

André PHILIPS, Notaire
Société civile à forme de s.p.r.l. - R.S.C. Bruxelles n° 3822
Avenue de Jette, 45 - 1081 Bruxelles

Acte n°
Premier Rôle.

DONATION IMMOBILIERE

L'an DEUX MILLE SEPT.

Le deux avril.

Devant Nous, Maître **André PHILIPS**, Notaire résidant à Koekelberg.

Ont comparu :

Ci-après dénommée "le donateur".

Lequel donateur a, par les présentes, déclaré faire donation entre vifs, par préciput et hors part, et en conséquence avec dispense de tout rapport à sa succession, avec garantie solidaire de tous troubles et évictions, à : , à savoir :

Ci-après dénommés "le donataire".

Tous ici présents et déclarant accepter expressément avec reconnaissance, la donation, à savoir :

- **Monsieur** , prénommé, de la pleine propriété du lot 1 ci-après décrit.

- **Madame** , prénommé, de la pleine propriété du lot 2 ci-après décrit et

- **Monsieur** , rénommé, de la pleine propriété du lot 3 ci-après décrit :

Ville de BRUXELLES

Dans une maison d'habitation à deux étages avec toutes dépendances et jardin, l'ensemble sis rue des Patriotes, 38A, ayant un développement de façade de six mètres trente-cinq centimètres, cadastrée suivant titre et suivant matrice récente section F numéro 309/A/3 pour une superficie de un are quatre-vingt-cinq centiares :

1. L'appartement dénommé " lot 1 ", aux sous-sol et rez-de-

- à l'extérieur par jouissance exclusive : une voie d'escalier menant du sous-sol au jardin, une remise sous la terrasse, une terrasse, le jardin.

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent vingt-huit / millièmes (428/1.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

2. L'appartement dénommé " lot 2 ", au premier étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau de l'entresol rez/premier étage : un sas desservant une salle de bains et un water-closet.

- au niveau du premier étage : une chambre, un living, une salle à manger, une cuisine, un balcon,

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent vingt-quatre / millièmes (224/1.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

3. L'appartement dénommé " Lot 3 ", au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau de l'entresol premier/deuxième étage : une salle de bains,

- au niveau du deuxième étage : un hall, une chambre, un living, une cuisine, un balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : les cent cinquante-sept / millièmes (157/1.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain

Tels et ainsi que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété, dressé ce jour par le notaire André Philips, lequel acte sera incessamment transcrit.

Origine de propriété

A ce sujet, il nous a été déclaré ce qui suit :

Deuxième Rôle.

Conditions

La présente donation est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes :

Situation hypothécaire – donations antérieures

Le donateur garantit que le bien prédécrit est quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, tant de son chef que du chef des précédents propriétaires.

Le donataire déclare être enfant du donateur, et qu'entre lui et le donateur il n'y a pas eu d'autres donations reprises dans les actes

datant de moins de trois ans avant la date de la présente donation et qui ont été enregistrés ou sont devenus obligatoirement enregistrables avant cette même date.

Occupation

Les biens présentement donnés sont libres d'occupation.

Propriété - jouissance - impôts

Chaque donataire aura la propriété du bien lui donné à compter de ce jour; il en aura la jouissance par la libre disposition, également à compter de ce jour, à charge pour lui de payer et supporter toutes les charges communes, ainsi que les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur ledit bien au profit de l'Etat, des Communautés, des Régions, des Agglomérations, des Provinces, des Communes ou de tout autre organisme public à compter de la date d'entrée en jouissance.

Taxes de voirie

Le donateur déclare qu'à sa connaissance aucune taxe de voirie, soit unique, soit périodique, ne grève les biens présentement donnés.

Toutes les taxes de voirie concernant les biens présentement donnés, suite à des travaux à la voirie publique, les égouts, l'électricité, la distribution d'eau et de gaz, ou tous autres services publics, exécutés par les autorités compétentes pour lesquels une décision a été prise antérieurement à ce jour, et dont le coût est à récupérer à charge des riverains, soit en une fois, soit par annuités, sont à charge de chaque donateur même si ces taxes n'ont pas encore été enrôlées.

Etat du bien - servitudes

Les biens sont donnés dans l'état et la situation où ils se trouvent, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf à chaque donataire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du donataire ni recours contre lui.

Cette stipulation n'est par une clause de style, mais une condition formelle de la présente donation, chaque donateur déclarant qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes concernant les biens présentement donnés, et que, personnellement il n'en a conféré aucune.

Contenance

La contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie, toute différence en plus ou en moins que pourrait révéler un mesurage ultérieur, fût-elle supérieure à un/vingtième devant faire profit ou perte pour chaque donataire, sans bonification, ni indemnité.

Troisième Rôle.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple

renseignement et le donataire ne pourrait se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

Assurance

Chaque donataire devra continuer toutes polices d'assurances qui existeraient relativement aux biens donnés.

Il acquittera les primes et redevances qui seraient réclamées de ces divers chefs à compter de la plus prochaine échéance qui suivra la passation des présentes.

Solidarité - Indivisibilité

Chaque donataire ou ses héritiers ou représentants seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux à l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions de la présente donation.

Action révocatoire

A défaut par chaque donataire ou ses représentants d'exécuter les charges et conditions de la présente donation, le donateur pourra, comme de droit, en faire prononcer la révocation.

Retour conventionnel

Les parties déclarent soumettre la donation à l'effet de la clause de retour conventionnel suivante, qui opérera de plein droit.

Le donateur se réserve à son profit le droit de retour des biens donnés pour le cas de prédécès d'un ou des donataires sans enfants.

Si le donataire prédécédé laisse des enfants, dont la filiation est légalement établie, le retour n'aura plus lieu, mais le retour s'opérera si tous ses enfants et descendants meurent avant le donateur.

Il est bien entendu que le retour conventionnel ci-avant stipulé ne porte que sur les quotités indivises données au donataire prédécédé sans postérité. La donation restera parfaite et effective pour les autres quotités données.

Acte de base - Copropriété

Chaque donataire reconnaît expressément avoir reçu un exemplaire de l'acte de base, avec annexes, concernant le complexe dont fait partie les biens objet de la présente donation.

Chaque donataire déclare avoir pris connaissance dudit acte de base et confirme qu'il respectera tous les droits et obligations qui y sont repris, ainsi qu'à toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires. Il déclare également savoir que par le seul fait d'être propriétaire d'un lot dans l'immeuble prédécrit, il fait légalement partie de l'association des copropriétaires.

Les parties déclarent le bien comprendre, vouloir s'y soumettre et confirment que le présent acte et ledit acte de base forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

Chaque donataire sera subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent relativement aux éléments privatifs reçus par lui, ainsi que dans les droits et obligations résultant

des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet les locaux prédécrits, tous actes translatifs ou déclaratifs, ainsi que les baux devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance dudit acte de base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent. Chaque donataire s'engage à les respecter et à en imposer le respect à toute personne à qui il céderait des droits sur les biens présentement donnés.

Le donateur déclare qu'à ce jour la copropriété n'est pas encore en fonction, et qu'aucun syndic n'a été nommé pour la gérance de l'immeuble.

Par conséquent, les dispositions de l'article 577-11 du Code Civil relatives à la loi sur la copropriété forcée, par laquelle le notaire instrumentant devrait informer, par lettre recommandée au syndic de l'association des copropriétaires qu'il est chargé de la présente aliénation et de demander au syndic de lui informer du coût des dépenses ainsi que les montants fixes prévus par l'article 577-11 précité, en même temps que le décompte de la partie de la quote-part dans le fonds de roulement dans le chef du vendeur, ne peuvent être respectées.

Pour autant que de besoin les parties dispensent le notaire soussigné d'en faire plus ample mention aux présentes.

Les parties déclarent en avoir pris connaissance et de régler, le cas échéant, cette affaire entre eux et déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

Etant donné qu'il ne s'est pas encore tenue une assemblée générale, le donateur déclare qu'à ce jour il n'existent pas encore de charges ordinaires ou extraordinaires ou qu'il a été organisé un appel de fonds, lesquels seraient exigibles après la signature du présent acte.

Le donateur déclare en outre qu'il n'existe pas à ce moment un fonds réserve.

Chaque donataire supportera les charges communes comme suit :

- les charges périodiques à compter du jour de son entrée en jouissance;

- les charges extraordinaires après qu'une décision était prise, soit par un syndic à nommer ou soit par la première et suivantes assemblées générales mais en aucun cas avant que l'entrée en jouissance a eu lieu.

Quatrième Rôle.

Urbanisme

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire André Philips, soussigné, a demandé à la Ville de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

A ce jour, l'administration communale n'a pas donné suite à notre courrier.

Les parties recevront une copie desdits renseignements, dès réception.

Chaque donataire reconnaît avoir parfaite connaissance des prescriptions urbanistiques pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

Chaque donataire dispense le notaire soussigné d'annexer lesdites prescriptions urbanistiques aux présentes.

Le donateur aux présentes déclare 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, dudit code.

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.

Code Bruxellois du logement

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties relativement aux dispositions du Code Bruxellois du Logement en matière de location de logements meublés et en particulier quant à l'obligation d'obtenir une attestation de conformité pour pareils logements.

Les parties déclarent que le bien prédécrit n'est pas affecté à une ou des locations meublées.

Le donateur déclare en outre que le bien n'est pas grevé d'un droit de gestion public ou d'autres mesures analogues.

Déclaration pro fisco

Les parties déclarent que le notaire soussigné leur a donné lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, et des articles 62, paragraphe 2, et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur ajoutée. Le notaire instrumentant a demandé au donateur s'il est assujéti pour l'application dudit Code, en quoi celui-ci a déclaré ne pas être assujéti à ladite taxe.

Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la valeur vénale du bien, pour la totalité en pleine propriété, est estimée :

- en ce qui concerne le **lot 1**, à

- en ce qui concerne le **lot 2**, à

- en ce qui concerne le **lot 3**, à

Elles déclarent qu'il n'est pas intervenu entre elles de donation par acte enregistré ou devenu obligatoirement enregistrable dans les trois ans qui précèdent les présentes.

Gestion des sols pollués en région de Bruxelles-Capitale

Le donateur déclare qu'à sa connaissance aucune activité pouvant entraîner une charge d'assainissement au sens de l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre sur la Gestion des sols pollués en Région de Bruxelles Capitale et des ses Arrêtés d'exécution n'a été exercée sur le bien objet des présentes.

De même, le donateur déclare n'avoir pas exercé lui-même pareille activité sur le bien objet des présentes.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de la portée de la susdite Ordonnance et des conséquences qui s'y rattachent.

Chantiers temporaires ou mobiles

A. L'Arrêté royal s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux de bâtiment ou de génie civil suivants : 1° travaux d'excavation; 2° travaux de terrassement; 3° travaux de fondation et de renforcement; 4° travaux hydrauliques; 5° travaux de voirie; 6° pose de conduits utilitaires, notamment des égoûts des conduits de gaz, des câbles électriques, et des interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe; 7° travaux de construction; 8° travaux de montage et de démontage, notamment d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes; 9° travaux d'aménagement ou d'équipement; 10° travaux de formations; 11° travaux de démolition; 12° travaux de réparation; 13° travaux de démantèlement; 14° travaux de nettoyage; 17° travaux d'assainissement; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1° à 17°.

B. L'article 48 stipule littéralement ce qui suit :

« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou des personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

« Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

« Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieur à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire".

Cinquième Rôle.

C. Le donateur déclare avoir parfaite connaissance de l'obligation de remettre à chaque donataire, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le dossier d'intervention ultérieure, dans l'éventualité où l'article 48 dudit arrêté royal serait d'application à la présente donation et il s'y engage.

Le donateur déclare que dans les biens ci-dessus décrits, il n'a été effectué aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit Arrêté Royal.

Etat civil

Nous notaires soussignés déclarons que l'identité des parties (l'orthographe du nom et l'exactitude des prénoms, domicile, lieu et date de naissance), a été établie au vu des documents prescrits (extraits des registres de l'état civil, le carnet de mariage ou le registre national des personnes physiques).

Les parties marquent expressément leur accord de mentionner leur numéro d'identification dans le registre national des personnes physiques.

Dispense d'inscription d'office

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

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes il est fait élection de domicile par les parties en leurs demeures respectives sus indiquées.

Frais

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

Médiation de dettes

1. Le donateur déclare que dans la mesure où il peut être considéré comme commerçant à ce jour, il n'a à ce jour, date de la passation de l'acte notarié, sollicité aucun concordat judiciaire conformément aux dispositions de la loi du dix-sept juillet mil neuf cent nonante-sept et qu'il n'a en outre pas été déclaré en faillite ni déchue.

2. Les comparants déclarent n'avoir introduit aucune demande dans le cadre d'un règlement collectif de dettes, tel qu'il est réglementé par la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

DONT ACTE.

Fait et passé à Koekelberg, en l'étude.

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 parties ont signé et paraphé les pièces qui forment le

présent acte, devant et avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré cinq rôles sans renvoi

Au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette le 13.4.2007

Vol 46 fol 41 case 15

Reçu

Pr L'Inspecteur pr a.i. a signé

POUR EXPEDITION CONFORME,-