



CONCOURS 2024

ÉPREUVE ÉCRITE

Mons, samedi 9 mars 2024 (matin)

QUESTIONNAIRE n° II

ACTE A CORRIGER

Complétez le cadre ci-dessous en lettres capitales et signez, s.v.p.

NOM.....

PRENOM.....

SIGNATURE.....

Masquez ensuite ce cadre par l'autocollant ci-joint

En vue de déterminer, au besoin, votre identité, veuillez recopier
(pas en capitales !) la phrase suivante : *“Il ne sera tenu aucun compte des
réponses libellées d’une autre manière que selon les instructions ci-jointes”*.

.....
.....
.....

CONCOURS 2024

ÉPREUVE ÉCRITE

Mons, samedi 9 mars 2024 (matin)

QUESTIONNAIRE n° II

ACTE A CORRIGER

Indiquez 20 erreurs ou omissions dans ce projet, même si vous pensez qu'il y en a davantage. Enumérez-les en justifiant brièvement votre avis et en faisant référence, si possible, à la (aux) disposition(s) juridique(s) pertinente(s), ainsi qu'en indiquant le numéro de la ligne où l'erreur ou omission apparaît. Si une erreur ou omission se reproduit, ne la relevez qu'une seule fois.

Les éventuels défauts de langue, de style et d'orthographe ne relèvent pas de ces omissions ou erreurs, pas plus que l'utilisation incorrecte des majuscules ou l'apparition de cases ou de lignes vides.

Répondez dans les cadres prévus à cet effet en écrivant lisiblement. Ce qui apparaîtrait en dehors des cadres ne sera pas évalué. Limitez-vous à une erreur/omission par cadre sur votre feuille de réponse. Si vous en écrivez plus d'une par section, seule la première erreur/omission sera prise en compte dans l'évaluation.

Ce questionnaire sera noté sur 25 points.

1 L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
 2 Le vingt-cinq mars
 3 Par-devant Moi, Maître Henri Van Riet, notaire de résidence à Malines,
 4 exerçant son ministère au sein de l'association de notaires 'Henri Van Riet & Hilde
 5 Mandvlechts' dont le siège est établi à Malines, remplaçant mon confrère Maître
 6 Antoine Du Roseau, notaire de résidence à De Haan, légalement empêché.

7 **ONT COMPARU :**

8 1. Madame **LAMMENS Jeanne**, née à Gand le vingt-neuf octobre mil
 9 neuf cent quarante-sept, numéro de Registre national 47.10.29-050.40, veuve de
 10 Monsieur Du Roseau Paul et confirmant ne pas avoir fait de déclaration de
 11 cohabitation légale, domiciliée à 1020 Bruxelles, rue de Louvain 1.
 12 Ci-après dénommée « **la donatrice** » ou « **l'usufruitière** ».

13 2. Madame **DU ROSEAU Rosalie**, née à Duffel le dix-huit décembre
 14 mil neuf cent septante-deux, numéro de Registre national 72.12.18-005.07,
 15 divorcée et confirmant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale,
 16 domiciliée à 1745 Opwijk, Stationsstraat 8/B301, fille de la donatrice.
 17 Ci-après dénommée « **le second donataire** ».

18 3. Monsieur **BERGER Jacques**, né à Opgrimbie le vingt-quatre février
 19 deux mille six, numéro de Registre national 06.03.24-030.05, célibataire et
 20 confirmant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 3800
 21 Saint-Trond, Romeinsebaan 25, petit-fils de la donatrice, agissant en représentation
 22 de sa mère prédécédée DU ROSEAU Melanie, fille de la donatrice.
 23 Ci-après dénommé « **le troisième donataire** ».

24 4. Monsieur **DU ROSEAU Antoine**, né à Duffel le dix-huit décembre
 25 mil neuf cent septante-quatre, numéro de Registre national 74.12.18-008.06, époux
 26 de Madame L'OISEAU Désirée, domicilié à 8420 De Haan, Weyenberg 18, fils de
 27 la donatrice.

28 Marié à Malines le dix-huit août deux mille dix-huit sous le régime de
 29 la séparation de biens pure et simple en vertu du contrat de mariage passé par-devant
 30 le notaire Maître Hilde Fermon à Opwijk le vingt-quatre février deux mille dix-huit
 31 et non-modifié à ce jour.
 32 Ci-après dénommé « **le donataire** ».

33 Comparants sous 2, 3 et 4, ci-après dénommés conjointement « **les**
 34 **héritiers présomptifs** ».

35 **MENTION LÉGALE**

36 Sans préjudice des précisions apportées ci-après sous le titre
 37 « Exigences de forme », le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur
 38 l'existence éventuelle d'intérêts contradictoires ou de dispositions déséquilibrées et
 39 les a informées que chaque partie est libre de désigner un autre notaire ou de se faire
 40 assister par un conseil. Il en est fait mention dans le présent acte conformément à la
 41 loi.

42 **EXPOSÉ PRÉALABLE**

43 Les comparants déclarent vouloir faire usage de la possibilité, prévue
44 aux articles 4.254 et suivants du Code civil, d'établir un pacte successoral global.

45 Dans ce but, ils déclarent qu'un équilibre a été constaté entre eux,
46 compte tenu des donations et autres avantages que la disposante leur a déjà accordés
47 précédemment et dont ils jouissent en vertu du présent acte, ainsi que de la situation
48 de chacun d'eux.

49 Ces donations, avantages et situations sont selon la déclaration des
50 parties les suivants :

51 Les héritiers présomptifs déclarent que les dons manuels dont ils ont
52 joui jusqu'à présent ont toujours été faits pour un même montant et durant une
53 même période ou simultanément.

54 Les héritiers présomptifs déclarent et reconnaissent réciproquement que
55 leurs parents/grands-parents du côté maternel, et par conséquent aussi la disposante,
56 leur ont offert à tous les mêmes possibilités de suivre des formations universitaires
57 de leur choix et en prime la possibilité de suivre des formations de spécialisation de
58 leur choix, sans égard au coût de ces formations ou à la nécessité qu'elles
59 impliquaient de séjourner à l'étranger.

60 Les héritiers présomptifs déclarent et reconnaissent réciproquement que
61 leurs parents se sont toujours montrés prêts à leur venir en aide dans la pratique en
62 fonction des besoins de chaque enfant (par exemple en matière de garde d'enfants
63 pendant les vacances et autres).

64 Les héritiers présomptifs déclarent et reconnaissent réciproquement que
65 leurs parents les ont toujours traités en toute égalité en termes de donations et de
66 disposition à leur venir en aide dans la pratique.

67 Les héritiers présomptifs déclarent et reconnaissent que la disposante
68 s'est mise avec eux en quête d'une solution pour permettre à ses enfants et petit-
69 enfant de sortir d'indivision pour plusieurs biens immeubles. La disposante a choisi
70 pour ce faire de faire don à son fils de trois quarts de l'habitation familiale à titre de
71 donation rapportable, à charge pour lui de verser deux tiers de la valeur de la nue-
72 propriété de ce bien à sa sœur et à son neveu, dans le but que cette donation soit
73 définitivement exemptée de rapport ou de réduction entre les héritiers présomptifs.

74 La disposante inclut pour cette raison la donation visée ci-après dans un
75 pacte successoral global.

76 **DONATION AVEC CHARGE**

77 La donatrice déclare par la présente donner à titre de donation
78 rapportable, de sorte que le donataire sera, au décès de la donatrice, tenu de
79 rapporter la donation dans la succession conformément aux règles prévues par le
80 Code civil, à son fils, Monsieur **DU ROSEAU Antoine**, prénommé.

81 Ci-après dénommé « **le donataire** », ici présent et déclarant accepter
82 avec gratitude cette donation de **TROIS QUARTS en nue-propriété** du bien décrit
83 ci-après :

84 **DESCRIPTION DU BIEN**

85 **VILLE DE NAMUR, quatrième division**

86 Une maison d'habitation sur et avec terrain et dépendances, sise avenue
87 Reine Astrid numéro 158 (anciennement numéro 176), cadastrée selon le titre sous
88 section F, numéro 631B3, d'une superficie selon le titre et le cadastre de trois ares
89 et nonante centiares (3 a 90 ca).

90 Revenu cadastral non indexé : neuf cent et deux euros (902,00 €).

91 Ci-après dénommée « le bien donné ».

92 **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

93 Le bien décrit ci-avant appartenait originairement à Monsieur DU
94 ROSEAU Paul et son épouse Madame LAMMENS Jeanne, à Namur, pour l'avoir
95 acquis chacun pour la moitié indivise de Madame VAN REETH Germana Joanna
96 Victoria et sa fille Madame HENDERICKX Viviane Catherina Victoria, ensemble
97 à Namur, en vertu de l'acte reçu par le notaire Jozef Clerens, de résidence à Malines,
98 le dix mars mil neuf cent septante-cinq, transcrit au bureau de conservation des
99 hypothèques de Namur le vingt-six mars mil neuf cent septante-cinq dans le livre
100 7923, sous le numéro 30.

101 Monsieur DU ROSEAU Paul est décédé à Bonheiden le 25 avril 2023
102 en laissant comme héritiers légaux son épouse Madame LAMMENS Jeanne,
103 prénommée, ses enfants et petit-fils, Madame DU ROSEAU Rosalie, Monsieur DU
104 ROSEAU Antoine et Monsieur BERGER Jacques. Conformément aux dispositions
105 du testament olographe de Monsieur DU ROSEAU Paul, la part du défunt dans
106 l'habitation susmentionnée, à savoir la moitié, revient pour moitié en pleine
107 propriété et pour l'autre moitié en usufruit à sa veuve, et pour moitié en nue-
108 propriété à ses deux enfants et à son petit-fils BERGER Jacques en représentation
109 de l'enfant prédécédé du défunt, DU ROSEAU Melanie.

110 Par acte reçu le 21 décembre 2023 par-devant le notaire Hilde
111 Mandvlechtsers à Malines et transcrit au bureau de sécurité juridique de Namur le
112 27 décembre 2023 sous le numéro de formalité 045-T-27-12-2023-07104, Madame
113 DU ROSEAU Rosalie et Monsieur BERGER Jacques ont cédé leurs droits dans le
114 bien décrit plus haut, à savoir chacun un douzième en nue-propriété, à Monsieur
115 DU ROSEAU Antoine.

116 En conséquence, ladite habitation sise à Namur, avenue Reine Astrid
117 158 appartient actuellement à Madame LAMMENS pour trois quarts en pleine
118 propriété et pour un quart en usufruit, et à son fils DU ROSEAU Antoine,
119 prénommé, pour un quart en nue-propriété.

120 Le donataire déclare se satisfaire de cette origine de propriété et ne
121 demander aucun autre titre qu'une expédition du présent acte.

122 **SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

123 Vu l'arriéré des bureaux Sécurité juridique et l'impossibilité d'obtenir
124 un certificat hypothécaire dans le délai imparti, le bien est donné grevé de toutes les
125 éventuelles dettes, hypothèques, inscriptions ou transcriptions au bénéfice de tiers.

126 **CONDITIONS, CHARGES ET MODALITÉS DE LA** 127 **DONATION**

128 Cette donation est en outre faite et acceptée sous les clauses et
129 conditions suivantes :

130 **Propriété – jouissance – usage**

131 Le donataire acquiert la nue-propriété de trois-quarts indivis du bien
132 donné à dater de ce jour. Il en obtiendra la jouissance et l'usage et en supportera les
133 charges au décès de la donatrice, qui s'en réserve l'usufruit sa vie durant.

134 **État – superficie – servitudes**

135 Le bien est donné sous garantie comme de droit, dans l'état dans lequel
136 il se trouve, sans garantie quant à la nature du terrain ni à la qualité des
137 constructions ; le donataire déclare à ce sujet avoir suffisamment examiné la
138 propriété et l'accepter avec tous ses vices apparents et cachés, sans que la donatrice
139 n'en soit garante.

140 Le bien est donné sans garantie quant à la superficie mentionnée (du
141 terrain), même si la différence venait à excéder un vingtième en faveur ou en
142 défaveur du donataire.

143 Le bien est par ailleurs donnée avec toutes ses servitudes actives et
144 passives, apparentes ou non-apparentes qui l'avantagent ou le grèvent. Le donataire
145 est à cet égard subrogé dans les droits et obligations de la donatrice. Explicitement
146 interrogée à ce sujet par le notaire instrumentant, la donatrice a confirmé ne pas
147 avoir elle-même conféré de servitude sur le bien.

148 **Police d'assurance**

149 Les parties conviennent de maintenir la police d'assurance existante,
150 mais d'informer la compagnie d'assurances du transfert de propriété. Les primes
151 dues pour l'assurance restent à la charge de la donatrice en sa qualité d'usufruitière.

152 **Équipements d'utilité publique**

153 Tous les contrats existants relatifs à la fourniture de gaz, d'eau et
154 d'électricité ou à tout autre service de distribution restent au nom de la donatrice en
155 sa qualité d'usufruitière.

156 Les compteurs, conduites et autres appareils installés dans le bien et
157 appartenant à des tiers ne font pas partie de la présente donation.

158 **Conditions particulières**

159 Selon un acte passé reçu par le notaire Charles Peeters à Jambes et
160 portant l'attribution définitive de terrains constructibles en date du 3 février 1886,
161 le bien décrit ci-avant jouit d'un passage d'une largeur de deux mètres et cinquante
162 centimètres vers la rue Henri Lemaître et doit en outre permettre l'accès aux
163 parcelles plus éloignées (en l'occurrence les habitations connues comme étant les
164 numéros 150 à 156 inclus de l'avenue Reine Astrid).

165 En ce qui concerne ces conditions, le donataire déclare avoir reçu une
166 copie de l'acte susmentionné.

167 Le donataire est subrogé dans les droits et obligations de la donatrice
168 concernant les conditions, charges et clauses particulières susmentionnées, pour
169 autant qu'elles soient encore d'application.

170 **Donation avec charge au profit des second et troisième donataires**

171 La donation est faite à charge pour le donataire de payer dans les deux
172 semaines à dater de ce jour à sa sœur, Madame DU ROSEAU Rosalie, prénommée,
173 et à son neveu, Monsieur BERGER Jacques, la somme de 92.700 € chacun. Ce
174 montant a été fixé compte tenu de l'évaluation du bien en pleine propriété à quatre
175 cent cinquante mille euros (450.000,00 €), soit trois cent trente-sept mille cinq cents
176 euros (337.500,00 €) pour trois quarts en pleine propriété, soit deux cent septante-
177 huit mille cent euros (278.100,00 €) pour trois quarts en nue-propriété.

178 Le donataire déclare accepter cette charge. Les second et troisième
179 donataires déclarent également accepter cette charge en leur faveur.

180 **Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer**

181 À titre de condition à la présente donation, les parties ont explicitement
182 convenu que le donataire ne pourra aliéner le bien donné décrit ci-avant du vivant
183 de la donatrice ni à titre onéreux ni à titre gratuit, ni l'hypothéquer, ni l'apporter
184 dans une communauté matrimoniale ni dans quelque autre communauté, de sorte
185 que le bien devra en tout temps demeurer un bien personnel, sauf accord explicite,
186 préalable et écrit de la donatrice.

187 **Donation avec charge au profit de la donatrice**

188 Si la donatrice venait à tomber dans l'indigence et à ne plus être en
189 mesure de pourvoir elle-même à ses besoins, les donataires seraient tenus de
190 prendre en charge les coûts des soins de la donatrice.

191 Les comparants conviennent que la donatrice doit être considérée
192 comme indigente à partir du moment où ses effets et liquidités sont réduits à un
193 montant inférieur à cent cinquante mille euros.

194 Si la donatrice ou son représentant ou administrateur n'est pas
195 satisfait(e) de la manière dont les donataires ou l'un d'eux s'acquitte(nt) de la
196 charge susmentionnée, tant la donatrice que, le cas échéant, son administrateur ou
197 représentant pourront requérir les donataires de s'acquitter de manière forfaitaire de
198 la charge imposée, en effectuant des versements mensuels au compte de la
199 donatrice. Le montant mensuel est fixé à mille euros. Ce montant mensuel est
200 indexé, et ce pour la première fois avant son premier versement. L'indexation se
201 fait sur la base de l'indice santé, l'indice de base étant celui du mois de décembre
202 2023 et le nouvel indice celui du mois précédant la date anniversaire de la demande
203 de participation forfaitaire. Les donataires sont solidairement tenus au paiement de
204 ce montant mensuel, diminué de sa quote-part, chacun d'eux ayant le droit de
205 recouvrer ce montant mensuel auprès des autres donataires.

206
207 En cas de prédécès de l'un des donataires, ses héritiers sont tenus de payer leur
208 quote-part de la contribution aux coûts des soins inhérente à la donation, ou le cas
209 échéant leur quote-part dudit montant mensuel. Néanmoins, la donatrice ne pourra
210 exiger cette contribution que huit jours après la signification du présent acte aux
211 héritiers du donataire prédécédé conformément à l'article 4.98, §2 du Code civil.

212 La donatrice déclare avoir été informée de l'influence que la présente
213 donation peut avoir sur des interventions comme la « garantie de revenus aux
214 personnes âgées.

215 **Réserve d'usufruit**

216 Comme indiqué plus haut, trois-quarts indivis de la nue-propriété du
217 bien sont immédiatement transférés au donataire. La donatrice se réserve l'usufruit
218 à vie en application des articles 3.146 et suivants du Code civil, et ce sous les
219 conditions suivantes :

220 L'usufruit s'étend à tout ce qui viendrait à se substituer au bien donné
221 par subrogation, investissement ou réinvestissement, à quoi les conditions, charges
222 et modalités qui suivent s'appliquent également.

223 À titre de charge de la présente donation, la donatrice réserve l'usufruit
224 à vie en sa propre faveur. En conséquence, l'usufruit sur les biens donnés ou sur ce

225 qui viendrait à s'y substituer par subrogation, investissement ou réinvestissement
226 ne s'éteindra qu'après le décès de la donatrice, de sorte que le donataire n'acquerra
227 la pleine propriété qu'à ce moment.

228 Le donataire s'engage explicitement à respecter en tout temps les droits
229 de l'usufruitière, à savoir la donatrice.

230 L'usufruitière est explicitement dispensée des obligations de constituer
231 une sûreté pour les engagements qu'elle a contractés vis-à-vis du donataire.

232 Les parties se dispensent réciproquement de l'obligation de faire une
233 description des biens au sens de l'article 3.150, alinéa 1^{er} du Code civil.

234 Sont considérés comme fruits, tout fruit civil au sens des articles 3.42
235 et 3.146 du Code civil.

236 Tous les TRAVAUX OU AMÉLIORATIONS que la donatrice apporterait
237 pendant la durée de son usufruit au bien donné seront réalisés à ses frais. À la fin
238 de l'usufruit, ces améliorations, quelle qu'en soit la nature, deviendront la propriété
239 du donataire, sans aucune indemnité.

240 Pendant toute la durée de l'usufruit, la donatrice se chargera de toutes
241 les RÉPARATIONS devant nécessairement être réalisées dans le bien donné. Les
242 grosses réparations visées aux articles 3.153 et 3.154 du Code civil restent à charge
243 du donataire.

244 La donatrice s'engage à entretenir le bien en bon père de famille.

245 **Droit de retour conventionnel**

246 La donatrice déclare explicitement avoir été informée par le notaire
247 soussigné de la possibilité de convenir d'un retour conventionnel en cas de prédécès
248 du donataire, avec ou sans descendants. Elle déclare explicitement **ne pas vouloir**
249 **prévoir ce droit de retour dans le présent acte de donation.**

250 **PACTE SUCCESSORAL GLOBAL**

251 Compte tenu de l'ensemble de ces donations, avantages et situations,
252 les comparants déclarent qu'il existe entre eux un équilibre parfait.

253 Les comparants déclarent explicitement accepter cet équilibre et
254 consentir au présent pacte successoral global.

255 Les héritiers présomptifs reconnaissent avoir été parfaitement informés
256 par le notaire soussigné du fait que le consentement au pacte **emporte**
257 **renonciation, dans le chef de chacun d'eux, à l'action en réduction et à la**
258 **demande de rapport portant sur les libéralités visées par le présent acte, telles**
259 **que décrites en détail ci-avant.**

260 Ils déclarent également avoir été informés par le notaire soussigné des
261 dispositions de l'article 4.256, §§ 1-4 du Code civil, qui prévoit que « nonobstant
262 la renonciation à l'action en réduction visée à l'alinéa 1^{er}, la valeur des donations
263 mentionnées dans le pacte conformément à l'article 4.254, §1^{er}, est comprise dans
264 la masse de calcul visée à l'article 4.153. La renonciation à l'action en réduction ne
265 peut avoir pour conséquence de faire subir aux libéralités consenties à des tiers une
266 réduction plus importante que celle qu'elles auraient subie en l'absence d'une telle
267 renonciation. ».

268 MODALITÉS DU PACTE SUCCESSORAL

269 Découverte d'une donation non déclarée dans le pacte

270 Les comparants rappellent que le présent pacte a été entendu et accepté
271 par toutes les parties sur la base des donations et avantages décrits ci-avant et, le
272 cas échéant, de leur situation respective.

273 Dans le cas où l'on viendrait à découvrir que l'une ou l'autre partie au
274 pacte aurait bénéficié d'une donation qui n'a pas été déclarée dans le présent acte,
275 les parties conviennent que le pacte restera valable et continuera à produire les effets
276 visés à l'article 1100/7, §6, premier alinéa à l'égard des libéralités visées par le
277 pacte. La donation non déclarée dans le pacte continuera pour sa part à relever de
278 l'application des règles de rapport et de réduction prévues par le droit commun en
279 matière de successions et de donations.

280 Survenance de nouveaux héritiers présomptifs

281 Les héritiers présomptifs reconnaissent avoir été informés par le notaire
282 soussigné des dispositions des articles 4.257 et suivants du Code civil, qui prévoient
283 que « la survenance, postérieurement au pacte, de nouveaux héritiers présomptifs
284 en ligne directe descendante qui seraient appelés à la succession de leur propre chef
285 est sans incidence sur la validité du pacte, mais celui-ci demeure sans effet à leur
286 égard. À l'égard des héritiers visés à l'alinéa 1^{er}, les donations visées dans le pacte
287 sont, pour les besoins de la réduction et du rapport, présumées consenties
288 conjointement à l'ensemble des héritiers présomptifs en ligne directe descendante
289 parties au pacte. ».

290 Perte de la qualité d'héritier présomptif

291 Les comparants conviennent que si l'on venait à découvrir après la
292 signature du présent acte qu'un héritier présomptif n'a pas cette qualité, le présent
293 pacte restera valable et continuera à produire les effets à l'égard des comparants qui
294 conservent la qualité d'héritier présomptif.

295 Les comparants déclarent avoir été informés par le notaire soussigné
296 que le présent pacte ne produira plus ses effets à l'égard de celui qui aura perdu la
297 qualité d'héritier présomptif, alors qu'il emporte renonciation, dans le chef des
298 autres comparants, à l'action en réduction et à la demande de rapport portant sur les
299 libéralités visées par le présent acte. Les libéralités accordées à celui qui aura perdu
300 la qualité d'héritier présomptif conserveront néanmoins leur validité et seront
301 traitées au moment de la liquidation de la succession de la disposante selon les
302 règles du droit commun et en particulier selon la règle de l'article 4.256 du Code
303 civil qui dispose que la renonciation à l'action en réduction ne peut avoir pour
304 conséquence de faire subir aux libéralités consenties à des tiers une réduction plus
305 importante que celle qu'elles auraient subie en l'absence d'une telle renonciation.

306 Annulation, résolution ou révocation d'une donation visée par le pacte

307 Les comparants déclarent avoir été informés par le notaire soussigné
308 des dispositions des articles 4.173 et suivants du Code civil concernant la révocation
309 de donations pour inexécution des conditions ou pour cause d'ingratitude.

310 Ils déclarent en outre avoir été informés par le notaire soussigné de la
311 possibilité d'annulation ou de révocation d'une donation.

312 Les comparants conviennent que l'équilibre entre les héritiers
313 présomptifs, tel que décrit ci-avant et entendu et accepté par les parties, est compris

314 comme l'équilibre tel qu'il existe à la date de la signature du présent pacte. En
315 conséquence, ils conviennent que l'annulation, la résolution ou la révocation, par la
316 donatrice, de l'une ou l'autre de ces donations n'aura aucune influence sur la
317 validité du présent pacte et qu'ils renoncent, pour autant que nécessaire, à invoquer
318 sa nullité de ce chef.

319 Droit de retour conventionnel

320 Les comparants conviennent que l'équilibre entre les héritiers
321 présomptifs, tel que décrit ci-avant et entendu et accepté par les parties, est compris
322 comme l'équilibre tel qu'il existe à la date de la signature du présent pacte. En
323 conséquence, ils conviennent qu'en cas de retour d'un bien donné dans le
324 patrimoine de la donatrice en vertu d'un droit de retour conventionnel lié à un don
325 manuel ou bancaire, ce retour n'aura aucune influence sur le pacte et qu'ils
326 renoncent, pour autant que nécessaire, à invoquer sa nullité de ce chef.

327 Condition résolutoire

328 Il est consenti au présent acte et celui-ci est accepté sous la condition
329 résolutoire de l'application à la succession de la disposante d'un autre droit que le
330 droit belge.

331 Information

332 Les héritiers présomptifs reconnaissent avoir été informés par le notaire
333 soussigné :

334 1) que le présent pacte emporte dans le chef des signataires
335 l'acceptation anticipée de la succession visée ;

336 2) que le présent pacte n'engagera pas celui qui vient à la succession
337 par représentation des signataires ;

338 3) que la renonciation aux droits à une succession non encore ouverte
339 que le présent pacte emporte dans le chef des signataires peut uniquement être
340 révoquée par le renonçant dans le cas suivant : si le bénéficiaire de la renonciation
341 a attenté à la vie du renonçant ;

342 Sauf s'il en a été convenu autrement dans le présent pacte, la révocation
343 ne produit ses effets qu'à l'égard de la renonciation faite par le renonçant à
344 l'avantage du bénéficiaire.

345 La révocation n'a jamais lieu de plein droit. La demande en révocation
346 doit être formée dans les deux ans à compter du jour du fait imputé par le renonçant
347 au bénéficiaire, ou du jour où le fait a pu être connu par le renonçant, et au plus tard
348 le jour de la clôture de la liquidation-partage de la succession.

349 EXIGENCES DE FORME

350 Conformément au Code civil, le notaire soussigné a envoyé le 5 février
351 2024 à toutes les parties, qui le reconnaissent, un courrier par lequel il :

352 1) a communiqué le projet du présent acte ;

353 2) a prévu une réunion en vue d'exposer à toutes les parties la teneur du
354 pacte et ses effets ;

355 3) a informé chaque partie de la possibilité dont elles disposent de
356 désigner chacune un conseil distinct ou d'avoir avec lui un entretien individuel.

357 Les parties reconnaissent en outre que cette réunion a eu lieu par-devant
358 le notaire Mandvlechtsers le 7 mars 2024 à 14 heures en l'étude, soit au terme d'un
359 délai d'un mois à compter du jour où le projet du présent acte a été communiqué et
360 plus de quinze jours avant la signature du présent acte, et que le notaire soussigné
361 Van Riet leur a durant cette réunion rappelé la possibilité dont elles disposent de
362 désigner chacune un conseil distinct ou d'avoir avec lui un entretien individuel.

363 Chaque partie reconnaît en outre avoir été informée par le notaire
364 soussigné de la possibilité de demander l'intervention d'un autre notaire pour
365 l'assister lors de la passation de l'acte.

366 Conformément aux prescriptions du Code civil, le présent pacte sera
367 inscrit par le notaire soussigné au registre central des testaments.

368 **SITUATION ADMINISTRATIVE**

369 **Aménagement du territoire – urbanisme**

370 **a) Généralités**

371 Pour le cas où la propriété susmentionnée ferait l'objet d'une
372 expropriation totale ou partielle, d'un réalignement, d'exigences urbanistiques ou
373 d'autres arrêtés ou règlements des autorités de quelque nature que ce soit, le
374 donataire devra se conformer à toutes les prescriptions sans possibilité d'exercer
375 contre la donatrice quelque recours que ce soit du chef de la perte de terrain, d'un
376 refus de permis de bâtir ou pour quelque autre motif.

377 **b) Déclarations de la donatrice**

378 La donatrice déclare que les constructions ont été édifiées avant le 22
379 avril 1962 et sont réputées autorisées conformément à l'article D.VII.1^{er}bis du Code
380 du développement territorial; la donatrice déclare en outre ne pas avoir
381 connaissance d'infractions urbanistiques impliquant le bien donné. La donatrice
382 déclare qu'elle a obtenu un permis en 2015 pour la construction du garage menant
383 à la servitude de passage susmentionnée.

384 Pour toutes les modifications aux constructions et à leur affectation, le
385 donataire devra demander un permis aux services compétents en charge de
386 l'urbanisme. Pour le reste, tous les règlements en matière d'urbanisme devront
387 d'une manière générale être respectés.

388 En ce qui concerne la parcelle de terrain faisant partie de ce bien donné,
389 la donatrice déclare qu'il n'a pas été délivré d'autorisation urbanistique ni de permis
390 unique pour des actes urbanistiques, ni d'attestation urbanistique laissant présager
391 qu'un tel permis ou autorisation pourrait être obtenu(e), de sorte qu'il ne peut être
392 fourni aucune assurance quant à la possibilité de construire sur ledit bien ou d'y
393 établir une quelconque installation fixe ou mobile pouvant servir de logement.

394 De plus, il ne pourra être érigé sur la parcelle de terrain visée du bien
395 donné aucune construction ni aucune installation fixe ou mobile pouvant servir de
396 logement aussi longtemps que l'autorisation urbanistique ou le permis unique pour
397 actes urbanistiques n'aura pas été obtenu(e).

398 En cas de construction, le donataire devra se conformer aux règlements
399 et prescriptions existants et futurs, arrêtés ou à arrêter par les autorités compétentes,
400 et notamment à tous les alignements et directives déterminés soit par l'autorité
401 communale, soit par le service en charge de l'urbanisme, le tout sans aucune
402 intervention de la part de la donatrice ni recours contre la donatrice.

403 **Code du patrimoine**
 404 [...]

405 **Occupation – mitoyenneté – expropriation**
 406 [...]

407 **Réquisition d'immeubles à l'abandon**
 408 [...]

409 **Contrôle de la qualité d'habitat – consultation du registre des**
 410 **requêtes en réparation**
 411 [...]

412 **Inoccupation – état d'abandon – inadéquation – inhabitabilité**
 413 [...]

414 **Dispositions relatives à l'état du sol**
 415 [...]

416 **Zone à risques d'inondations – évaluation aquatique**
 417 [...]

418 **Dossier d'intervention ultérieur**
 419 Interrogée par le notaire instrumentant quant à l'existence d'un dossier
 420 d'intervention ultérieur établi pour la propriété décrite plus haut, la donatrice
 421 répond par la négative et confirme qu'elle n'a pas été réalisé depuis le 1^{er} mai 2001
 422 de travaux impliquant un ou plusieurs entrepreneurs et nécessitant l'établissement
 423 d'un dossier d'intervention ultérieur.

424 **DÉCLARATIONS FISCALES**
 425 **Dispense d'inscription d'office – Loi sur le gage**
 426 Après avoir été informée par le notaire de la loi sur le gage du 11 juillet
 427 2013, la donatrice déclare :
 428 - que le bien donné ne comprend pas de biens mobiliers qui font partie
 429 de la présente donation et qui sont grevés d'un droit de gage ou font l'objet d'une
 430 réserve de propriété ;
 431 - qu'il n'a pas non plus été incorporé au bien donné de biens grevés
 432 d'un droit de gage ou faisant l'objet d'une réserve de propriété.

433 **Dissimulation du prix**
 434 Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dissimulation du prix.

435 **Frais**
 436 Tous les frais, droits et honoraires du présent acte sont à charge de la
 437 donatrice et sont taxés *pro fisco* à douze mille six cent vingt-cinq euros.

438 **Domicile fiscal**
 439 Afin de satisfaire aux dispositions légales et interrogée à ce sujet par le
 440 notaire soussigné, la donatrice déclare avoir durant la période de cinq ans précédant
 441 la présente donation établi sans interruption son domicile fiscal dans l'habitation
 442 sise à 5000 Namur, avenue Reine Astrid 158 jusqu'au 21 septembre 2021, et ensuite
 443 après cette date à 1020 Bruxelles, rue de Louvain 1.

444 **Droits d'enregistrement**
 445 Les parties déclarent :
 446 1. estimer pour le prélèvement du droit de donation proportionnel la
 447 valeur du bien donné en pleine propriété à quatre cent cinquante mille euros, soit
 448 **TROIS CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (337.500,00 €)**

449 pour trois quarts, **soit deux cent septante-huit mille cent euros pour la nue-**
 450 **propriété ;**

451 2. que conformément à l'article 134, § 1, du Code des droits
 452 d'enregistrement la charge susmentionnée de **cent quatre-vingt-cinq mille quatre**
 453 **cents euros (185.400,00 €)** peut être déduite de la base imposable de la donation
 454 principale, de sorte que la base imposable de la donation principale s'élève encore
 455 à **cent cinquante-deux mille cent euros (152.100,00 €).**

456 La charge susmentionnée est considérée comme une donation
 457 secondaire, de sorte qu'elle est, en application de l'article 131bis du Code des droits
 458 d'enregistrement également imposée au tarif des donations immobilières.

459 3. qu'il n'a pas été fait entre eux de donations établies par des actes
 460 datant de moins de trois ans avant la date du présent acte de donation et ayant été
 461 présentés à l'enregistrement ou soumis à l'obligation d'enregistrement.

462 4. que le lien de parenté suivant existe entre la donatrice et les
 463 donataires : les donataires sont les enfants et petits-enfants de la donatrice.

464 **Droit de donation – enfants âgés de moins de vingt-cinq ans**

465 La donataire DU ROSEAU Rosalie déclare avoir trois enfants qui n'ont
 466 pas encore l'âge de vingt-cinq ans, à savoir : 1) Julie Stappers, née à Uccle le 25
 467 juin 2005 ; 2) Caroline Stappers, née à Uccle le 17 juillet 2007 ; 3) Pauline Stappers,
 468 née à Uccle le 26 octobre 2009. Madame DU ROSEAU Rosalie demande la
 469 réduction prévue à l'article 145 du Code des droits d'enregistrement.

470 **Droit de donation – saut de génération – déclaration fiscale de la** 471 **donatrice et des donataires**

472 La donatrice déclare :

473 Conformément au décret du 6 mai 2019 introduisant la procédure du
 474 saut de génération dans le Code des droits d'enregistrement, les donataires déclarent
 475 que les conditions sont remplies, à savoir :

- 476 - que la succession est localisée fiscalement en Région de Bruxelles-
 477 Capitale ;
- 478 - que l'impôt de succession a été prélevé au tarif applicable pour une
 479 attribution en ligne directe et entre époux ;
- 480 - que les donataires sont des descendants de la donatrice ;
- 481 - que la donation n'est soumise ni à une condition suspensive, ni à un
 482 délai suspensif.

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

484 Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

485 **DISPOSITIONS FINALES**

486 **Capacité**

487 Les parties déclarent chacune en ce qui la concerne avoir la capacité
 488 requise pour poser le présent acte, ne pas faire l'objet d'une mesure de protection
 489 ni d'une limitation au pouvoir de disposition, ni n'avoir introduit une requête en
 490 vue d'un règlement collectif de dettes.

491 **Élection de domicile**

492 Les parties déclarent pour l'exécution du présent acte faire élection de
 493 domicile en leurs domiciles respectifs mentionnés ci-avant.

494

Confirmation de l'identité et de l'état civil

495

Le notaire confirme l'exactitude de l'identité des parties sur la base des

recherches effectuées au Registre national et de leurs cartes d'identité.

497

Intérêts contradictoires ou dispositions déséquilibrées

498

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire du droit selon lequel chaque partie est libre de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier lorsque des intérêts contradictoires ou des dispositions déséquilibrées sont constatés.

502

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur les obligations particulières imposées au notaire par l'article 9, §1^{er}, alinéas 2 et 3 de la loi contenant organisation du notariat.

505

Expédition de l'acte

506

L'original de l'acte restera déposé pendant une période d'au moins cinquante (50) ans auprès du notaire détenteur des minutes. Les parties ont été informées des possibilités de consulter le présent acte en ligne, soit sur naban.be, soit sur www.myminf.be, soit sur www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten. Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que ce dernier site revêt un caractère authentique et a donc la même valeur probante qu'une copie signée envoyée par courrier ou par e-mail par le notaire.

513

Les parties déclarent se contenter de ces possibilités.

514

Les parties déclarent savoir que le notaire soussigné enverra à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités requises par la loi) une copie officielle à l'adresse postale ou e-mail mentionnée dans la demande. Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

518

DONT ACTE.

519

Établi et passé à Malines en l'étude du notaire.

520

Et après que l'acte leur a été lu intégralement et commenté, les parties

ont signé avec nous, notaire.

522

N°

N°	MOTIVATION
1	Ligne n°
2	Ligne n°
3	Ligne n°
4	Ligne n°
5	Ligne n°

N°

6	Ligne n°
7	Ligne n°
8	Ligne n°
9	Ligne n°
10	Ligne n°
11	Ligne n°

N°

12	Ligne n°
13	Ligne n°
14	Ligne n°
15	Ligne n°
16	Ligne n°

N°

17	Ligne n°
18	Ligne n°
19	Ligne n°
20	Ligne n°