

Droit d'écriture	Service fédéral de taxation	7,50
Droit d'enregistrement	Service fédéral de taxation	14.400,00
Annexe(s)	Service fédéral de taxation	0,00

DONATION IMMOBILIERE

L'an deux mille dix-sept

Le vingt-huit juillet

Devant Nous, **Olivier de Clippele**, notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Olivier de CLIPPELE - Philippe DEGOMME - Valérie BRUYAUX – Hélène NAETS » ou « NOTABEL », ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 65, numéro d'entreprise 0469.948.271 RPM Bruxelles,

ONT COMPARU :

Laquelle Nous a déclaré, par les présentes, faire donation entre vifs, en avancement d'hoirie sur succession future,

A ses deux enfants et à ses deux petits-enfants:

Ci-après dénommés ensemble "**le donataire**" ou « **les donataires** ».

Lesquels, ici présents, déclarent expressément accepter la **nue-propriété** des biens désignés ci-après, chacun à concurrence de :

à concurrence de la moitié (50%) en nue-propriété
à concurrence de trente pour cent (30%) en nue-propriété
à concurrence de dix pour cent (10%) en nue-propriété
à concurrence de dix pour cent (10%) en nue-propriété,
le donateur se réservant l'usufruit sa vie durant.

Charge de la donation

DESCRIPTION DES BIENS

COMMUNE D' UCCLE - huitième division cadastrale

Dans un immeuble à appartements multiples, sur et avec terrain, dénommé « Résidence Charente », situé avenue Château de Walzin 14, cadastré suivant titre section B numéros 265/Y et 265/X et suivante extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0265YP0000

1) **L'appartement du type K**, sis au troisième étage, **dénommé K.3** comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un dégagement, un water-closet, une douche, trois chambres à coucher dont une avec douche et une avec salle de bains, une terrasse commune à deux chambres à coucher au niveau du sous-sol, **la cave numéro 92**.

b) en copropriété et indivision forcée: les quarante-sept/millièmes (47/1.000ièmes) des parties communes de la résidence "Charente"

2) **Le garage numéro 68** (soixante-huit), sis au sous-sol comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée: les cinq/millièmes (5/1000) des parties communes de la résidence "Charente"

numéro d'identifiant parcellaire : 265YP0036

Revenu cadastral non-indexé : 3.472,00 euros

Acte de base :

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base reçu par le notaire Fernand Lefère, à Bruxelles en date du 18 septembre 1973, transcrit, suivi de l'acte de base modificatif du 22 février 1974, transcrit.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ma
ar
m
Br

Le donataire devra 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.

CONDITIONS GÉNÉRALES

ETAT DES BIENS - SERVITUDES - MITOYENNETES. Les biens prédécrits sont donnés dans leur état actuel avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf au donataire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, sans intervention de la donatrice ni recours contre elle, et sans garantie quant aux vices éventuels, apparents ou cachés, de construction, du sol ou du sous-sol.

La donatrice déclare qu'à sa connaissance, les constructions ne sont pas affectées d'un vice caché.

La donatrice déclare n'avoir concédé personnellement aucune servitude par écrit.

Le donataire sera subrogé à la donatrice quant aux mitoyennetés des murs et clôtures limitrophes et quant aux garanties qui existeraient éventuellement des entrepreneurs et architectes.

SUPERFICIE. La mesure de superficie ci-dessus énoncée n'est pas garantie. Toute différence qui pourrait exister en plus ou en moins, fût-elle même supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour le donataire et ne donnera lieu à aucune indemnité.

ASSURANCE. La donatrice déclare qu'il existe une police d'assurance couvrant globalement l'immeuble dont font partie les biens donnés, contre l'incendie et les périls connexes, souscrite par les soins du syndic pour compte de la copropriété. Le donataire sera tenu de respecter ce contrat tant que l'assemblée générale des copropriétaires décidera de le maintenir.

SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE. Le donataire sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eaux, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement aux biens donnés et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Ne font pas partie de la présente donation les compteurs, tuyaux et canalisations des services publics ou privés, dont la propriété serait revendiquée par la Commune, la Province, l'Etat ou une société concessionnaire.

OCCUPATION. Le donataire déclare parfaitement connaître les conditions d'occupation des biens donnés et dispense expressément le notaire soussigné et la donatrice d'en faire plus ample mention aux présentes.

PROPRIETE. Le donataire aura la nue-propriété des biens donnés, à compter de ce jour.

JOUISSANCE - CHARGES - IMPOTS - TAXES.

Les donataires nus-propriétaires en auront la jouissance à partir de l'extinction de l'usufruit, à charge pour eux de payer et supporter tous impôts, taxes et impositions généralement quelconques, à compter de cette même date.

Les donataires auront la jouissance des biens donnés par la libre disposition et la prise de possession réelle ou la perception des loyers, comme suit :

- la donatrice à titre d'usufruit à partir de ce jour et jusqu'au jour de son décès;
- et les donataires à compter du jour du décès de la donatrice, époque à laquelle ils réuniront entre leurs mains l'usufruit desdits biens immeubles et la nue-propriété présentement reçue.

Tous les précomptes immobiliers, impositions, taxes et contributions généralement quelconques mis

ou à mettre sur lesdits biens, seront payés et supportés par les donataires à partir de leur entrée en jouissance.

En ce qui concerne les charges communes :

A. La donatrice supportera :

1. Toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges, à la double condition :

- qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant ce jour;
- que le paiement soit devenu exigible avant cette date; un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

2. Toutes les charges ordinaires jusqu'au jour où les donataires ont eu la jouissance des biens.

3. Les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point 1. ci-avant est remplie.

B. Les donataires supporteront les charges ordinaires à compter du jour où ils ont eu la jouissance des biens. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

C. La quote-part de la donatrice dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

D. Les créances nées après l'extinction de l'usufruit, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires.

La donatrice déclare que les biens donnés ne sont soumis à aucune taxe locale particulière relative à des améliorations de voirie ou d'équipement de celle-ci, autre que les taxes ordinaires.

La donatrice-usufruitière aura le droit de faire aux biens donnés telles augmentations ou améliorations que bon lui semblera, à ses frais, lesquelles resteront à la cessation de l'usufruit la propriété du donataire sans aucune indemnité;

La donatrice-usufruitière supportera seule pendant la durée de son usufruit tous les entretiens et réparations qui deviendraient nécessaires aux biens, conformément aux règles du Code Civil.

La donatrice-usufruitière acquittera pendant toute la durée de son usufruit toutes les charges généralement quelconques pouvant grever les biens donnés, notamment les impôts et contributions, ainsi que les charges communes, de manière que les donataires- nus-propriétaires ne soient jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Mandat

Toutes les parties aux présentes se donnent mutuellement mandat avec pouvoir d'agir chacun séparément, aux fins d'assister à toutes assemblées de copropriété, prendre part aux délibérations et aux votes ainsi que de prendre toutes décisions concernant la copropriété dont question ci-dessus et signer tous actes ou procurations avec pouvoir de substitution si nécessaire.

DROIT DE RETOUR

Droit de retour. Pour le cas où l'un des donataires venait à décéder sans descendance en vie avant la donatrice, la donatrice bénéficiera dans ce cas du droit de retour de la part des biens que le donataire décédé sans descendance en vie a reçu, ou les avoirs qui ont remplacé ces biens, conformément à l'article 951 du Code civil belge, ainsi que pour le cas encore, où les enfants ou descendants du donataire décédé viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant la donatrice, quelle que soit l'origine de la filiation.

En outre, pour le cas où l'un des donataires venait à décéder avec descendance en vie avant la donatrice, la donatrice se réserve dans ce cas la possibilité de solliciter le droit de retour de la part des biens que le donataire décédé a reçu, ou les avoirs qui ont remplacé ces biens, conformément à l'article 951 du Code civil belge, ainsi que pour le cas encore, où les enfants ou descendants du donataire décédé viendraient eux-mêmes à décéder avec postérité avant la donatrice, quelle que soit l'origine de la filiation.

Fidei-commis de residuo.

Pour le cas où l'un des donataires suivants : [REDACTED], venait à décéder, après le décès de la donatrice, mais sans que ce donataire ait de la descendance en vie, il est convenu que la partie des biens de la présente donation qui sont encore présents dans la succession d'un des donataires prérappelés décédé sans descendance en vie, ou les biens qui ont remplacé ces biens donnés par emploi, remploi ou substitution, seront automatiquement transférés à l'autre des deux donataires suivants : [REDACTED], où a ses descendants venant en remplacement, en cas de prédécès.

INTERDICTION D'ALIENER OU D'HYPOTHEQUER

La donatrice impose comme charge de la donation l'interdiction pour le donataire d'aliéner, de

solliciter la conversion de l'usufruit ou de grever les biens donnés de tout droit réel sans le consentement écrit et préalable de la donatrice et cela pendant toute la durée de l'usufruit de manière à ce que la donatrice puisse jouir de son usufruit paisiblement.

La présente donation a été consentie en considération du fait que les droits donnés dans les biens objets des présentes constitueront des biens propres aux donataires. En conséquence, il n'est pas permis à ceux-ci d'en faire apport à un quelconque patrimoine commun ou indivis avec un conjoint ou avec un partenaire non marié

ACTE DE BASE

Le donataire reconnaît avoir connaissance de l'acte de base et de l'acte modificatif dont question ci-avant pour en avoir reçu copie.

Il s'engage à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres, de même qu'aux décisions régulières de l'assemblée générale des copropriétaires.

La donatrice déclare qu'à sa connaissance, l'assemblée générale des copropriétaires ne s'est pas engagée de manière définitive pour de gros travaux de copropriété, non encore payés ou provisionnés.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet les biens présentement donnés, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de base et qu'il s'engage à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

SITUATION HYPOTHECAIRE

La donatrice garantit que les biens donnés sont quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, tant de son chef que du chef des précédents propriétaires.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de la présente donation ou qui en résulteront sont à la charge exclusive de la donatrice.

DISPENSE D'INSCRIPTION

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

INFORMATION

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné du fait que la présente donation est susceptible d'influencer d'éventuelles réductions fiscales à l'achat de son premier logement, comme le chèque habitat, le bonus logement, la réduction des droits d'enregistrements, selon les réglementations régionales applicables.

Le notaire instrumentant a également informé les parties de l'éventualité de taxation séparée dans le chef des parties résidentes à l'étranger, en fonction de la loi applicable à leur lieu de résidence. Ils en feront leur affaire personnelle.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leurs demeures respectives susindiquées.

DÉCLARATIONS PRO FISCO

T.V.A.

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture de l'article 62 § 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée,

Interrogé à ce sujet, la donatrice déclare :

- ne pas être assujetti à ladite Taxe;
- ne pas l'avoir été et ne pas avoir aliéné un immeuble sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, durant les cinq années précédant les présentes;
- ne pas faire partie d'une association momentanée ou de fait assujettie à ladite Taxe.

ENREGISTREMENT

Les parties reconnaissent que le Notaire Olivier de Clippele, soussigné, leur a donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement

Les parties déclarent estimer la valeur en pleine propriété des biens donnés, à [REDACTED] EUROS [REDACTED] euros).

La donatrice déclare qu'elle n'a consenti aucune autre donation au profit du donataire, constatée par acte remontant à moins de trois ans et enregistré ou devenu obligatoirement enregistrable.

Le donataire déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction prévue à l'article 135 du Code des

Droits d'Enregistrement, n'ayant pas trois enfants en vie qui n'ont pas atteint l'âge de vingt et un ans.

DOMICILE FISCAL

La donatrice déclare avoir établi son domicile fiscal en région de Bruxelles-Capitale, et ce depuis plus de cinq ans.

DONATAIRES DOMICILIES EN DEHORS DE LA BELGIQUE

Le notaire instrumentant a informé les parties de l'éventualité de taxation séparée dans le chef des donataires domiciliés à l'étranger, en fonction de la loi applicable à leur lieu de résidence. Ils en feront leur affaire personnelle.

ETAT CIVIL

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

PROJET

Les parties reconnaissent avoir été informé par le notaire soussigné que la loi lui impose de communiquer le projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils déclarent avoir reçu le projet le 20 juillet 2017 ainsi qu'une lecture intégrale du présent acte.

Droit d'écriture : 7,50 EUR

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

Lecture intégrale faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire, la minute des présentes étant conservée par Maître Olivier de Clippele.

(Suivent les signatures)

OC/2170860

2017/19166

Droit d'écriture	Service fédéral de taxation	50,00
Droit d'enregistrement	Service fédéral de taxation	50,00

PROCURATION

L'an deux mille dix-sept,

Le neuf juin.

Devant Nous **Olivier de Clippele**, notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Olivier de CLIPPELE - Philippe DEGOMME - Valérie BRUYAUX – Hélène NAETS », ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 65/5, TVA BE0469.948.271 RPM Bruxelles,

A COMPARU :

Monsieur **VERSTANDIG Alain**, né à Ixelles, le 26 mai 1962, numéro national 62.05.26.395.65, époux de Madame Nathalie BROTCHE, domicilié à 30076 Roswell (Georgia USA), 10010 Bankside drive.

Lequel comparant, ci-après dénommé "le mandant", a déclaré, par les présentes, constituer pour mandataire spécial, avec pouvoir d'agir séparément et sous leur seule signature : tout collaborateur de l'étude du notaire soussigné.

Ci-après dénommé "le mandataire".

A l'effet de, pour le mandant et en son nom :

ACQUERIR, à titre gratuit ou onéreux, ou CEDER à titre onéreux, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables, tous ou partie des biens suivants, ainsi que tous biens jouxtant, connexes ou annexes à ces immeubles :

- Knokke-Heist : un appartement avec cave et garage dans l'immeuble sis Zeedijk 711
- Uccle : un appartement avec cave et garage dans l'immeuble sis avenue Château de Walzin 14

Accepter en contre-échange tous biens immobiliers.

Obliger le mandant et ses héritiers solidairement et indivisiblement entre eux au paiement du prix et des intérêts, aux époques et de la manière qui seront stipulées, ainsi qu'à l'exécution des charges et conditions qui seront imposées.

Fixer l'entrée en jouissance, stipuler toutes conditions ainsi que termes et délais, y obliger le mandant.

Dans l'acte de donation, convenir de toute réserve d'usufruit, droit de retour, fidei-commis de residuo, interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer et en général toutes les conditions qui seront imposées par le donateur ou la donatrice ;

Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge, signer tous actes et procès-verbaux, accepter toutes déclarations de command, faire toutes transcriptions et purges, payer le prix de ladite acquisition entre les mains du vendeur ou des créanciers délégataires ou colloqués, retirer quittance authentique dudit prix, avec mainlevée de l'inscription d'office s'il y a lieu, provoquer tous ordres.

Faire toutes consignations, offres réelles et, en cas de difficultés, poursuivre en justice la délivrance du bien, ainsi que l'exécution des engagements pris par le vendeur, agir en résolution et en dommages-intérêts.



Droit d'écriture (Code droits & taxes diverses): 50,00 €
DONT ACTE.
Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.
Lecture faite, le comparant a signé avec Nous, Notaire.
(Suivent les signatures)

Rôle(s): 2 Renvoi(s): 0

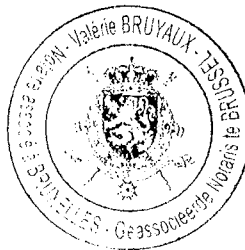
Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES 5 (AA) le seize juin deux mille dix-sept (16-06-2017)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 11010

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

POUR EXPÉDITION CONFORME



Chaque partie déclare :

[illegible]

[REDACTED]

Les parties devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes, à délivrer à ses frais.

CONDITIONS GENERALES DU PARTAGE

Le présent partage est fait sous les clauses, charges et conditions suivantes :

État du bien

Les biens sont partagés tels qu'ils se trouvent et s'étendent dans leur état actuel, bien connu de chaque partie.

Il n'y a aura pas de recours pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où l'autre partie ne les connaissait pas. Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Les biens sont partagés avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent les avantager ou les grever, sauf à le 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 l'autre partie ni recours contre elle.

Les parties déclarent qu'à leur connaissance, les biens n'ont pas fait l'objet de conventions dérogoratoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite desdits biens. Les parties déclarent qu'à leur connaissance, aucune mitoyenneté ne reste due.

Les parties déclarent qu'à leur connaissance, à l'exception de celles reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement,

elles n'en ont conféré aucune. Les parties déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Contenance.

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec les contenances réelles, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et les parties ne pourront se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

Contributions - Impôts.

Les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, restent à charge de l'usufruitière comme le prévoit la loi.

Assurances.

Les parties déclarent que les biens sont assurés par des contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété ; les primes seront payées par l'usufruitière.

Occupation - Propriété - Jouissance.

Le transfert de la propriété a lieu conformément à la loi, la jouissance étant maintenue dans le chef de l'usufruitière.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des conditions d'occupation des biens.

STATUTS DE COPROPRIETE

L'immeuble dont dépend le bien présentement cédé est régi par l'acte de base contenant le règlement de copropriété, dont question ci-avant, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables aux parties.

Les parties déclarent être en possession d'une copie de l'acte de base et s'engage à s'y soumettre, tant pour elles-mêmes que pour leurs héritiers et successeurs à tous titres, de même qu'aux décisions régulières des assemblées générales des copropriétaires.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet le bien présentement cédé, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de base, et qu'il s'engage à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN CEDE

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise.

Les parties déclarent qu'à leur connaissance, les biens ne sont pas concernés par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Situation existante.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de la situation urbanistique des biens cédés pour en être déjà co-indivisaire et avoir pris personnellement tous les renseignements nécessaires à ce sujet.

Elles se dispensent et dispensent le notaire désigné par les parties de les requérir et de les reproduire aux présentes et les décharge de toute responsabilité à ce sujet.

Les parties déclarent que les biens sont actuellement affectés à **usage d'habitation**. Elles déclarent qu'à leur connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Les parties déclarent 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.

Elles déclarent de plus en toute bonne foi ne pas avoir connaissance de travaux illicites.

Il est rappelé qu'aucune construction ou installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être érigée sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Les parties reconnaissent avoir été informées de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique des biens présentement partagés et sur leur environnement.

En outre, l'attention des parties est tout spécialement attirée, ce qu'elles reconnaissent expressément, sur l'importance et la nécessité qu'elles vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité des biens partagés avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués

dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

3. Les parties déclarent savoir que toute modification de la destination du bien doit être conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur.

4. Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de taxe en rapport avec la planification spatiale concernant les biens.

5. Dans l'hypothèse où le bien serait soumis à une expropriation totale ou partielle, des contraintes urbanistiques ou d'autres arrêtées ou règlement de l'autorité publique quelle que soit leur nature, les parties devront s'y conformer sans aucun recours contre le cédant pour perte de terrain, refus d'une autorisation de bâtir ou pour d'autres raisons.

Obligation d'information

Bien sub 2 :

[REDACTED]

Code Forestier

Les parties déclarent que le bien n'est pas concerné par le décret forestier.

Dispositions relatives à l'état du sol.

1. Le notaire instrumentant informe les parties du champ d'application du décret du parlement flamand du vingt-sept octobre deux mille six concernant l'assainissement et la protection du sol (modifié à plusieurs reprises depuis lors et appelé ci-dessous « décret du sol »), qui impose entre autre au cédant d'informer le cessionnaire à propos d'une éventuelle pollution du sol qui pourrait impliquer une obligation d'assainissement ou une limitation d'utilisation du sol.

2. A la demande du notaire instrumentant, les parties déclarent:

- qu'à leur connaissance il n'y a jamais eu d'établissement ou qu'il n'y a jamais été exercé d'activité par lesquels le bien, conformément au décret du sol, doit être considéré comme un « terrain à risque ».

- que jusqu'à présent, elles n'ont reçu de l'OVAM ni une attestation d'enregistrement, ni une signification l'enjoignant de procéder à une étude de sol d'orientation ou de caractérisation.

3. Les parties déclarent que le bien cédé n'est pas « een risicoground » (terrain à risque).

Les attestations de sol délivrées par l'OVAM en date du 14 juin 2017 stipulent littéralement ce qui suit:

"Kadastrale gegevens

datum toestand op: 14.06.2017

afdeling : [REDACTED]

straat + nr. : [REDACTED]

sectie : B

nummer: [REDACTED]

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 08.02.2008.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 08.02.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Vme Vivaldi Ondergrondse Stookolietank in

Appartementsgebouw, Onderzoekslocatie Duindistelstraat 2 - Zeedijk 708/713, 8300 Knokke (07342)

AUTEUR: ABO NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage »

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

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.

Les parties déclarent que le bien partagé :

- 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 ;
- doit, en cas de location, être 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 P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

Droits de préemption - Autorisation

Les parties déclarent que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

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

Environnement – gestion des sols pollués

Permis

Les parties aux présentes 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 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 du sol lesquelles imposent notamment au cédant d'un bien immeuble de transmettre au cessionnaire, préalablement à la cession, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

Les parties reconnaissent avoir été informées du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 26 juin 2017 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite, dont fait partie le bien objet de la présente.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol »

Les parties déclarent qu'elles ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible 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 de la présente convention, à l'exception de l'activité mentionnée dans ladite attestation.

Les parties déclarent avoir reçu une copie de l'attestation du sol et de la dispense précitées.

DIU

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieur (DIU) concernant les biens cédés.

SOULTE

Nous notaire avons donné lecture de l'article deux cent et trois du code des droits d'enregistrement ainsi que l'article 3.18.00.14 du code flamand des droits d'enregistrement.

Les biens ont été évalués comme suit :

- la part partagée en faveur de Madame [REDACTED]
[REDACTED] dont on soustrait l'usufruit réservé par [REDACTED]
[REDACTED] de sorte que la taxation se fait sur base de [REDACTED]
euros.
- la part partagée en faveur de Monsieur [REDACTED]
[REDACTED] de sorte que la taxation se fait sur base de [REDACTED]
[REDACTED]

Le présent partage se fait moyennant le paiement par :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DÉCLARATION PRO FISCO

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent qu'il n'y a pas de sortie d'indivision totale sur les biens de sorte qu'il n'y a pas lieu d'évaluer la valeur en pleine propriété. Toutefois l'usufruit de Madame BENHARROSCH Rosette est évalué à :

Pour le bien à Uccle : [REDACTED]
[REDACTED]

Toutefois comme l'usufruit n'est pas réservé par la partie cédante mais est préexistant au partage, il n'y a pas lieu d'en tenir compte pour la perception des droits d'enregistrement.

II DONATION IMMOBILIERE

Madame [REDACTED], prénommée, ci-après dénommée « la donatrice » nous a déclaré, par les présentes, faire donation entre vifs, en avancement d'hoirie sur succession future,

A ses deux enfants :

Mademoiselle [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ci-après dénommé : « le donataire » ou « les donataires »

Lesquels, ici présents ou représentés, déclarent expressément accepter **trente pour cent (30%) en nue-propriété** des biens désignés ci-après, la donatrice se réservant l'usufruit subséquent au décès de sa mère :

COMMUNE D' UCCLE - huitième division cadastrale

Dans un immeuble à appartements multiples, sur et avec terrain, dénommé « Résidence « Charente », situé **avenue Château de Walzin 14**, cadastré suivant titre section B numéros 265/Y et 265/X et suivante extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0265YP0000

1) **L'appartement du type K**, sis au troisième étage, **dénommé K.3** comprenant:

a) **en propriété privative et exclusive**: un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un dégagement, un water-closet, une douche, trois chambres à coucher dont une avec douche et une avec salle de bains, une terrasse commune à deux chambres à coucher au niveau du sous-sol, **la cave numéro 92**.

b) **en copropriété et indivision forcée**: les quarante-sept/millièmes (47/1.000ièmes) des parties communes de la résidence "Charente"

2) **Le garage numéro 68** (soixante-huit), sis au sous-sol comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec sa porte

b) **en copropriété et indivision forcée**: les cinq/millièmes (5/1000) des parties communes de la résidence "Charente"

numéro d'identifiant parcellaire : 265YP0036

Revenu cadastral non-indexé : 3.472,00 euros

Acte de base :

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base reçu par le notaire Fernand Lefère, à Bruxelles en date du 18 septembre 1973, transcrit, suivi de l'acte de base modificatif du 22 février 1974, transcrit.

ORIGINE DE PROPRIETE

[REDACTED]

CONDITIONS GÉNÉRALES

ETAT DES BIENS - SERVITUDES - MITOYENNETES. Les biens prédécrits sont donnés dans leur état actuel avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf au donataire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, sans intervention de la donatrice ni recours contre elle, et sans garantie quant aux vices éventuels, apparents ou cachés, de construction, du sol ou du sous-sol.

La donatrice déclare qu'à sa connaissance, les constructions ne sont pas affectées d'un vice caché.

La donatrice déclare n'avoir concédé personnellement aucune servitude par écrit.

Le donataire sera subrogé à la donatrice quant aux mitoyennetés des murs et clôtures limitrophes et quant aux garanties qui existeraient éventuellement des entrepreneurs et architectes.

SUPERFICIE. La mesure de superficie ci-dessus énoncée n'est pas garantie. Toute différence qui pourrait exister en plus ou en moins, fût-elle même supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour le donataire et ne donnera lieu à aucune indemnité.

ASSURANCE. La donatrice déclare qu'il existe une police d'assurance couvrant globalement l'immeuble dont font partie les biens donnés, contre l'incendie et les périls connexes, souscrite par les soins du syndic pour compte de la copropriété. Le donataire sera tenu de respecter ce contrat tant que l'assemblée générale des copropriétaires décidera de le maintenir.

SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE. Le donataire sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eaux, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement aux biens donnés et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Ne font pas partie de la présente donation les compteurs, tuyaux et canalisations des services publics ou privés, dont la propriété serait revendiquée par la Commune, la Province, l'Etat ou une société concessionnaire.

OCCUPATION. Le donataire déclare parfaitement connaître les conditions d'occupation des biens donnés et dispense expressément le notaire soussigné et la donatrice d'en faire plus ample mention aux présentes.

PROPRIETE. Le donataire aura la nue-propriété de la part des biens donnés, à compter de ce jour.

JOUISSANCE - CHARGES - IMPOTS - TAXES.

Les donataires nus-propriétaires en auront la jouissance à partir de l'extinction de l'usufruit, à charge pour eux de payer et supporter tous impôts, taxes et impositions généralement quelconques, à compter de cette même date.

Les donataires auront la jouissance des biens donnés par la libre disposition et la prise de possession réelle ou la perception des loyers, comme suit :

- la donatrice à titre d'usufruit à partir de ce jour et jusqu'au jour de son décès;
- et les donataires à compter du jour du décès de la donatrice, époque à laquelle ils réuniront entre leurs mains l'usufruit desdits biens immeubles et la nue-propriété présentement reçue.

Tous les précomptes immobiliers, impositions, taxes et contributions généralement quelconques mis ou à mettre sur lesdits biens, seront payés et supportés par les donataires à partir de leur entrée en jouissance.

En ce qui concerne les charges communes, les parties se réfèrent à la loi.

Mandat

Toutes les parties aux présentes se donnent mutuellement mandat avec pouvoir d'agir chacun séparément, aux fins d'assister à toutes assemblées de copropriété, prendre part aux délibérations et aux votes ainsi que de prendre toutes décisions concernant la copropriété dont question ci-dessus et signer tous actes ou procurations avec pouvoir de substitution si nécessaire.

DROIT DE RETOUR

Droit de retour. Pour le cas où l'un des donataires venait à décéder sans descendance en vie avant la donatrice, la donatrice bénéficiera dans ce cas du droit de retour de la part des biens que le donataire décédé sans descendance en vie a reçu, ou les avoirs qui ont remplacé ces biens, conformément à l'article 951 du Code civil belge, ainsi que pour le cas encore, où les enfants ou descendants du donataire décédé viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant la donatrice, quelle que soit l'origine de la filiation.

En outre, pour le cas où l'un des donataires venait à décéder avec descendance en vie avant la donatrice, la donatrice se réserve dans ce cas la possibilité de solliciter le droit de retour de la part des biens que le donataire décédé a reçu, ou les avoirs qui ont remplacé ces biens, conformément à l'article 951 du Code civil belge, ainsi que pour le cas encore, où les enfants ou descendants du donataire décédé viendraient eux-mêmes à décéder avec postérité avant la donatrice, quelle que soit l'origine de la filiation.

Fidei-commis de residuo.

Pour le cas où l'un des donataires prénommé () venait à décéder, après le décès de la donatrice, ou de l'un des donateurs, mais sans que ce donataire ait de la descendance en vie, ou pour le cas où le ou les donateurs ne font pas application de leur droit de retour ci-dessus mentionné dans l'année du décès du donataire décédé sans descendance en vie, il est convenu que les biens de la présente donation qui sont encore présents dans la succession du donataire décédé sans descendance en vie, ou les biens qui ont remplacé ces biens donnés par emploi, remploi ou substitution, seront automatiquement transférés aux autres donataires de la présente donation, où a leurs descendants venant en remplacement, en cas de prédécès.

INTERDICTION D'ALIENER OU D'HYPOTHEQUER

La donatrice impose comme charge de la donation l'interdiction pour le donataire d'aliéner, de solliciter la conversion de l'usufruit ou de grever les biens donnés de tout droit réel sans le consentement écrit et préalable de la donatrice et cela pendant toute la durée de l'usufruit de manière à ce que la donatrice puisse jouir de son usufruit paisiblement.

La présente donation a été consentie en considération du fait que les droits donnés dans les biens objets des présentes constitueront des biens propres aux donataires. En conséquence, il n'est pas permis à ceux-ci d'en faire apport à un quelconque patrimoine commun ou indivis avec un conjoint ou avec un partenaire non marié

ACTE DE BASE

Le donataire reconnaît avoir connaissance de l'acte de base et de l'acte modificatif dont question ci avant pour en avoir reçu copie.

Il s'engage à s'y soumettre, tant pour lui même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres, de même qu'aux décisions régulières de l'assemblée générale des copropriétaires.

La donatrice déclare qu'à sa connaissance, l'assemblée générale des copropriétaires ne s'est pas engagée de manière définitive pour de gros travaux de copropriété, non encore payés ou provisionnés. Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet les biens présentement donnés, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de base et qu'il s'engage à s'y soumettre, tant pour lui même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

SITUATION HYPOTHECAIRE

La donatrice garantit que les biens donnés sont quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, tant de son chef que du chef des précédents propriétaires.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de la présente donation ou qui en résulteront sont à la charge exclusive de la donatrice.

DISPENSE D'INSCRIPTION

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

INFORMATION

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné du fait que la présente donation est susceptible d'influencer d'éventuelles réductions fiscales à l'achat de son premier logement, comme le chèque habitat, le bonus logement, la réduction des droits d'enregistrements, selon les réglementations régionales applicables.

Le notaire instrumentant a également informé les parties de l'éventualité de taxation séparée dans le chef des parties résidentes à l'étranger, en fonction de la loi applicable à leur lieu de résidence. Ils en feront leur affaire personnelle.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leurs demeures respectives susindiquées.

DÉCLARATIONS PRO FISCO

T.V.A.

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture de l'article 62 § 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée,

Interrogé à ce sujet, la donatrice déclare :

- ne pas être assujetti à ladite Taxe;
- ne pas l'avoir été et ne pas avoir aliéné un immeuble sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, durant les cinq années précédant les présentes;
- ne pas faire partie d'une association momentanée ou de fait assujettie à ladite Taxe.

ENREGISTREMENT

Les parties reconnaissent que le Notaire Olivier de Clippele, soussigné, leur a donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

La donatrice déclare qu'elle n'a consenti aucune autre donation au profit du donataire, constatée par acte remontant à moins de trois ans et enregistré ou devenu obligatoirement enregistrable.

Le donataire déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction prévue à l'article 135 du Code des Droits d'Enregistrement, n'ayant pas trois enfants en vie qui n'ont pas atteint l'âge de vingt et un ans.

DOMICILE FISCAL

La donatrice déclare avoir établi son domicile fiscal à Uccle, et ce depuis plus de cinq ans.

INTERVENTION

Est ici intervenue :

[REDACTED]

ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties et de la partie intervenante, au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi.

PROJET

Les parties reconnaissent avoir été informé par le notaire soussigné que la loi lui impose de communiquer le projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils déclarent avoir reçu le projet le 20 juillet 2017 ainsi qu'une lecture intégrale du présent acte.

Droit d'écriture : 7,50 EUR

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

Lecture intégrale faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire, la minute des présentes étant conservée par Maître Olivier de Clippele.

(Suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME



Droit d'écriture	Service fédéral de taxation	7,50 €
Droit d'enregistrement	Service fédéral de taxation	748,80 €

ACTE DE RÉVERSION D'USUFRUIT

L'an deux mille dixneuf

Le quinze juillet.

Devant Nous, **Olivier de Clippele**, Notaire associé, à Bruxelles, membre de la société coopérative à responsabilité limitée dénommée « de Clippele Degomme-Bruyaux-Naets, Notaires Associés », ou « NOTABEL, Notaires Associés », ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue 65/5, TVA BE 0469.948.271 RPM Bruxelles,

A COMPARU

EXPOSE:

La comparante expose

Que sa mère, Madame [REDACTED]

[REDACTED] est décédée à Anderlecht le [REDACTED]

Que par acte du notaire Olivier de Clippele, à Bruxelles, en date du 28 juillet 2017, Madame [REDACTED] a fait donation de 100 % de la propriété du bien ci-après décrit respectivement à son fils Monsieur [REDACTED] (50% NP), sa fille Madame [REDACTED] (30% NP), sa petite fille Mademoiselle [REDACTED] (10%) et son petit Monsieur [REDACTED] (10%).

Que par acte du notaire Olivier de Clippele, le 28 juillet 2017, Monsieur [REDACTED] a cédé ses droits en nuepropriété à sa sœur, Madame [REDACTED] de sorte que celle-ci détient 80% en nuepropriété du bien ci-après décrit.

DESCRIPTION DES BIENS

COMMUNE D' UCCLE - huitième division cadastrale

Dans un immeuble à appartements multiples, sur et avec terrain, dénommé **Résidence Charente**, situé **avenue Château de Walzin 14**, cadastré suivant titre section B numéros 265/Y et 265/X et suivante extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0265YP0000

1) **L'appartement du type K**, sis au troisième étage dénommé **K.3** comprenant:

a) en propriété privative et exclusive un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un dégagement, un ~~water~~ ^{WC} et, une douche, trois chambres à coucher dont une avec douche et une avec salle de bains, une terrasse commune à deux chambres à coucher au niveau du sous sol, **la cave numéro 92.**

b) en copropriété et indivision forcée des quarante-sept/millièmes (47/1.000èmes) des parties communes de la résidence "Charente"

2) **Le garage numéro 68** (soixante-huit), sis au sous-sol comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée des cinq/millièmes (5/1000) des parties communes de la résidence "Charente"

numéro d'identité: 165YP0036t parcellaire

Revenu cadastral non indexé: 3.472,00 euros

Acte de base tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base reçu par le notaire Fernand Lefère, Bruxelles en date du 18 septembre 1973, transcrit, suivi de l'acte de base modificatif du 22 février 1974, transcrit.

L'identité complète des petits-enfants de Madame [REDACTED] est la suivante

[REDACTED]

[REDACTED]

« Charge de la donation

Madame [REDACTED], prénommée, se présente devant notaire pour faire constater la réversion de l'usufruit sur les 20 % donnés à Mademoiselle L. [REDACTED] et Monsieur [REDACTED]

[REDACTED]

Lecture intégrale faite et commentée, la comparante a signé avec Nous, notaire.
(Suivent les signatures)

[illegible]