

Gaétan BLEECKX, NOTAIRE
SC SPRL- RPM 872.488.373
Place Van Meenen 2 - 1060 BRUXELLES

Répertoire numéro : 15371
OP - 2160310

Droit d'écriture de 50 euros

CESSION DE DROITS INDIVIS

L'AN DEUX MIL SEIZE

Le dix-sept juin

Devant Nous, Maître Gaétan BLEECKX, Notaire à Saint-Gilles-Bruxelles.
ONT COMPARU

1. Madame **BOTHY Anne Jeanne Marie Ghislaine**, née à Waremmes le 16 mai 1958, (registre national numéro 58.05.16-248.40), divorcée, domiciliée à 1050 Ixelles, Chaussée de Waterloo 510 3e

Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale auprès des autorités compétentes.

Ci-après dénommée : " le cédant".

2. Monsieur **DARCIS Jean Louis Hubert Emile**, né à Kigeme (Rwanda) le 2 septembre 1950, (registre national numéro 50.09.02-157.23), divorcé, domicilié à 1060 Saint-Gilles, Rue d'Irlande 42 TM.

Lequel déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale auprès des autorités compétentes.

Ci-après dénommé : " le cessionnaire ".

I. EXPOSE PREALABLE

Président du Tribunal de Première instance de Bruxelles, siégeant en référés a statué quant aux mesures urgentes et provisoires durant l'instance en divorce et a acté l'accord des parties notamment concernant le secours alimentaire.

9. Le procès-verbal d'ouverture des opérations a été dressé par le Notaire Gaétan Bleeckx, le 10 février 2015.

10. Lors d'une réunion tenue en l'étude du notaire Bleeckx, le 3 avril 2015, au cours de laquelle les divers problèmes existants ont été débattus, les soussignés ont convenu de liquider transactionnellement le patrimoine commun ayant existé entre eux, de la manière suivante :

II : CESSIION DE DROITS INDIVIS

Madame Anne BOTHY, prénommée, déclare par les présentes céder à Monsieur Jean DARCIS, prénommé, qui accepte, tous les droits indivis lui appartenant soit cinquante pour cent (50%) en pleine propriété le surplus appartenant déjà au cessionnaire dans le bien ci-après décrit :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SAINT-GILLES - première division

Une maison sise rue d'Irlande, numéro 42, sur et avec terrain, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale récent section B, numéro 329Y3(P0000), pour une superficie selon titre et cadastre d'un are.

Revenu cadastral non-indexé: mille cent dix-sept euros (€ 1.117,00)

Ci-après dénommé : " le bien ".

ORIGINE DE PROPRIETE

Originairement, le bien prédécrit appartenait depuis plus de trente ans à Monsieur Georges MOREAU et à son épouse Madame Odette CHERON.

Monsieur Georges MOREAU est décédé le 22 septembre 1986, laissant pour seules et uniques héritières légales et réservataires son épouse, Madame Odette CHERON et sa fille Madame Sabine MOREAU.

Madame Odette CHERON et Madame Sabine MOREAU ont vendu le bien prédécrit à Monsieur Jean DARCIS et Madame Anne BOUTHY, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Luc Thomas, de résidence à Ollignies, en date du 27 novembre 1987, transcrit au second bureau des hypothèques à Bruxelles, le 7 décembre suivant, volume 9765, numéro 6.

CONDITIONS

GARANTIES

Le cédant déclare céder tous les droits indivis lui appartenant dans l'immeuble prédécrit, sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes charges et inscriptions hypothécaires ou privilégiées quelconques, à l'exception de ce qui est indiqué à la rubrique « situation hypothécaire ».

OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

Le bien cédé est occupé par le cessionnaire.

Le cessionnaire en aura la jouissance à titre de propriétaire à compter de ce jour.

Le cessionnaire paiera à compter de ce jour et à titre de seul propriétaire toutes les taxes et contributions quelconques, mises ou à mettre sur le bien cédé en ce compris le précompte immobilier.

CONDITIONS GENERALES

1. Etat

Le bien est cédé dans l'état et la situation où il se trouve actuellement sans garantie des vices cachés, vices de construction, apparents ou non apparents, pour mauvais entretien ou mauvais état du bâtiment, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol.

2. Servitudes

Le bien est cédé avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant 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 l'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, il n'existe pas de conditions spéciales ou servitude sur le bien et que personnellement il n'en a conféré aucune, à l'exception de celles figurant dans son titre de propriété.

Le cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance desdites conditions spéciales pour avoir été parties à l'acte acquisitif et dispense le notaire soussigné et le cédant de les reproduire aux présentes.

Le cédant décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu être concédées par les propriétaires antérieurs.

3. Contenance

La contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle fût-elle de plus d'un vingtième, fera le profit ou la perte du cessionnaire.

4. Cadastre

Les renseignements cadastraux ne sont donnés qu'à titre de simples renseignements et ne sont pas garantis.

5. Eau - Gaz - Electricité

Les compteurs et les canalisations qui se trouveraient dans le bien cédé et qui appartiendraient à des tiers ou des compagnies concessionnaires ne sont pas compris dans la cession.

Le cessionnaire devra continuer tous abonnements relativement à la distribution d'eau, de gaz et d'électricité et payer les redevances à titre de seul propriétaire à compter des plus prochaines échéances.

Il fera transférer - si ce n'est déjà fait - les compteurs à son nom

personnel de façon à ce que le cédant ne puisse pas être inquiété ni recherché à ce sujet

6. Assurance

Le cessionnaire devra prendre, dès à présent, toutes dispositions utiles au sujet de l'assurance incendie du bien cédé et notamment il fera transférer l'assurance existante à son nom exclusif.

7. Déclarations du cédant relatives à la situation hypothécaire

Sur interpellation du notaire instrumentant, le cédant déclare

- Qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire ;
- Qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien
- Qu'aucune saisie même conservatoire ne lui a été notifiée à ce jour.
- Ne pas avoir connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de celui-ci
- Ne pas avoir connaissance d'un litige relatif au bien ou à l'immeuble dont il dépend avec ses voisins, entrepreneurs, architectes ou quelque tiers que ce soit.

LOI SUR L'URBANISME

1. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du cédant et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, 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.

2 Expropriation – Monuments/Sites – Alignement

Le cédant déclare qu', 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.

3. Situation existante

Les comparants déclarent qu'à leur connaissance les actes et travaux qu'ils ont personnellement effectués sur le bien sont conformes aux prescriptions urbanistiques.

Ils déclarent en outre qu'à leur connaissance le bien n'est pas affecté par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier

Le cédant déclare 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 dans l'avenir, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le cédant.

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 régionale 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

GESTION DES SOLS POLLUES

1. Permis

Les comparants déclarent que le bien, objet des présentes, n'a à leur connaissance pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien cédé une activité reprises dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 4 mars 1999)

2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les comparants déclarent avoir été informés des dispositions de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au cédant d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur préalablement à la vente une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement (ci après IBGE)

3. Attestation de sol

En vertu de l'article 2, 1° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 2015 relatif aux actes à caractère familial exclus de la définition d'aliénation d'un droit réel au sens de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, aucune attestation du sol ne doit être délivrée concernant le présent acte.

CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Les comparants sont informés 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.

A ce sujet ils déclarent que le bien cédé:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité

délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;

- n'a pas fait l'objet d'un Procès verbal de constatation de «logement inoccupé».

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les comparants reconnaissent avoir été informés des dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un,

- imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure (DIU) pour les travaux effectués après le premier mai deux mil un, lequel dossier doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de la réalisation de travaux et
- obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité.

Interrogé sur l'existence d'un tel dossier, le cessionnaire déclare être parfaitement informé des travaux effectués dans le bien pour l'occuper personnellement et déclare être en possession du DIU.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le cédant déclare que le bien cédé est libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

SOULTE

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le paiement à titre de soulte de la somme de ~~cent septante cinq mille cinq cent cinquante six euros trente neuf cents (€ 175.556,39)~~ pour solde de tous comptes.

La soulte a été calculée en tenant compte de l'ensemble des comptes entre les comparants.

Le cédant reconnaît avoir reçu cette soulte du cessionnaire présentement.

DONT QUITTANCE, faisant double emploi avec toute autre quittance, donnée pour le même objet.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

Le notaire soussigné atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par plusieurs versements provenant du compte auprès de la Banque de la Poste ~~8510 0004 1978 2307~~.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de la présente cession sont à charge du cessionnaire.

DECLARATIONS FISCALES

1. Article 203 du code des droits d'enregistrement

Les comparants reconnaissent que le Notaire Bleeckx, soussigné, leur a donné lecture de l'article 203 alinéa premier du Code des Droits

d'Enregistrement rédigé comme suit :

"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. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."

2. Déclaration pour la perception des droits d'enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement, les comparants déclarent évaluer la valeur en pleine propriété du bien cédé à ~~quatre cent dix mille~~

3. Taxe sur la valeur ajoutée

Les comparants reconnaissent que le Notaire Bleeckx, soussigné, leur a donné lecture de l'article 203 alinéa premier du Code des Droits d'Enregistrement.

Après que le Notaire soussigné ait donné lecture aux comparants de l'article 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le cédant déclare ne pas avoir la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et ne pas avoir cédé endéans les cinq années précédant la date du présent acte, un bâtiment avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8 paragraphe 2 ou 3 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

4. Taxation sur les plus-values immobilières

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire Bleeckx soussigné des modalités concernant la taxation comme revenus divers des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux sur des immeubles bâtis situés en Belgique.

III – TRANSACTION

Les comparants déclarent avoir procédé antérieurement à la présente cession de droits indivis au partage transactionnel et définitif des objets mobiliers et valeurs incorporelles.

Les comparants reconnaissent dès lors avoir liquidé définitivement, transactionnellement et irrévocablement le régime matrimonial ayant existé entre eux, rien excepté ni réservé.

Les comparants déclarent dès lors renoncer à requérir le notaire Gaétan Bleeckx, désigné par le jugement du 22 octobre 2014 rendu par le Tribunal de première instance de Bruxelles de procéder « *aux opérations d'inventaires, de comptes, liquidation et partage du régime matrimonial ayant existé entre parties* ».

En conséquence, les comparants déclarent renoncer irrévocablement à s'inquiéter l'un l'autre de ce chef à l'avenir, la présente cession étant effectuée pour solde de tous comptes quels qu'ils soient et quelle qu'en soit l'origine, en ce compris les comptes relatifs à la gestion et à l'entretien de l'immeuble cédé dont les précomptes immobiliers, les primes d'assurances et indemnité d'occupation, et les dépends.

Moyennant l'exécution de ce qui précède, les comparants se déclarent

transactionnellement remplis forfaitairement et complètement de leurs droits vis-à-vis de l'autre, à tous titres généralement quelconques, et renoncent en conséquence à formuler tous autres chefs de réclamation et revendication.

Les comparants se déclarent satisfaits du notaire soussigné, dont la mission, moyennant signature des présentes, peut être considérée comme clôturée.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

ETAT-CIVIL

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des comparants au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi.

DECLARATIONS FINALES

Les comparants nous déclarent, chacun en ce qui le concerne,

- Etre capable ;
- Ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- qu'ils n'ont pas introduit à ce jour de requête en règlement collectif de dette et qu'ils n'ont pas l'intention d'en introduire une ;
- Qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- Et d'une manière générale ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens.

LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT

Les comparants déclarent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur les obligations particulières imposées au notaire aux termes de l'article 9 paragraphe 1, alinéas 2 et 3 de la Loi organique du Notariat.

Les comparants ont répondu qu'ils n'ont pas en l'espèce d'intérêts manifestement contradictoires et déclarent connaître et accepter toutes les clauses du présent acte, qu'elles considèrent équilibrées.

Les comparants confirment par ailleurs avoir été dûment conseillés et informés par le notaire soussigné de manière impartiale, de leurs droits, obligations et charges qui découlent du présent acte.

Ils reconnaissent avoir reçu le projet du présent acte, préalablement aux présentes.

DONT ACTE

Fait et passé à Saint-Gilles-Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Lecture faite intégrale et commentée, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME