notaire Renaud Verstraete, précité, dont une expédition restera ci-annexée.

**CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL**

Le notaire certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance, domicile et état civil des comparants correspondent aux données reprises dans le registre national et leur cartes d'identité.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

**ACTE RECU A DISTANCE**

Les parties déclarent marquer leur accord sur la signature du présent acte à distance, conformément à l'article 9, §3 de la loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat.

**A/ EXPOSE PREALABLE**

Les quatre comparants exposent qu'ils sont en indivision dans le bien immeuble ci-après décrit, chaque comparant en possédant un/quart indivis en pleine propriété (1/4PP) :

**COMMUNE DE SCHAEERBEEK - QUATRIEME DIVISION CADASTRALE**

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé « CHAZAL », érigé sur un terrain sis à front de l'avenue Chazal, numéro 145, ayant un développement de façade, selon titre, d'environ cinquante et un mètres vingt-sept centimètres, formant un coin coupé d'environ deux mètres septante-six centimètres avec un terrain, sise rue Paul Devigne, numéros 70 et 72, ayant un développement de façade d'environ septante-huit mètres quatorze centimètres, le tout présentant une surface, selon titre, de quatre mille deux cent nonante-deux mètres carrés soixante-quatre décimètres carrés, ledit terrain étant été cadastré, selon titre, section B numéro 478/I/4 et partie des numéros 478/S/6, 460/W/4 et 460/Q/3, l'ensemble paraissant cadastré actuellement, suivant extrait récent de la matrice cadastrale, section B numéro 0460M6P0000 :

L'appartement de type C, situé au cinquième étage dans la partie droite de l'immeuble, à gauche de la cage d'escalier 2, dans la partie vers l'avenue Chazal, dénommé « C.5 » et comprenant selon titre :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec dégagement et placard, une cuisine avec vide-poubelles, un living, une terrasse, une salle de bains, un W.C, une chambre avec terrasse (pas de conduit de fumée) et la cave numéro C.54 sise au rez-de-chaussée inférieure de l'immeuble.

b) en copropriété et indivision forcée : les septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000èmes) des parties communes, parmi lesquelles le terrain.

Bien repris à la matrice cadastrale sous (A5/C/C.54) et cadastré section B numéro 0460M6P0094.

Revenu cadastral non indexé : 1.056,00 EUR.

#### ACTE DE BASE

Tel que ce bien est notamment décrit à l'acte de base de l'immeuble dressé par le notaire Léon Verbruggen, alors à Bruxelles, à l'intervention du notaire Boels, alors à Knokke-Heist, en date du 29 juin 1978, suivi d'un acte de base modificatif dressé par ledit notaire Verbruggen le 10 août 1979, actes dûment transcrits.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Originairement et il y a plus de trente ans, ledit bien appartenait à Monsieur EYBEN Amaury Emile Pierre Jean, et à son épouse, Madame HERMANS Monique Marie Cornélie Anne Henriette, d'Overijse, pour l'avoir acquis (avec d'autres biens) de la société anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX », à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le



Deuxième  
juillet

notaire Léon Verbruggen, précité, à l'intervention du notaire Robert Hermans, alors à Anvers, en date du 6 janvier 1987, acte dûment transcrit.

Par acte du 3 janvier 2003, reçu par le notaire Herinckx François, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 10 janvier suivant, sous la référence-date 50-T-10/01/2003- 00308 :

- Les époux EYBEN-HERMANS, prénommés, ont donnés la nue-propriété du bien prédicté à leurs 4 enfants, étant Monsieur EYBEN Olivier, Monsieur EYBEN Philippe, Monsieur EYBEN Benoit, et Madame EYBEN Joëlle, tous prénommés, chacun à concurrence d'un/quart indivis ;

- Monsieur EYBEN Amaury, prénommé, a donné sa moitié en usufruit à son épouse, Madame HERMANS, prénommée, sous la condition résolutoire du prédécès de son épouse.

Par acte du 3 janvier 2003, reçu par le notaire Herinckx François, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 10 janvier suivant, sous la référence-date 50-T-10/01/2003- 00309, Madame HERMANS, prénommée, a donné sa moitié en usufruit à son époux, Monsieur EYBEN Amaury, prénommé, sous la condition résolutoire du prédécès de son épouse.

Les époux EYBEN-HERMANS, sont respectivement décédés le 22 décembre 2007 et le 6 mars 2019, de telle sorte que leurs usufruits se sont éteints. Monsieur EYBEN Olivier, Monsieur EYBEN Philippe, Monsieur EYBEN Benoit, et Madame EYBEN Joëlle, sont dès lors devenus pleins propriétaires du bien, chacun à concurrence d'un quart indivis.

#### **TITRE**

Les comparants déclarent se contenter de l'origine de propriété qui précède.

#### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Ledit bien est quitte et libre de toute dette et charge hypothécaire généralement quelconque.

#### **B/ SORTIE D'INDIVISION - CESSION DE DROITS**

Cet exposé fait, les quatre comparants ont expressément convenu de sortir d'indivision entre eux, relativement aux quotités qu'ils détiennent dans le bien prédicté.

Aussi, 1/ Monsieur EYBEN Philippe et 2/ Madame EYBEN Joëlle, et 3/ Monsieur EYBEN Olivier, préqualifiés et dénommés « cédants » aux présentes, déclarent céder et

transporter, sous les garanties ordinaires et de droit, et pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à Monsieur EYBEN Benoit, préqualifié et dénommé « cessionnaire » aux présentes, **l'ensemble des quotités en pleine propriété que les cédants détiennent dans le bien prédicté, soit trois/quart indivis en pleine propriété (3/4PP).**

En manière telle que, suite à la présente cession de droits, le bien appartiendra désormais à concurrence de la totalité en pleine propriété à Monsieur EYBEN Benoit, préqualifié.

## C/ CONDITIONS DE LA CESSION DE DROITS

La présente cession est consentie et acceptée pour et moyennant les conditions suivantes :

### 1. Déclaration des cédants

Les cédants déclarent que les quotités cédées dans le bien ne sont grevées d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de préférence.

### 2. Superficie

La superficie du bien objet de la présente cession n'est pas garantie, le plus ou le moins, fut-il supérieur au vingtième fera profit ou perte pour le cessionnaire, sans modification du prix.

### 3. Etat du bien

Les quotités dans le bien sont cédées, dans l'état où le bien se trouve actuellement et que le cessionnaire déclare parfaitement connaître. Le cessionnaire dispense les cédants d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

Les cédants ne sont pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

Le cessionnaire sera également sans recours contre les cédants pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où les cédants ne les connaissaient pas ; les cédants déclarent ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés grevant le bien.

### 4. Propriété - Jouissance - Risques

Le cessionnaire aura la propriété des quotités cédées à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour, par la prise en possession réelle, les comparants

déclarant que le bien est libre de toute occupation.

#### **5. Impôts**

Le cessionnaire supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, prorata temporis, à compter de son entrée en jouissance.

#### **6. Garanties**

La présente cession de droits indivis a lieu :

- sous les garanties ordinaires de droit, mais sans garantie d'absence de vices ou de défauts cachés;
- pour quitte et libre de toutes charges et de tout privilège et hypothèque.
- sans garantie de mitoyenneté.

#### **7. Servitudes**

Le bien prédicté est cédé avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, 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 de la part des cédants ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

Les cédants déclarent qu'à leur connaissance, le bien 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.

Les cédants déclarent qu'à leur connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans les statuts de copropriété dont question ci-dessus, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, ils n'en ont conféré aucune.

Les cédants déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Les cédants déclarent qu'à leur connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans lesdits statuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

#### **8. Titre de propriété**

Le cessionnaire reconnaît être en possession des titres de propriété de l'immeuble.

## 9. Urbanisme - CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Généralités

Nonobstant le devoir d'information des cédants, le cessionnaire déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

### Renseignements délivrés par la commune

La commune de Schaerbeek a délivré les renseignements d'urbanisme par courrier daté du 17 décembre 2020.

Ladite lettre, dont le cessionnaire reconnaît avoir reçu copie avant ce jour, stipule textuellement ce qui suit :

### **« A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :**

#### **1°) En ce qui concerne la destination :**

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

*Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme <http://urbanisme.brussels>.*

#### **2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :**

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**) ;
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CaSBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 septembre 2010 ;

*Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.*

**3°) 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** concernant le bien considéré ;

**4°) 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 ;

**5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine culturel.

**6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**

- Ace jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

**7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**

- L'avenue Chazal a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 16/06/1903 et du 21/04/1906 ;
- La rue Paul Devigne a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 21/04/1906 ;

**8°) Autres renseignements :**

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de **l'état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [environnement.brussels](http://environnement.brussels) ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien NE se situe PAS dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la Direction de l'Inspection régionale du Logement ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT**

**D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE  
MANDATE POUR CE FAIRE :**

**1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

- Permis de bâtir visant à "construire 4 immeubles à appartements (A, B, C, D)", délivré le 23 mai 1978 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "abattre deux arbres à haute tige dans la zone de cours et jardins", délivré le 20 mars 2012 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'environnement de classe 1B visant à exploiter un immeuble à appartements, délivré le 5 mars 2009 pour une durée de 15 ans et modifié en date du 5 avril 2012 par Bruxelles Environnement.

Seuls les permis d'environnement actuellement en cours de validité sont ici mentionnés. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci d'envoyer un e-mail à l'adresse [urbanisme@schaerbeek.be](mailto:urbanisme@schaerbeek.be).



linphytheose  
et  
du n°  
juin

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région). Les actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 — 2ème étage. Uniquement sur rendez-vous ! Pour prendre rendez-vous : 02 244 75 11).

Si vous êtes propriétaire ou avez son accord, vous pouvez désormais commander des copies de documents d'archives sans vous déplacer, via votre espace personnel. Rendez-vous sur <https://www.1030.be/archives-urbanisme>.

**2°) En ce qui concerne :**

- La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (Chapitre II - Article 2 - 3°).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- **Rez-de-chaussée inférieur** : 3 logements et garages/parking
- **Rez-de-chaussée supérieur** : 10 logements et garages/parking
- **Etages 1 à 4** : 17 logements par étage
- **Etage 5** : 15 logements
- **Etage 6** : 11 logements
- **Etage 7** : 8 logements

- **Etage 8 : 4 logements**  
Soit un total de 119 logements

*En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)).*

*Cette confirmation vous est adressée **sous réserve** de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements **n'ait pas nécessité** de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.*

*Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.*

*Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.*

### **3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :**

*Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.*

*Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.*

### **Observations complémentaires :**

*Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.*

***Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.***

*Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).*

***Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).***

*Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens ».*

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement -  
Emprise

Les cédants déclarent que, à leur 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 les 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.

Situation existante

Les cédants garantissent au cessionnaire la conformité des actes et travaux qu'ils auraient personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Ils déclarent en outre qu'à leur connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

Les cédants déclarent que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation (appartement).

Ils déclarent que, à leur connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Les cédants ne prennent 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 les cédants.

Les cédants déclarent que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis récent, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et qu'ils ne prennent aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Les cédants certifient qu'aucune notification ne leur a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement déclaré abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

Code bruxellois du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

Droits de préemption

Les cédants déclarent que le bien, à leur

connaissance, n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Les cédants déclarent qu'à leur connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

#### **10. Copropriété**

Le cessionnaire reconnaît avoir reçu copie des actes de base précités. Le cessionnaire est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations des cédants résultant desdits actes, ainsi que des décisions régulièrement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le cessionnaire s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses ayants-droit à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet le bien ci-dessus décrit, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des actes de base ainsi que des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées, et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en découlant.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu le 9 février 2021.

Les parties reconnaissent avoir reçu une copie de sa réponse ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, les parties nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

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 2, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit :

##### **1. Charges communes ordinaires**

Le cessionnaire supportera seul les charges ordinaires à compter de ce jour étant donné qu'il aura la jouissance des parties communes à compter de ce jour.

## 2. Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve.

Conformément à l'article 577-11, §2 du Code civil :

1.- Le cessionnaire supportera seul :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant ce jour, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant ce jour et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Par « date d'exigibilité », les parties entendent le premier jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

Le cessionnaire déclare que les coûts, frais et dettes dont question ci-dessus et plus amplement décrits dans les renseignements fournis par le syndic lui ont été communiqués par les cédants préalablement à l'offre d'acquisition.

2.- Les autres charges seront supportées par les comparants au prorata de leurs quotités.

3.- La quote-part des cédants dans les fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

Le cessionnaire devra reconstituer entre les mains du syndic la quote-part du bien dans le fonds de roulement, telle que cette quote-part s'établit à la date du présent acte.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que le cessionnaire soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

### INFORMATIONS

Les cédants déclarent qu'à leur connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;

- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux aux parties communes.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge des cédants.

#### CONVENTION ENTRE PARTIES

Les parties seront tenues de régler directement avec le syndic toutes les questions relatives à la copropriété.

#### 11. Environnement – gestion des sols pollués

##### Permis d'environnement

Les cédants déclarent que le bien, à leur connaissance, ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3.

##### Gestion des sols pollués

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé avant ce jour du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 2 décembre 2020 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble.

Ladite attestation stipule ce qui suit :

#### 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21904_B_0460_M_006 00
Adresse(s)	Avenue Chazal 143-145, 1030 Bruxelles Rue Paul Devigne 70-74, 1030 Bruxelles
Classe de sensibilité <sup>3</sup>	Zone habitat

#### 2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE

0 Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée

OBLIGATIONS

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis.

Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web [www.environnement.brussels/soldispense](http://www.environnement.brussels/soldispense).

Attention : certaines faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

*Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimatez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.*

*Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/facilitateursol>.*

Par courrier du 3 décembre 2020, Bruxelles-Environnement a octroyé la dispense sollicitée ; ledit courrier, dont le cessionnaire a reçu copie avant ce jour, stipule notamment :

« Le 23/11/2020, nous avons bien reçu votre demande de dispense de la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol pour une aliénation de droits réels sur un lot compris au sein d'une copropriété forcée, telle que visée à l'art. 13/5 (anciennement art.61) de l'ordonnance susmentionnée.

*Sur base des informations que vous nous avez transmises, Bruxelles Environnement a décidé de vous octroyer cette dispense vu que la présomption de pollution du sol, telle que citée dans l'attestation du sol portant la référence 032177765, ne concerne pas exclusivement le loti objet de l'aliénation de droits réels ».*

Les cédants déclarent qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol.

## **12. Installations électriques**

Les cédants déclarent que le bien cédé est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique a été mise en service avant le 1er octobre 1981.

Les comparants déclarent avoir été avisés par le notaire soussigné de la législation en la matière.

## **13. Sécurité des chantiers**

Les parties reconnaissent avoir été informées de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout propriétaire d'un bien cédé la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectué ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

## **14. Certificat de performance énergétique**

Les parties déclarent être en possession d'un

certificat énergétique en cours de validité concernant le bien objet des présentes.

#### **15. Assurances**

Le cessionnaire fera, à partir de ce jour, son affaire de l'assurance incendie de l'immeuble, sans recours aucun contre les cédants.

#### **D/ SOULTE**

Compte tenu des comptes particuliers existants entre les comparants, ceux-ci ont expressément convenu que la présente cession de droits est consentie et acceptée **moyennant** le paiement par le cessionnaire aux cédants d'une soulte globale de **CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT RCINQUANTE EUROS (167.250,00 EUR)**, (soit cinquante-cinq mille sept cent cinquante euros (55.750,00 EUR) pour chacun des cédants). Cette soulte a été payée, à la vue du notaire soussigné, par versement effectué avant ce jour sur le compte tiers du notaire soussigné ING BE93 310174336267 à partir des comptes BE55 001274128544 et BE97 001903086749 (au nom de BNP PARIBAS FORTIS).

DONT QUITTANCE.

#### **E/ CLAUSES FINALES**

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

Les cédants sous réserve du droit de prendre, en vertu du présent acte et sans autre justification inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, dispensent formellement l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre lors de la transcription des présentes inscription d'office pour sûreté des créances résultant de cet acte. Ils ont été, au préalable, avertis de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire, que comporte cette dispense.

##### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge du cessionnaire, charge estimée à 5.000,00 euros.

##### **DECLARATIONS FISCALES**

Les parties déclarent que lecture leur a été donnée par le notaire soussigné de l'article 203 premier alinéa premier du Code des Droits d'Enregistrement prévoyant qu'en cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par

chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celle-ci est due indivisiblement par toutes les parties.

#### **DECLARATION PRO-FISCO**

En vue de la perception des droits d'enregistrement les parties déclarent estimer à **DEUX CENT VINGT-TROIS MILLE EUROS (223.000,00 EUR)** la valeur vénale de la totalité en pleine propriété de l'immeuble prédicté.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile sus-indiqué.

#### **DECLARATIONS FINALES**

Chaque comparant déclare, pour ce qui le concerne :

- 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 président du 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.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture du présent acte s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

#### **DÉCLARATIONS EN EXECUTION DE LA LOI DE VENTÔSE**

a. Chacun des comparants reconnaît avoir reçu le projet du présent acte avant ce jour et en avoir pris connaissance avant ce jour.

b. Les parties reconnaissent que le présent acte, en ce compris les modifications apportées au projet d'acte envoyé antérieurement aux présentes, leur ont été lu intégralement par le Notaire soussigné.

c. Les comparants déclarent qu'ils estiment qu'il n'y a aucun intérêt manifestement opposé entre eux et qu'ils considèrent les clauses reprises dans le présent acte comme étant équitables.

d. Les parties reconnaissent que l'acte entier leur a été commenté par le Notaire soussigné.

#### **DONT ACTE sur projet**

*aucun  
mot nul.*

Fait et passé à Waterloo, en l'Etude.

*A*

Après une lecture intégrale et commentée faite du présent acte, les comparants ont signé ainsi que nous, Notaire.

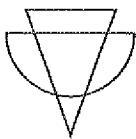
*J*

*John B*

*F*

*,*

*John B*



Boulevard du Souverain • Vorstlaan 288  
1160 Bruxelles • Brussel  
T 02 672 22 02 • F 02 672 22 58  
info@cvnot.be • www.cvnot.be

L'an deux mille vingt et un, le vingt-cinq mars.

A Auderghem, en l'étude.

Par devant Nous, Maître **Renaud Verstraete**, Notaire à Auderghem, associé de la société à responsabilité limitée « **Alexis CRUYSMANS & Renaud VERSTRAETE, Notaires associés** », dont le siège est situé à 1160 Auderghem, Boulevard du Souverain 288

Comparaissent :

**PARTIE MANDANTE**

1. Monsieur **EYBEN Philippe Marguerite Marie Roger Pascal**, né à Anvers le 26 mars 1956, registre national des personnes physiques numéro 56.03.26-257.63, époux de Madame **DE-BRAY** Benedicte, domicilié à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Avenue Paule 1.

Marié à Tervuren le 2 septembre 1983 sous le régime légal de la communauté suivant acte reçu le 29 août 1983 par le notaire Pieter de Cleene-van der Avoort, à Anvers, modalisé aux termes d'un acte reçu le 17 août 2018 par le notaire Renaud Verstraete à Auderghem.

2. Madame **EYBEN Joëlle Cécile Henriette Marie Anne**, née à Anvers le 4 août 1960, registre national des personnes physiques numéro 60.08.04-268.55, épouse de Monsieur **DOURET Jean-Michel**, domiciliée à 1380 Lasne, Rue du Réservoir 10.

Mariée à Uccle le 17 septembre 1988 sous le régime légal de communauté à défaut de contrat de mariage, régime non modifié à ce jour.

3. Monsieur **EYBEN Olivier Philippe Marie Estelle Vincent**, né à Termonde le 13 mars 1967, registre national des personnes physiques numéro 67.03.13-215.47, époux de Madame **de VIVIE de REGIE** Françoise, domicilié à 3090 Overijse, Mouflonlaan 57.

Marié à Paris (France), quatorzième arrondissement, le 17 juillet 1998, sans avoir fait précédé son union d'un contrat de mariage, régime non modifié à ce jour.

Ci-après dénommés ensemble : « **le mandant** » ;

Lequel mandant déclare désigner en qualité de mandataire spécial :

**PARTIE MANDATAIRE**

Tout collaborateur de l'étude du Notaire Olivier WATERKEYN, agissant ensemble ou séparément et faisant élection de domicile à l'étude du notaire en question

Lequel ne compareît pas aux présentes.

Ci-après dénommé (e) (s) (ensemble) : « **le mandataire** » ;

À qui le mandant donne pouvoir, pour lui et en son nom :

**de céder les quotités du bien dont ils sont propriétaires dans le bien suivant :**

**COMMUNE DE SCHAERBEEK – QUATRIÈME DIVISION CADASTRALE**

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé « CHAZAL », érigé sur un terrain sis à front de l'avenue Chazal, numéro 145, ayant un développement de façade, selon titre, d'environ cinquante et un mètres vingt-sept centimètres, formant un coin coupé d'environ deux mètres septante-six centimètres avec un terrain, sise rue Paul Devigne, numéros 70 et 72, ayant un développement de façade d'environ septante-huit mètres quatorze centimètres, le tout présentant une surface, selon titre, de quatre mille deux cent nonante-deux mètres carrés soixante-quatre décimètres carrés, ledit terrain étant été cadastré, selon titre, section B numéro 478/I/4 et partie des numéros 478/S/6, 460/W/4 et 460/Q/3, l'ensemble paraissant cadastré actuellement, suivant extrait récent de la matrice cadastrale, section B numéro 0460M6P0000 :

**L'appartement de type C, situé au cinquième étage dans la partie droite de l'immeuble, à gauche de la cage d'escalier 2, dans la partie vers l'avenue Chazal, dénommé « C.5 » et comprenant selon titre :**

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec dégagement et placard, une cuisine avec vide-poubelles, un living, une terrasse, une salle de bains, un W.C, une chambre avec terrasse (pas de conduit de fumée) et la cave numéro C.54 sise au rez-de-chaussée inférieure de l'immeuble.

b) en copropriété et indivision forcée : les septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000èmes) des parties communes, parmi lesquelles le terrain.

*Bien repris à la matrice cadastrale sous (A5/C/C.54) et cadastré section B numéro 0460M6P0094.*

Revenu cadastral non indexé : 1.056,00 EUR.

#### **ACTE DE BASE**

Tel que ce bien est notamment décrit à l'acte de base de l'immeuble dressé par le notaire Léon Verbruggen, alors à Bruxelles, à l'intervention du notaire Boels, alors à Knokke-Heist, en date du 29 juin 1978, suivi d'un acte de base modificatif dressé par ledit notaire Verbruggen le 10 août 1979, actes dûment transcrits.

Aux effets ci-dessus, fixer tous prix, soultes, conditions et charges, passer et signer tous actes et pièces, y compris ceux destinés à assurer la publicité des mutations par décès de droits réels immobiliers, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

#### **DISPOSITIONS FINALES**

##### **A.1. Capacité – solvabilité - identité**

Le mandant déclare :

- être capable ;
- qu'il n'est pas pourvue d'un administrateur (provisoire) ;
- d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens ;
- qu'il n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'il n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'il n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

##### **A.2. Déclaration pour l'enregistrement**

La présente procuration est visée dans l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI portant organisation du notariat et est donc enregistrée gratuitement conformément à l'article 161, 14° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

##### **A.3. Droits d'écriture**

La présente procuration est exemptée de paiement du droit d'écriture conformément à l'article 21, 13° du Code des droits et taxes divers.

##### **A.4. Déclaration profisco**

La présente procuration n'a d'effet que jusqu'au 30 juin 2021 ou jusqu'à une date ultérieure qui sera fixée par ou vertu d'une loi prévoyant des mesures de soutien temporaires en raison de la pandémie du COVID-19 pour prolonger ou remplacer cette date. Le fonctionnaire instrumentant ne réclame ni honoraire, ni vacations ou frais. En conséquence de quoi, la présente procuration sera exonérée des droits d'enregistrement et du droit d'écriture.

##### **A.5. Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, le mandant déclare élire domicile en son domicile ou siège actuel.

##### **A.6. État civil et identité**

Le notaire certifie l'état civil du mandant conformément à la loi et plus précisément par le registre national moyennant son accord exprès.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les : nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile du mandant, au vu de son registre national.

##### **A.7. Réception du projet d'acte**

Le mandant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte ce jour et que ce déclai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

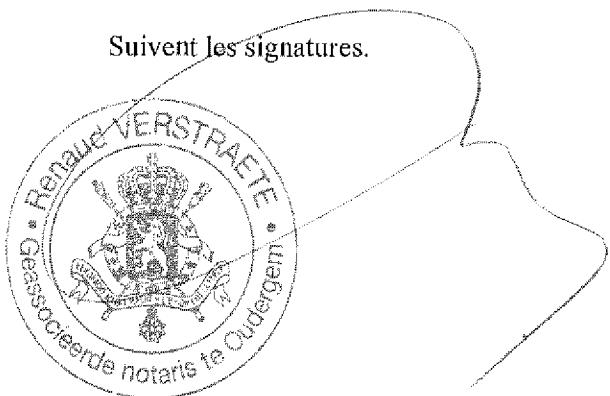
#### **DONT ACTE.**

La minute est détenue par les Notaires Alexis CRUYSMANS & Renaud VERSTRAETE, Notaires associés.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le mandant a signé avec nous, Notaire.

Expédition délivrée sans relation d'enregistrement, conformément à la tolérance en vigueur, article 172 C.enreg. et, le cas échéant, l'article 3.12.3.0.5., § 1 VCF.

Suivent les signatures.





## eRegistration - Formalité d'enregistrement

### Mention d'enregistrement

Acte du notaire Olivier WATERKEYN à Waterloo le 25/03/2021,  
répertoire 16251

Rôle(s): 18 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 3 le deux  
avril deux mille vingt et un (02-04-2021)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 8508

Droits perçus: deux mille deux cent trente euros zéro eurocent (€ 2230,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

# eRegistration - Formalité d'hypothèque

## Mention d'hypothèque

Acte du notaire Olivier WATERKEYN à Waterloo le 25/03/2021, répertoire 16251

Transcrit au bureau Sécurité juridique BRUXELLES 3 Le premier avril deux mille vingt-et-un (01-04-2021)

Réf. : 50-T-01/04/2021-04335

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Total	€ 240,00
-------	----------

Rétribution forfaitaire transcription	€ 240,00
---------------------------------------	----------

--- ---

Le conservateur des hypothèques	Imprimé par iNot
---------------------------------	------------------