



**ONT COMPARU :**

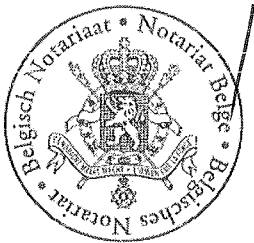
**D'UNE PART :**

.....

née à

**D'AUTRE PART :**

née à



**EXPOSE PREALABLE**

Les comparantes déclarent être propriétaires des biens ci-après décrits :

**COMMUNE DE COURCELLES - quatrième division -  
Trazegnies**

1) Une maison d'habitation, avec toutes dépendances sur et avec terrain, l'ensemble ..... paraissant cadastré ou l'avoir été, selon extrait du ..... pour une contenance de 03 ares 70 centiares.

2) Une maison d'habitation, avec toutes dépendances sur et avec terrain, l'ensemble sis paraissant cadastré ou l'avoir été, selon extrait du numéro pour une contenance de 01 are 50 centiares.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

A l'origine, les biens susdécrits appartenaient à Monsieur avec d'autres, partie à titre patrimonial et plus spécialement pour avoir acquis les droits de ses co-indivisaires aux termes d'un acte reçu par les Notaires à Monceau-sur-Sambre, et à Trazegnies, le 09 septembre 1985, transcrit au second bureau des hypothèques de Charleroi, le 19 septembre suivant,

Monsieur , prénomné, est décédé le 10 janvier 2011 et sa succession a été recueillie, en vertu de son testament dicté au Notaire à Trazegnies, le 18 avril 2006, enregistré, pour moitié en pleine propriété et moitié en usufruit, par son épouse survivante, et pour moitié en nue-propriété, par sa fille unique, Madame toutes deux comparantes.

Les donataires déclarent se contenter de l'établissement de propriété qui précède et n'exiger des donateurs d'autre titre qu'une expédition des présentes.

**CET EXPOSÉ FAIT**, les comparantes nous ont requis d'acter ce qui suit :

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

### **CONDITIONS GENERALES**

Il en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle, les donateurs déclarant que les biens sont libres d'occupation.

2) sera tenu de payer et supporter les taxes et impôts grevant les biens lui donnés à compter de ce jour.

3) prendra les biens donnés dans l'état où ils se trouvent, tel qu'ils s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans en rien excepter ni réserver, avec tous les vices et défauts même cachés (les donateurs déclarent n'avoir connaissance d'aucun vice caché), sans garantie de la nature du sol, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent y être attachées ou en dépendre et l'avantager ou le grever, quitte pour eux à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, le tout s'il en existe, et à ses frais, risques et périls, sans intervention des donateurs, ni recours contre eux.

déclarent, qu'à leur connaissance, les biens ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles éventuellement mentionnées ci-après sous « CONDITIONS SPECIALES », **ou reprises dans les titres de propriété**, et qu'ils n'en ont personnellement conféré aucune.

4) Les contenances énoncées dans la description ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, s'il y en a, et fût-elle même supérieure à un vingtième fera profit ou perte pour le donataire et ne donnera lieu à aucune indemnité.

5) Tous les droits et actions pouvant appartenir au donateur relativement aux biens donnés font partie de la donation.

6) fera son affaire personnelle à compter de ce jour de l'assurance-incendie et prendra toutes dispositions y relatives.

7) devra respecter les lois et les règlements en vigueur intéressant la zone dans laquelle se trouve les biens donnés, notamment en matière d'urbanisme, sans intervention des donateurs ou du Notaire instrumentant, ni recours contre eux.

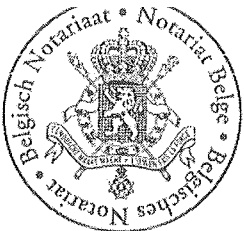
8) Les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par |

### **CONDITIONS SPECIALES**

déclare avoir connaissance des conditions spéciales reprises dans un acte du Notaire le portant vente à Monsieur et du plan y annexé pour en avoir reçu lecture, commentaire et copie.

Il dispense le Notaire soussigné de le reproduire aux présentes.

sera, tant pour lui-même que pour ses ayants-droit et ayants-cause à tous titres, subrogé dans tous les droits et obligations du donateur concernant les stipulations qui précèdent, pour autant que lesdites stipulations soient encore d'application et se rapportent aux biens



présentement , le tout sans aucun recours contre ni intervention de sa part.

**STATUT ADMINISTRATIF – OBLIGATIONS**  
**ADMINISTRATIVES**

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB, ...) qui forment le statut administratif des immeubles.

Nonobstant le devoir d'information du donateur, le donataire déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien auprès du Service de l'Urbanisme de la Commune.

Le(s) notaire(s) rappelle(nt) ce qui suit à propos de son(leur) intervention :

- son(leur) obligation d'information s'exerce *subsidiativement* à celle du donateur;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le(s) notaire(s) invite(nt) les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert, ...).

°Mentions et déclarations imposées par le Code de Développement Territorial (ci-après « CoDT ») (art. D.IV.99 et 100)

**A/ Il est rappelé comme de droit que :**

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.
- il existe des règles relatives à la péremption des permis.
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

**B/**

1° *les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables* : que le bien est situé suivant le plan de secteur en zone « d'habitat ».

2° *la soumission du bien, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation à l'application d'un guide régional d'urbanisme* : néant.

3° *la situation au regard du projet de plan de secteur* : qu'il n'a pas connaissance d'un projet de plan de secteur.

4° *la situation au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal, d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation* : néant.

5° la soumission du bien au droit de préemption ou la reprise dans les limites d'un plan d'expropriation et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant : qu'à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation et qu'il n'est pas grevé d'un droit de préemption établi en vertu du CoDT.

6°a) la situation du bien dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 : que le bien ne se situe pas dans un tel site.

b) l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine : que le bien n'est pas inscrit sur cette liste.

c) le classement du bien en application de l'article 196 du même Code : que le bien n'est pas classé.

d) la situation du bien dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code : qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris dans une telle zone.

e) la localisation du bien dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visées à l'article 233 du même Code : qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris dans une telle zone.

7° le bénéficiaire d'un équipement d'épuration des eaux usées et l'accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux : déclare que le bien est repris au PASH en zone d'épuration collective et bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

8° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols : à ce jour, il n'existe pas une telle banque de données.

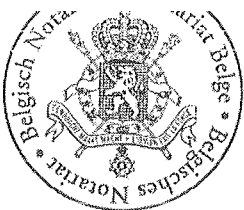
9° l'exposition du bien à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure, la situation dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 et l'existence d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou d'une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° : qu'à sa connaissance le bien n'est pas concerné par ce qui précède sous réserve que les biens sont situés en zone d'aléa d'inondation élevé.

Il est toutefois rappelé que le bien se situe dans une région où ont été exercées des activités minières.

10° la situation du bien dans un plan relatif à l'habitat permanent : qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris dans un tel plan.

C/ déclare que le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivrés après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur, ni d'un certificat de patrimoine valable, à l'exception :

- d'un permis d'urbanisme délivré le 16 décembre 1993 en vue de la construction d'un appartement avec garages ;
- d'un certificat d'urbanisme n°1 délivré le 02 mars 2018.



D/ déclare que le bien ne provient pas d'une division pour laquelle une notification préalable telle que visée à l'article D.IV.102 était nécessaire.

E/ déclare qu'il n'a pas réalisé [ou maintenu] des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 §1<sup>er</sup>, 1, 2° ou 7° et qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi.

déclare, s'agissant de la situation *future* et sous réserve de ce qui serait éventuellement dit ci-avant, qu'il ne prend aucun engagement quant au projet du donataire.

F/ Conformément au CoDT, la Commune de *Courcelles* a été interrogée par recommandé avec accusé de réception en date du *20 février 2018*.

Ladite Commune a répondu par certificat d'urbanisme n°1 du 02 mars 2018 dont les donataires déclarent avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

#### ° Gestion des sols pollués

En application du Décret wallon relatif à la gestion des sols pollués, le donateur déclare qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice) et sans pour autant que le donataire exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien soit destiné, à l'accueil d'une fonction de **maisons d'habitation**.

Il déclare également :

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ces biens pouvant engendrer telle pollution ;

2. ne pas avoir connaissance 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 dudit Décrets Sols en vigueur en Région wallonne ;

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et de son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le donateur est exonéré vis-à-vis du donataire de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien.

#### °Code wallon du Logement – Permis de location

-----  
déclarent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions du Code Wallon du Logement.

#### °Canalisations

...r déclare qu'à sa connaissance, il n'y a pas, à proximité du bien objet des présentes, de canalisation de gaz naturel ou autres.

... est informé de ce qu'il peut être utilement éclairé à cet égard sur le site internet !

#### °Réservoir à mazout/gaz – Permis d'environnement

... déclarent qu'il n'existe pas dans le bien de réservoir à mazout de trois mille litres ou plus ni de citerne à gaz de plus de 300 litres et que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement.

#### °DéTECTEURS incendie

... déclarent faire leur affaire personnelle de la pose de détecteurs incendie dans le bien susdécrit.

#### °DIU :

... déclare que l'article quarante-huit de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires et mobiles n'est pas applicable au transfert qui est constaté par le présent acte.

... reconnaissant avoir été éclairé relativement aux obligations visées par l'Arrêté royal prévanté.

#### °PEB/PV électrique :

Les parties déclarent que les législations susvantes ne s'appliquent pas aux présentes.

#### °Panneaux photovoltaïques :

... déclare que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

### **RENONCIATION DROIT DE RETOUR**

Après avoir été spécialement éclairé par le Notaire soussigné, le ... déclare renoncer, à partir de ce jour, définitivement et complètement, à tous les droits de retour des biens susdécrits.

... déclare accepter cette renonciation irrévocable à tous les droits de retour concernant les biens précités, faite en sa faveur par

La présente renonciation implique que ... peut disposer librement des biens donnés, qu'il peut les aliéner et les grever de tous les droits et hypothèques et qu'en cas de prédécès du donataire, ces biens ne retournent pas aux donateurs, étant donné que les articles 951 et 952 du Code civil ne sont plus d'application.

### **LEGISLATION**

Les comparantes déclarent avoir été informés des nouvelles dispositions qui entreront en vigueur le 1er septembre 2018 en matière de succession et de libéralités et déclarent savoir que lesdites nouvelles

disposition seront d'application immédiates aux présentes ce qu'elles acceptent expressément.

### **DECLARATIONS**

Les parties déclarent et reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture du premier alinéa de l'article deux cent trois du Code des Droits d'Enregistrement.

Les parties déclarent qu'il n'est intervenu entre elles aucune donation constatée par acte remontant à moins de trois ans avant ce jour et qui, avant la même date, ait été enregistrée ou soit devenue obligatoirement enregistrable.

### **DECLARATION PRO FISCO**

Pour la perception des droits d'enregistrement, la valeur vénale en pleine-propriété des biens objets des présentes est estimée à . . . et leur valeur locative globale à l par mois.

déclare qu'il a maintenu son domicile en Région Wallonne pendant les cinq années qui ont précédé la présente donation.

### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le notaire soussigné atteste et certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants, tels qu'ils sont susindiqués, d'après documents officiels lui produits.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile chacune en leur domicile actuel.

### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

reconnaît avoir reçu lecture de l'article soixante-deux, paragraphe deux et de l'article septante-trois du Code de la taxe sur la valeur ajoutée. Interpellé par Nous, Notaire, il déclare ne pas y être assujetti.

### **DECLARATIONS**

déclarent expressément, sous réserve de ce qui est éventuellement dit ci-avant :

-ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit, et



s'engagent à ne pas introduire une telle procédure dans le délai de deux mois à compter des présentes ;

-ne pas avoir conféré de mandat hypothécaire sur les biens susdécrits.

-qu'ils n'ont connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté des biens.

-que les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption, de préférence, d'aucune option d'achat ni de droit de réméré.

-que les biens n'ont fait l'objet d'aucun contrat de location pour un panneau publicitaire.

-que les biens ne sont pas traversés par un chemin repris à l'Atlas des chemins vicinaux.

### **AUTRES DECLARATIONS**

Chacun des comparants déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte sous réserve de ce qui est éventuellement dit ci-avant.

Chacun des comparants déclare et atteste en particulier, sous réserve de ce qui est éventuellement dit ci-avant :

que ses état-civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts ;  
n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite ;

n'être pas pourvu d'un administrateur de biens, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

### **Information - Article 9 - Loi de Ventôse.**

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire du droit qu'a chaque partie de faire le libre choix de désigner un autre notaire ou de se faire assister d'un conseil, et ce plus particulièrement lorsque des oppositions d'intérêts ou des engagements disproportionnés ont été constatés.

Les parties affirment que le Notaire instrumentant les a éclairés 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.

### **DROIT D'ECRITURE**

### **DONT ACTE**