

AV/0012.407

L'AN DEUX MILLE TREIZE

Le seize avril

Par devant Nous, Bernard HOUET, Notaire résidant à Wavre.

ONT COMPARU :

Monsieur **DAXHELET Jacques Jean Marie Louis**, né à Huy, le 22 mars 1936, titulaire du numéro national 36.03.22-089.28 (déclaré volontairement) et son épouse Madame **RESBOUX Huguette Elie Anna**, née à Moha, le 18 août 1939 titulaire du numéro national 39.08.18-098.43 (déclaré volontairement), domiciliés ensemble à Evere (1140 Bruxelles), avenue des Anciens combattants, 93 boîte B063.

Ci-après dénommés « les donateurs ».

Lesquels donateurs déclarent par les présentes faire donation, **en avancement d'hoirie**, avec dispense de rapport en nature à leur succession, **de la nue-propriété** du bien ci-après décrit, à leur fille unique, étant :

Madame **DAXHELET Dominique Anna Marthe**, née à Liège, le 24 mai 1960 (registre national 60.05.24 322-59 déclaré volontairement), épouse de Monsieur CASTELLANI Paul, domiciliée à Wavre, section de Limal, rue Arthur Hardy, 32. Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Bernard HOUET, à Wavre, le 29 juin 2010, régime non modifié depuis tel que déclaré.

Ci-après dénommée « la donataire » qui accepte, le bien suivant :

**COMMUNE D'EVERE**

Un garage situé dans une galerie de garages faisant partie de la « Résidence Newton » sis avenue des Anciens combattants, 95-97, cadastré selon titre section D numéros 83/5 et 128/b et d'après la matrice cadastrale récente section D numéro 128 G pour une contenance de 93 ares 12 centiares :

Le garage portant le numéro « G.10 » sis au premier sous-sol



et comprenant :

**a) en propriété privative et exclusive :**

Le garage proprement dit avec sa porte.

**b) en copropriété et indivision forcée :** les quatre virgule soixante-cinq dixmillièmes (4,65/10.000èmes) parties communes, dont le terrain, et le même nombre de trois cent treizièmes dans les parties communes spéciales de ladite galerie.

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété, reçu par le notaire Jacques DELACROIX, alors à Etterbeek, le 2 juin 1978, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 3 juillet suivant, volume 834, numéro 4 et de l'acte de base modificatif reçu par le notaire VAN JOEST, alors à Saint-Gilles et VANDYCK alors à Etterbeek le 13 septembre 1991, transcrit au même bureau des Hypothèques.

Désigné ci-après sous « le bien ».

Immeuble bien connu de la donataire qui n'en demande pas plus ample description.

**ORIGINE DE PROPRIETE.**

Le bien appartient aux donateurs pour l'avoir acquis de la société anonyme « IBC IMMOBILIER » aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Robert VAN DYCK, alors à Etterbeek, le 30 juin 1998, transcrit au bureau des hypothèques de \$, le \$,

Le donataire déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et n'exige du notaire soussigné d'autre titre qu'une expédition des présentes.

**CONDITIONS GENERALES DE LA DONATION.**

1. La nue-propriété du bien ci-dessus décrit est donnée pour franche, quitte et libre de toutes charges hypothécaires et privilégiées ou inscriptions généralement quelconques.

2. Le bien est donné dans l'état où il se trouve, tel qu'il se comporte et s'étend dans ses bornes et limites, sans réserve comme sans garantie de la contenance indiquée, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, sans garantie du bon état des bâtiments, ni des vices de tout genre, du sol et du sous-sol, apparents ou non

apparents, et avec les servitudes de toute nature, actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient s'y rattacher et que la donataire fera valoir ou dont elle se défendra à ses frais, risques et fortune, sans l'intervention des donateurs, ni recours contre eux.

3. Les parties déclarent que le bien ci-dessus décrit est occupé par les donateurs.

3 bis.

Les donateurs se réservent leur vie durant l'usufruit du bien. Comme condition et charge de la présente donation, cet usufruit est stipulé réversible sur la tête du survivant des donateurs.

En conséquence, la donataire aura la jouissance du bien au jour du décès du survivant des donateurs, lesquels sont tenus, jusqu'à ce moment, de supporter ou de faire supporter par qui de droit, toutes les charges usufruituaires.

4. La présente donation a lieu sans aucune garantie concernant les servitudes légales et, notamment, celles découlant des prescriptions urbanistiques qui pourraient affecter le bien donné et au sujet desquelles la donataire déclare avoir pris toutes informations et, en tout cas, dispenser les donateurs de fournir ici plus amples renseignements.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), les donateurs déclarent, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée le 14 février 2013 au notaire Bernard Houet, soussigné, par la Commune d'Evere, ce qui suit :

« Pour le territoire où se situe le bien :

en ce qui concerne la destination :

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte I - Projet Ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- selon le PPAS n°710 appelé ASTRID approuvé le 12.07.1990 : zone de construction d'habitation existante,



zone de cours et jardins. La prescription littérale « Article 14 - A.1 » du PPAS est abrogée.

- le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption.

(On omet).»

Les donateurs aux présentes déclarent que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du COBAT. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### POLLUTION

Les donateurs déclarent que l'"IBGE" les a avisé que le terrain sur lequel a été érigé l'immeuble, objet des présentes n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol pollués.

En application de l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués, les donateurs déclarent :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement donné d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol ;

- ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de ladite Ordonnance en vigueur en région de Bruxelles-Capitale ;

- qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien présentement et par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Par ailleurs, l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement, interrogé par le notaire, soussigné, a notamment stipulé dans son courrier du 25 janvier 2013 que « Le site n'est pas inscrite à l'inventaire de l'état de sol. »

#### CHANTIER MOBILE.



Interrogée par le notaire HOUET, soussigné, sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit plus haut, les donateurs ont répondu de manière négative et a confirmé que depuis le premier mai deux mil un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

5. Les donateurs se dégagent de toutes garanties au sujet de la nature du sol et du sous-sol et de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code Civil.

6. Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes seront payés et supportés par la donataire.

7. Les parties ont été informées par le notaire soussigné des dispositions résultant de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux et dispensent formellement le notaire soussigné d'indiquer le nom de la compagnie d'assurance des donateurs ainsi que la date de prise en cours de ce contrat.

Les parties déclarent prendre toutes dispositions, afin de faire transférer ledit contrat d'assurance à leur nom, chacune conformément à ses droits et obligations.

#### STATUT IMMOBILIER.

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses, charges et conditions spéciales résultant de l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire le notaire Jacques DELACROIX, alors à Etterbeek, le 2 juin 1978, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 3 juillet suivant, volume 834, numéro 4 et de l'acte de base modificatif reçu par le notaire VAN JOEST, alors à Saint-Gilles et VANDYCK alors à Etterbeek le 13 septembre 1991, transcrit au même bureau des Hypothèques.

La donataire déclare avoir une parfaite connaissance des clauses et conditions insérées dans lesdits actes de base. En conséquence, les termes de ces actes sont censés reproduits ici textuellement.

Les donateurs subrogent la donataire, qui accepte, dans



tous les droits et obligations en résultant en ce qui concerne le bien objet des présentes. La donataire s'oblige en outre à respecter les décisions valablement prises par l'Assemblée Générale des Copropriétaires en conformité dudit acte.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous les 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 des actes de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

#### CHARGES COMMUNES.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 16 janvier 2013, notamment l'état des dépenses et dettes qui y sont mentionnées.

Le syndic n'a pas répondu à cette lettre.

#### DROIT DE RETOUR CONVENTIONNEL

En cas de prédécès d'un des donataires sans postérité et sans conjoint, sa part dans le bien donné fera retour aux donateurs, si cette part se retrouve dans la succession dudit donataire, conformément aux dispositions des articles 951 et suivants du Code civil.

Ce retour quant audit bien aura pour effet de révoquer de plein droit la présente donation et de résoudre, conformément à l'article 952 du Code civil, toutes les aliénations du bien donné et de faire revenir ce bien à la donatrice franc et quitte de toutes charges et hypothèques.

#### MENTIONS D'ORDRE FISCAL.

1. Lecture a été donnée par le notaire instrumentant aux parties des dispositions contenues au premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe conçu 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 élué. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."*

2. Après avoir été informée des articles 62 § 2 et 73 du

Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, les donateurs nous ont déclaré ne pas être assujettis et ne pas avoir été assujettis dans les cinq années qui précèdent à la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas avoir cédé dans les cinq années qui précèdent la date du présent acte, un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée.

3. Les parties ont déclaré avoir estimé la valeur du bien ci-dessus décrit en pleine propriété à vingt-deux mille euros (22.000 EUR).

4. Les parties déclarent qu'il n'est intervenu entre elles aucune donation entre vifs constatée par acte remontant à moins de trois ans avant ce jour, et qui, avant cette même date a été enregistré ou est devenu obligatoirement enregistrable.

5. La donataire déclare en outre ne pas avoir à ce jour trois enfants de moins de vingt et un ans.

6. Les donateurs déclarent que leur domicile fiscal est demeuré inchangé durant les cinq années précédant le présent acte.



DROIT D'ECRITURE:

Le droit d'écriture s'élève à sept euros et cinquante cents (7,50 EUR).

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition du présent acte.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le notaire instrumentant certifie, tel qu'indiqué ci-avant, l'état civil des parties, établi au vu de pièces officielles prescrites par la loi.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif susindiqué.

DECLARATIONS FINALES

Chaque comparant déclare individuellement :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes (Loi du cinq juillet mil neuf cent nonante huit);
- qu'il n'est pourvu ni d'un administrateur provisoire, le cas échéant désigné par le Tribunal de Commerce, ni d'un conseil judiciaire;
- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;
- 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 tout ou partie de l'administration de ses biens.

LOI ORGANIQUE ARTICLE 9 §1 alinéas 2 et 3 :

Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire instrumentant qu'en cas d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Wavre, en l'étude.

Date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé l'acte ainsi que Nous Notaire.