

1 L'an deux mil vingt-trois.
 2 Le 16 février.
 3 Devant Jean BOM, notaire à la résidence de Liège (2^{ème} Canton).

4 **ONT COMPARU :**

5 1. Madame **GENTIL, Chantal Marthe Valentine**, née à Namur le dix-huit juin
 6 mil neuf cent soixante-quatre, épouse de Monsieur VINCENT Claude, domiciliée
 7 à 6000 Charleroi, Rue du Parc, 8.

8 Mariée à Charleroi le premier juillet mil neuf cent quatre-vingt-huit sous le régime
 9 de la séparation des biens pure et simple selon le contrat de mariage reçu par le
 10 notaire Grégoire à Charleroi le cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-huit, non
 11 modifié jusqu'à présent, ainsi qu'elle le déclare.

12 Ci-après dénommée "le donateur".

13 2. Madame **VINCENT, Virginie Edmonde**, née à Mons le vingt-quatre juillet mil
 14 neuf cent nonante, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de
 15 cohabitation légale, domiciliée à 6000 Charleroi, Rue du Parc, 8.

16 Ci-après dénommée "le donataire".

17 **EXPOSE PREALABLE**

18 Capacité des parties :

19 Chaque partie déclare :

20 Suit une information correcte et complète

21 Choix du notaire :

22 Suit une information correcte et complète

23 Lesquels comparants ont requis le Notaire soussigné d'acter authentiquement les
 24 conventions objet des présentes, arrêtées directement entre eux, savoir :

25 **DONATION.**

26 Le donateur a déclaré, par les présentes, faire donation entre vifs, sous les garanties
 27 ordinaires de droit à sa fille Madame VINCENT Virginie, de la NUE-PROPRIETE
 28 des biens ci-après décrits, le donateur se réservant l'usufruit sa vie durant.

29 **USUFRUIT SUCCESSIF**

30 Les comparants reconnaissent avoir été informés de la portée de l'article 4.18 du
 31 Code civil, lequel stipule que le conjoint survivant qui vient à la succession
 32 recueille, au décès du donateur, l'usufruit des biens que celui-ci a donnés et sur
 33 lesquels il s'est réservé l'usufruit, pour autant que le conjoint ait déjà cette qualité
 34 au moment de la donation et que le donateur soit resté le titulaire de cet usufruit
 35 jusqu'au jour de son décès.

36 Les articles 4.60 et suivants du Code civil s'appliquent à cet usufruit.

37 **DESIGNATION DES BIENS DONNES**

38 **A/** l'ensemble des titres déposés sur le compte BE72 5654 8918 1176.

39 **B/** l'immeuble ci-après :

40 **COMMUNE DE KOKSIJDE, première division**

41 Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "BREM", sis Bremraapweg
 42 numéros 7-9, sur un terrain, cadastré suivant titre section E partie du numéro 140
 43 pour une superficie suivant titre de quatorze ares cinquante centiares (14a 50ca) :

44 **L'appartement numéro UN/DEUX (1/2) sis au premier étage, comprenant :**

45 a) En propriété privative et exclusive :

46 Hall, living avec terrasse, coin de cuisine, wc, salle de bains et deux chambres à
 47 coucher avec terrasse ;

48 b) En copropriété et indivision forcée :

Les 700/10.000èmes des parties communes dont le terrain.
 Lequel appartement est cadastré suivant titre sous section E numéro 140 B.
 Revenu cadastral non indexé : huit cent quatre-vingt-sept euros (887,00€).
 Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base reçu le 5 janvier 1990 par
 le Notaire Marc Vanden Bussche, à Koksijde, transcrit au bureau des hypothèques
 de Veurne.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Madame Chantal GENTIL déclare être propriétaire du bien pour l'avoir acquis de
 Monsieur Etienne Ghislain FELIX aux termes d'un acte reçu le 26 octobre 2003
 par le Notaire Marc Vanden Bussche, à Koksijde.

CONDITIONS GENERALES.

A) Le bien est donné :

- quitte et libre de toutes dettes, hypothèques, privilèges ou charges quelconques ;
- dans son état actuel, connu du donataire, et avec ses défauts ou vices, mêmes cachés, le donateur ne donnant aucune garantie de ce chef mais déclarant n'en connaître aucun caché ;
- avec toutes les servitudes, même non apparentes, qui peuvent l'avantager ou le grever et sans recours de ce chef contre le donateur ;
- sans garantie de contenance, toute différence constatée, fût-elle d'un vingtième ou supérieure, faisant profit ou perte pour le donataire.

B) Cause : Le présent transfert de propriété est fait dans l'intention de procurer au donataire un avantage gratuit.

C) Tous droits et actions pouvant appartenir au donateur suite à des dommages causés par des exploitations ou des industries, font partie de la donation.

D) Le donateur - usufruitier est tenu d'assurer le bien en pleine propriété pour les risques habituels et de payer les primes. Le donateur - usufruitier d'un bien immeuble est en tout cas obligé de l'assurer contre l'incendie.

E) Le donataire fera, à compter de son entrée en jouissance, son affaire personnelle de tous contrats de fourniture et location de compteurs d'eau, gaz, électricité et autres.

F) Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à charge du donateur.

G) Le donateur déclare se réserver le droit de reprendre la nue-propriété de tout ou partie du bien donné.

H) Réserve d'usufruit

La nue-propriété sur les biens ci-avants décrits est immédiatement transférée au donataire, l'usufruit est réservé par le donateur, sa vie durant, sous les conditions qui suivent :

1. Il est interdit à l'usufruitier de donner à bail l'immeuble objet des présentes sans l'intervention du donataire - nu-propriétaire, sauf pour une durée qui n'excéderait pas neuf années et à la condition que le loyer ne soit pas manifestement inférieur à celui qui est ordinairement pratiqué dans la région.

2. L'usufruitier s'engage à maintenir le bien en bon état de conservation, et à l'entretenir.

Ainsi, il supportera tous les travaux de réparations et d'entretien des lieux nécessaires, à court ou à long terme, pour préserver la valeur du bien, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

97 Les grosses réparations doivent être exécutées par le nu-propiétaire après
 98 concertation avec l'usufruitier. Ce dernier ne peut prétendre à une indemnité pour
 99 trouble de jouissance. Sont ainsi uniquement considérées comme grosses
 100 réparations, celles qui portent sur la structure du bien ou de ses composantes
 101 inhérentes ou dont le coût excède manifestement les fruits du bien.
 102 Le nu-propiétaire qui exécute les grosses réparations peut exiger de l'usufruitier
 103 qu'il contribue proportionnellement aux frais de celles-ci. Cette contribution est
 104 déterminée en fonction de la valeur du droit d'usufruit par rapport à la valeur de la
 105 pleine propriété, calculées conformément à l'article 4.64 du Code civil.
 106 Le nu-propiétaire n'est pas tenu des grosses réparations qui portent sur les ouvrages
 107 et plantations réalisés par l'usufruitier lui-même, ni des réparations qui sont causées,
 108 exclusivement, par l'usufruitier.
 109 Si l'usufruitier ou le nu-propiétaire n'exécute pas son obligation de faire les
 110 réparations, l'autre partie peut demander au juge de l'y condamner même pendant
 111 la durée de l'usufruit, le cas échéant sous peine d'une astreinte. A titre d'alternative,
 112 il peut demander au juge l'autorisation d'exécuter lui-même les travaux nécessaires,
 113 auquel cas les frais peuvent être réclamés à l'autre partie conformément au régime
 114 légal.
 115 Chacune des parties peut demander au juge de pouvoir constituer une sûreté réelle
 116 sur le bien grevé, opposable à l'autre partie, si cela est nécessaire pour exécuter ces
 117 réparations.
 118 4. L'usufruitier pourra, s'il le souhaite, apporter à ses frais des améliorations au bien
 119 prédécrit qu'il jugera nécessaires.
 120 Pour ces travaux, l'usufruitier devra se conformer aux réglementations en vigueur,
 121 au permis d'urbanisme et au permis d'environnement, ainsi qu'au règlement de
 122 sécurité pouvant s'appliquer à l'immeuble.
 123 Si les ouvrages et plantations ont été réalisés par l'usufruitier dans les limites de
 124 son droit, sans y être obligé et avec le consentement du nu-propiétaire, le nu-
 125 propriétaire devra indemniser l'usufruitier pour ces travaux sur la base de
 126 l'enrichissement injustifié. Jusqu'à indemnisation, l'usufruitier aura un droit de
 127 rétention sur ces ouvrages et plantations. Le nu-propiétaire deviendra propriétaire
 128 de ces ouvrages et plantations à l'extinction de l'usufruit et ne pourra en demander
 129 l'enlèvement. L'usufruitier pourra toutefois enlever ces ouvrages et plantations
 130 pendant la durée de son droit.
 131 Dans tous les autres cas, le nu-propiétaire acquerra la propriété des ouvrages et
 132 plantations à l'extinction de l'usufruit, sans indemnisation et sans préjudice le cas
 133 échéant de la déchéance et de l'action en cessation ou en réparation contre
 134 l'usufruitier visées par l'article 3.16, 4° du Code civil.
 135 5. L'usufruitier peut poser des actes d'administration pour la durée de son droit.
 136 Il peut accorder à des tiers, prolonger ou renouveler des droits d'usage sur les biens
 137 grevés. Si l'usufruit prend fin parce que l'usufruitier cesse d'exister, le droit d'usage
 138 à titre onéreux en cours subsiste pour le restant de sa durée et au maximum pour
 139 trois ans, après quoi il prend fin de plein droit. Les droits d'usage qui ne sont pas
 140 encore en cours d'exécution à la fin de l'usufruit ne reçoivent aucun effet.
 141 L'usufruitier ne pourra aliéner son usufruit en tout ou en partie, même à titre gratuit.
 142 6. Les donateurs déclarent que le bien donné est assuré contre l'incendie et les périls
 143 connexes par une police collective conformément à l'acte de base.

Le risque est dès à présent supporté par l'usufruitier et le nu-propiétaire. Toutefois, seul l'usufruitier sera tenu de supporter les frais relatifs à tous les contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété.

I) Clause d'inaliénabilité

Pour que le bien donné reste la résidence secondaire de la famille de génération en génération, le donateur interdit au donataire d'aliéner le bien donné et de l'hypothéquer.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le donataire aura la nue-propriété du bien à partir d'aujourd'hui.

Il n'en aura la jouissance qu'à l'extinction de l'usufruit soit par l'occupation réelle, soit par la perception des loyers, selon que l'immeuble sera libre d'occupation ou loué lors du décès de l'usufruitier.

A ce jour, le donateur déclare que le bien est libre d'occupation.

IMPOTS - CHARGES

Le donateur - usufruitier supportera toutes les charges périodiques relatives au bien grevé qui concernent l'usage et la jouissance de celui-ci en ce compris toutes les contributions, taxes et consommations généralement quelconques grevant le bien donné jusqu'à l'extinction de son usufruit.

Le donataire – nu-propiétaire supportera les taxes et charges en question, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance. Il supportera les charges extraordinaires du bien grevé, même si celles-ci doivent être payées de manière périodique.

Si l'usufruitier a lui-même réalisé des ouvrages ou des plantations, il doit en supporter tant les charges ordinaires que les charges extraordinaires pendant la durée de l'usufruit.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le donateur déclare et garantit que le bien faisant l'objet de la présente donation est quittes et libres de toutes charges hypothécaires et autres empêchements quelconques.

COPROPRIETE

Suit une information correcte et complète

SITUATION ADMINISTRATIVE

Aménagement du territoire et urbanisme

Suit une information correcte et complète

Dossier d'intervention ultérieure

Suit une information correcte et complète

DECLARATIONS

Le donateur déclare :

- qu'il n'a pas signé de pacte successoral avec le donataire ;
- qu'il 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.

DECLARATIONS PRO-FISCO.

- Lecture a été donnée de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement sanctionnant les dissimulations dans le prix et les charges.

- Les parties déclarent, pour la perception des droits d'enregistrement, estimer la valeur vénale de la nue-propriété du bien à 116.200,00 €.

191 Cette valeur est déterminée sur base de la valeur du bien en pleine propriété dont a
 192 été déduit le revenu annuel du bien, soit 10.800,00 €, multiplié par le coefficient 11
 193 visé à l'article 47 du Code des droits d'enregistrement et déterminé par l'âge de
 194 l'usufruitier ;

195 - Les parties aux présentes déclarent qu'il n'est intervenu entre elles aucune donation
 196 constatée par acte remontant à moins de trois ans avant la date des présentes et qui,
 197 avant ce jour, a été enregistrée ou est devenue obligatoirement enregistrable.

198 - Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que le
 199 donataire est la fille du donateur.

200 - En exécution de l'article 170 bis du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque
 201 et de greffe, le notaire soussigné a interrogé le donateur quant à son adresse, date
 202 d'établissement et durée d'occupation de son domicile fiscal durant la période de
 203 cinq ans précédant les présentes, et l'a averti de ce qu'en cas de refus de déclarer ou
 204 de déclaration incomplète ou inexacte, le donateur encoure une amende égale à
 205 deux fois les droits complémentaires.

206 Le donateur précisé au notaire soussigné que son domicile fiscal est fixé à 6000
 207 Charleroi, Rue du Parc, 8, depuis plus de cinq ans.

208 - Le donataire déclare ne pas avoir trois enfants légitimes en vie, n'ayant pas atteint
 209 l'âge de vingt et un ans.

210 - Les parties déclarent que les conditions de l'article 131 bis du code des droits
 211 d'enregistrement sont réunies pour bénéficier du taux réduit de droits
 212 d'enregistrement de donation. Elles en sollicitent expressément l'application et
 213 donc, la taxation de la donation au taux de trois virgule trois pour cent (3,3 %).

214 **Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

215 Le droit s'élève à cent euros (100,00 €), sur déclaration du notaire soussigné.

216 **DISPOSITIONS FINALES**

217 **Dispense d'inscription d'office**

218 L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément
 219 dispensée de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit en vertu des
 220 présentes.

221 **Registre des gages**

222 Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation
 223 depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes
 224 aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le donateur déclare,
 225 présentement, que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par
 226 incorporation) dans le bien donné ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à
 227 ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu
 228 faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

229 **Certificat d'identité et d'état civil**

230 a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre
 231 national des personnes physiques et de leurs cartes d'identité.

232 b) Le notaire soussigné certifie les noms, prénoms, numéro national, lieux et dates
 233 de naissance ainsi que le domicile des parties au vu des documents prescrits par la
 234 loi hypothécaire.

235 **Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés**

236 Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de
 237 chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un

238 conseil, en particulier, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou
239 d'engagements disproportionnés est constatée.

240 **DONT ACTE.**

241 Fait et passé au domicile de Madame GENTIL, Chantal sis à 6000 Charleroi, Rue
242 du Parc, 8.

243 Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet d'acte au moins
244 cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

245 Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées
246 à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties présentes
247 ou représentées comme il est dit ont signé, ainsi que nous, notaire.