

Heindryckx Alexis, Notaire

Société à responsabilité limitée
à 1070 Anderlecht, avenue H. Limbourg, 54.
N° d'Entr. 1003.888.434

L'an deux mil vingt-cinq.

Le vingt-trois décembre.

À Anderlecht, en l'étude.

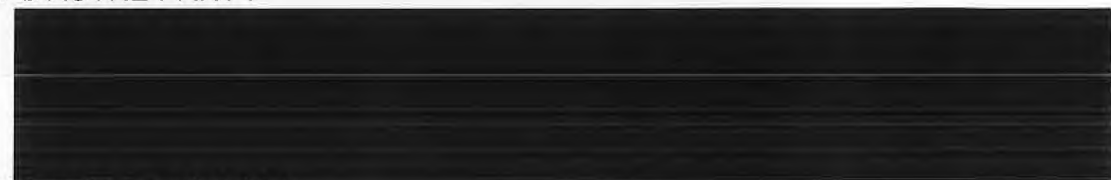
Par devant nous, Maître **Alexis HEINDRYCKX**, notaire, résidant à Anderlecht,

ONT COMPARU :

D'UNE PART :



ET D'AUTRE PART :

**Déclarations préalables**

Les comparants déclarent être propriétaires chacun à concurrence d'une moitié indivise des biens immeubles suivants :

Description des biens :**1) COMMUNE D'ANDERLECHT - quatrième division :**

Une maison d'habitation à deux étages avec dépendances et cour, sise avenue Léon Debatty 6, où elle présente un développement de façade de cinq mètres vingt-cinq centimètres, contenant en superficie selon mesurage un are un centiare vingt-cinq dixmillièmes, cadastrée suivant un extrait cadastral récent, section B, numéro 0039Z4P0000, pour une superficie de un are deux centièmes (1a 2ca).

Revenu cadastral non indexé : 1.199,00 €

2) COMMUNE D'ANDERLECHT - quatrième division :

Dans un immeuble à appartement multiples, sis boulevard Jules Graindor, 20, où il développe une façade de six mètres cinquante centimètres, cadastré d'après titre section B numéro 41/E/4 pour une contenance d'un are neuf centièmes et d'après extrait cadastral récent section B numéro 0041T4P0000, pour la même contenance.

L'appartement numéro 1 au rez-de-chaussée, sous le numéro parcellaire 0041T4P0001, comprenant :

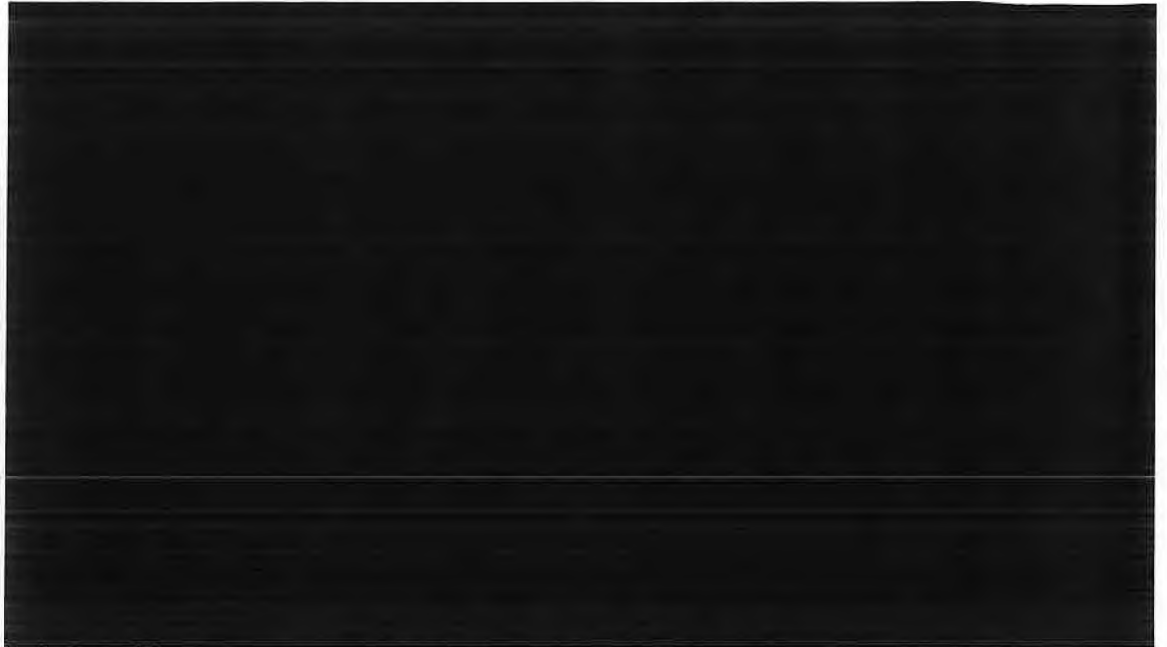
- a) En propriété privative et exclusive : un hall, un water-closet, un passage, un salon, une salle manger, une salle de bains, et une cuisine et la jouissance exclusive privative de la cour et sous-sols la cave à charbon désignée sous le numéro 1 et la cave à provisions désignée sous le numéro 1.
- b) En copropriété et indivision forcée : les vingt-huit centièmes (28/100ièmes) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral : 570,00 €

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Marsel Knops, ayant résidé à Bruxelles, le 5 novembre 1980, volume 8580, numéro 17.

Origine de propriété :

En ce qui concerne le bien situé avenue Léon Debatty, 6 :



En ce qui concerne le bien situé boulevard Jules Graindor 20 :



[REDACTED]

Cession de droits indivis/partage

Les parties marquent leur accord d'attribuer l'immeuble susdécrit en totalité et en pleine propriété pour francs, quittes et libres de toute charge hypothécaire ou privilégiée quelconque, sous réserve de l'inscription :

[REDACTED]

à Madame [REDACTED], ce qu'elle déclare accepter.

Les parties déclarent que la [REDACTED] a accordé la décharge/désolidarisation de Monsieur [REDACTED], en date du 04/09/2025, et s'engagent chacune pour ce qui le concerne à remplir les conditions de ladite décharge.

Pour soulte et plus-value de son lot, il est expressément convenu et accepté entre parties que Madame [REDACTED], paye ce jour à Monsieur [REDACTED], une somme forfaitaire et transactionnelle de [REDACTED], dont quittance.

Madame [REDACTED] ainsi que ses héritiers et ayants droit à tous titres, supporteront, à compter des présentes, en capital, intérêts et accessoires les obligations découlant du crédit hypothécaire souscrit auprès de [REDACTED] dont question ci-avant, à la décharge entière et définitive de Monsieur [REDACTED] et de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Conditions générales du partage

1° Conditions générales

La cession a lieu aux charges, clauses et conditions suivantes:

1. Le cessionnaire prendra le bien cédé dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, avec tous les droits et obligations résultant de la mitoyenneté des murs reprise ou à reprendre, comme aussi sans garantie de la contenance susénoncée, dont le plus ou le moins, fût-il supérieur au vingtième, fera profit ou perte au cessionnaire.
2. Le cessionnaire aura la propriété du bien cédé à partir de ce jour.
3. Il en a la jouissance exclusive à partir de ce jour.
4. Toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur le bien cédé sont et seront payées et supportées par le cessionnaire à compter de ce jour.
5. Le cessionnaire devra continuer tous contrats d'abonnements aux eaux, au gaz et à l'électricité qui pourraient être en cours et en payer les taxes et redevances à compter des plus prochaines échéances.

6. Sont formellement exclus de la cession : les installations, tuyaux et compteurs à eau, gaz et électricité pouvant appartenir à des sociétés exploitantes ou à des tiers.

7. Les frais de l'acte seront exclusivement et intégralement à charge du cessionnaire.

2° Conditions spéciales

/

3° Garantie décennale

Le cessionnaire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le cédant aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, à compter de ce jour, le cessionnaire sera tenu à l'entière décharge du cédant de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant.

Le cédant déclare ne pas avoir invoqué cette garantie.

4° Chantiers temporaires et mobiles

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un (article 48), obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps ou successivement dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mil un.

Ils reconnaissent également avoir été avertis quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit, les comparants ont répondu qu'il n'a pas été effectué dans le bien vendu de travaux rentrant dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un précité.

5° Acte de base – Copropriété

A. Le cessionnaire déclare avoir une parfaite connaissance de l'acte de base précité et il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant.

Les termes de cet acte de base sont censés être ici textuellement reproduits et déclare prendre à sa charge les obligations y renseignées obligeant ses héritiers et ayants droit à tous titres indivisiblement à leur exécution.

Le cessionnaire déclare être en possession d'un exemplaire dudit acte de base.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien présentement vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs, de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte et qu'il est subrogé dans les droits et obligations qui en résultent.

B. Conformément à l'article 3.94 du Code civil, les parties reconnaissent avoir obtenu tous les documents et informations dont question à cet article.

Charges communes ordinaires

Le cessionnaire supporte seul les charges communes ordinaires à compter du jour où il a la jouissance exclusive du bien vendu. Le décompte sera établi par le syndic.

Charges communes extraordinaires

Le cessionnaire supporte seul les charges communes extraordinaires dont le paiement est demandé après la date de signature de l'acte, même si ces charges ont été décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant cette date.

Permis

Le cédant aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa 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 vendu une activité reprise 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).

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au cédant d'un bien immeuble de transmettre au cessionnaire, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

- *Situation du bien – attestation de sol*

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 9/12/2025 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif cédé.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *CATEGORIE AUCUNE – La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol* ».

- *Informations supplémentaires*

Le cédant déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet des présentes conventions

Code bruxellois du logement

Les parties sont informées que le Code Bruxellois du Logement impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

Les parties déclarent et garantissent sous leur propre responsabilité :

- 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.

Le cessionnaire déclare en avoir été informé et en fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du cédant.

Le cessionnaire est informé de la nécessité d'équiper le logement de détecteurs de fumée en cas de mise en location.

- 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 P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

DISPOSITIONS FINALES

Droit d'enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement les parties déclarent établir la valeur vénale du(des) bien(s) immeuble objet du présent acte à :



Les parties reconnaissent avoir reçu lecture et explications par les Notaires soussignés de l'article 203 alinéa 1^{er} du Code des droits d'enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes.

ORIGINE DES FONDS

Le notaire atteste que le paiement de la soulte et des frais qu'il a personnellement constaté a été effectué, par le débit du compte [redacted].

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Les parties ayant été expressément averties par le notaire soussigné des effets de l'inscription d'office concernant le paiement de la soulte, elles ont déclaré expressément que l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente est formellement dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes et ce pour quelque cause que ce soit.

DECLARATIONS

- Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.
- Chaque comparant déclare être capable.
- Chaque comparant déclare en outre, chacun pour ce qui le concerne, qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire, qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire, qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de l'Entreprise, 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.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties au vu du registre national.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile des parties au vu de leurs cartes d'identité et du registre national.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur domicile indiqué ci-dessus.

COMMUNICATION DU PROJET D'ACTE

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

DECLARATION ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés en temps utile par le notaire sur la portée de l'article 9, paragraphe 1er, alinéa 2 de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose :

« Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. »

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte depuis plus de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Droit d'écriture : droit de cent euros (100 EUR) payé sur déclaration du notaire Alexis Heindryckx.

EXPEDITION DE L'ACTE

Les comparants recevront par courriel une copie électronique de l'acte après l'enregistrement et pourront également retrouver sous forme digitale une copie de l'expédition (copie authentique) du présent acte :

. soit sur via le Répertoire des actes authentiques (NABAN) : <https://www.notaire.be/actes-notaries>;

. soit via « Myminfin » (<https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/>) (Rubrique « mon habitation » puis « consulter mes actes »).

IZIMI- coffre-fort numérique - accès à NABAN

Les comparants déclarent avoir été informés qu'un coffre-fort numérique est mis à leur disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'ils peuvent ouvrir via la plateforme www.izimi.be.

Par son coffre-fort numérique, chaque partie aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservée dans NABAN (=la source authentique des actes notariés - également à consulter par notaire.be).

DONT ACTE.

Fait et passé à Anderlecht, en l'Etude.

Date que dessus.

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, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures

Approuvée la rature
de
mot(s) nul(s),
ligne(s) nul(s),
chiffre(s) nul(s)
lettre(s) nul(s)
numéro(s) nul(s)
dans le présent acte
et renvoi(s)

Pour l'acte avec n° de répertoire 2025/1195, passé le 23 décembre 2025

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré sept rôles, zéro renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 12 janvier 2026
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 736.

[REDACTED]

Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 12 janvier 2026
Réf. 49-T-12/01/2026-00340.

Montant: deux cent quatre-vingt-cinq euros (€ 285,00)