

71-10122

cession à titre onéreux Bodson à Bodson.
Achat terrain à Sabine et Christiane

lot 4 (1080m²)

1906

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
Le sept octobre

Par devant moi, Maître Etienne PAUL notaire à la résidence de La Roche-en-Ardenne, associé de la société à responsabilité limitée « PAUL & PICARD, Notaires associés », dont le siège est à La Roche-en-Ardenne.

ONT COMPARU

D'UNE PART

1/ Madame BODSON Christine Ghislaine Michelle, née à Aye le dix-huit mai mille neuf cent soixante-six, inscrite au registre national sous le numéro 66.05.18-250.49, épouse de Monsieur ROBERTY José Yvon Guy Ghislain, né le vingt six mai mille neuf cent soixante-sept, domiciliée à 6980 La Roche-En-Ardenne, Avenue de Villez, 71.

Mariée sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

2/ Madame BODSON Sabine Ghislaine Michel Jeannine, née à Aye le vingt sept mai mille neuf cent soixante-trois, inscrite au registre national sous le numéro 63.05.27-196.61, épouse de Monsieur DELACOLLETTE Jacques Maurice Adolphe Ghislain, né à le vingt neuf octobre mille neuf cent soixante-trois, domiciliée à 6666 Houffalize, Rue de l'Ecole, Wibrin 17.

Mariée sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommées "le cédant ou la cédante"

D'AUTRE PART

Monsieur BODSON Alain Ghislain Alfred Michel, né à Rocourt le vingt cinq août mille neuf cent soixante-quatre, inscrit au registre national sous le numéro 64.08.25-253.09, époux de Madame CHERON Marianne Raymonde Bernadette, née le vingt six juillet mille neuf cent soixante-trois, domicilié à 7120 Estinnes, Rue Enfer, 10.

Marié sous le régime de la séparation des biens pure et simple aux termes d'un contrat de mariage reçu par le Notaire Fernand BABUSIAUX alors à Binche, en date du huit mai mil neuf cent nonante, complété avec adjonction d'une société d'acquêts aux termes d'un contrat reçu par le notaire Serge BABUSIAUX à Binche, en date du dix-neuf octobre deux mille-neuf, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé "le cessionnaire"

Lesquels nous ont prié d'acter ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Les comparants sont ensemble copropriétaires indivis des biens suivants:

COMMUNE DE RENDEUX - 1ere division - RENDEUX

Un terrain sis Rue de chetenne (Lot 4), cadastré ou l'ayant été selon extrait cadastral de moins d'un an, section B numéro 0220L2P0000, pour une contenance de dix ares quatre-vingts centiares (10 a 80 ca).

Anciennement cadastré 220/P et 220/A2 pour plus grande contenance.

Revenu cadastral : € 7,00.

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine les numéros 220P et 220A2 appartenaient à Madame MELCHIOR Léonie depuis plus de trente ans à ce jour.

Madame MELCHIOR Léonie a donné pour moitié indivise la nue-propriété des biens à ses deux filles, savoir DUFAUX Arlette et Micheline, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Philippe de LIMBOURG, alors à La Roche-en-Ardenne, en date du vingt-quatre octobre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au bureau des Hypothèques de Marche-en-Famenne en date du treize novembre suivant, volume 4694, numéro 35.

Aux termes d'un acte de partage intervenu entre les sœurs DUFAUX Arlette et Micheline, en date du vingt-quatre octobre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au bureau des Hypothèques de Marche-en-Famenne en date du treize novembre suivant, volume 4694, numéro 36 les biens ont été attribués à Madame DUFAUX Micheline.

Madame MELCHIOR Léonie est décédée le vingt et un décembre mil neuf cent nonante-huit, d'où extinction de l'usufruit.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Etienne PAUL, soussigné, le 09 octobre 2015, transcrit au bureau des hypothèques à Marche-en-Famenne sous la référence 32-T-19/10/2018-04418, Madame Micheline DUFAUX a fait donation à ses 3 enfants BODSON Christine, Sabine et Alain, d'un lot chacun à prendre dans ces parcelles et a conservé un lot dans son patrimoine, savoir le lot 4.

Madame DUFAUX Micheline est décédée « ab intestat » le premier janvier 2022, sa succession étant légalement recueillie pour un/tiers indivis chacun par ses trois enfants BODSON Christine, Sabine et Alain, cédantes et cessionnaire aux présentes.

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

CESSION

Ceci déclaré, la cédante, déclare céder et transporter, sous les garanties ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toutes charges hypothécaires et privilégiées ou inscriptions généralement quelconques, au cessionnaire, ici présent et qui accepte, tous ses droits indivis, soit deux/tiers indivis en pleine propriété, le surplus appartenant d'un/tiers déjà au cessionnaire, ce dernier devenant de la sorte seul propriétaire de la totalité en pleine propriété du bien.

CLAUSES ET CONDITIONS DE LA CESSION

1. Les droits indivis dans le bien prévanté sont cédés dans l'état où celui-ci se trouve actuellement, tel qu'il se comporte et s'étend dans ses bornes et limites, sans réserve comme sans garantie de la contenance énoncée, la différence fût-elle de plus d'un/vingtième, sans garantie du bon état des bâtiments, ni des vices de construction apparents ou non apparents, et avec les servitudes de toutes natures, actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui pourraient s'y rattacher et que le cessionnaire fera valoir ou dont il se défendra à ses frais, risques et fortune, sans l'intervention de la cédante, ni recours contre elle.

Pour sa part, la cédante déclare n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur le bien.

2. La cédante déclare que le bien est libre d'occupation.

Le cessionnaire en aura la propriété et la jouissance divisée par la prise de possession réelle à compter de ce jour à charge de supporter ou de faire supporter par qui de droit tous impôts et contributions y afférents à compter du même moment.

URBANISME

Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT bis(art. D.IV.99 et 100 9) -

A. Information circonstanciée du cédant

• Les parties, le cas échéant, représenté, déclarent à propos du bien que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme -
Établissement classé -
a) Normes

les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur Marche-La Roche ; bénéficie d'un accès direct à une voirie communale rue de Chetenne ; est situé en zone d'assainissement collectif (zone prioritaire) au PASH ; est situé dans un axe de concentration faible du ruissellement ERRUISSOL ; ;

b) Autorisations en vigueur

- 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) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur ;

- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...) ;

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

- il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3. Protection du patrimoine - Monuments et sites

- il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...)

4. Zones à risque

- il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens

de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ; excepté ce qui est dit ci-dessus pour l'axe de ruissellement faible.

5. État du sol - information - garantie

En application de l'article 2,27° du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols et a son arrête d'exécution du 06 décembre 2018, le présent acte constitue un acte à caractère familial expressément exclu du champ d'application dudit décret par conséquent il ne sera pas procédé à la consultation de la banque de donnée.

Toutefois, dans un souci de bonne information, le donateur déclare qu'aucune étude du sol n'a été effectuée sur le bien présentement donné et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

6. Patrimoine naturel

- il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

• Le cédant déclare à propos du bien que :

a) À propos de la situation urbanistique

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé [ou maintenu] des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, - de sorte 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,

- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet du cessionnaire.

En outre, le notaire soussigné a attiré tout spécialement l'attention du cessionnaire, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, l'affectation et la destination

futures du bien vendu ainsi que les charges qui seraient à réaliser avant toute délivrance de permis, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien cédé.

D. Information générale

Il est en outre 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 préemption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Commune de Rendeux, en date du 12 juillet 2022.

Pour le surplus, les parties reconnaissent avoir reçu copie de la lettre adressée par la commune au notaire soussigné dont question ci-dessus et dispensent ce dernier de faire aux présentes plus amples mentions des précisions complémentaires fournies.

Chantiers mobiles.

Après avoir été interrogée par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le donateur a déclaré qu'il n'a été effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

PRIMES

Interpellé par le notaire Etienne PAUL soussigné quant aux aides octroyées aux personnes physiques en vertu du Chapitre II, titre II du Code Wallon du Logement, les cédant et cessionnaire déclarent n'avoir sollicité ou reçu aucun prime de la Région Wallonne concernée par ladite législation.

SOULTE

Les parties déclarent que la présente cession des droits indivis est faite a été consentie et acceptée pour et moyennant une soulte de **vingt mille euros (20.000,00 €)** pour chacune des cédantes, que chaque cédante reconnaît avoir reçu du cessionnaire, à concurrence de la totalité, ce jour, au moyen de fonds provenant de la vente d'un bien indivis à Rendeux reçu également ce jour par acte du Notaire Piérard à

Marche-en-Famenne, à l'intervention du notaire PAUL soussigné.

Dont quittance entière et définitive faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même objet.

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, le cessionnaire déclare que les fonds utilisés pour le paiement de la soulte ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés; la cédante déclarant ne pas être redevable de pareils droits.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par le cessionnaire, charge estimée pro fisco à trois mille cinq cents nontante euros et trente-sept centimes (3.590,37 €).

REGLEMENT COLLECTIF DES DETTES

La cédante déclare au notaire soussigné qu'aucune requête n'a été déposée à ce jour dans le cadre d'un règlement collectif des dettes et n'avoir pas obtenu ni sollicité un sursis provisoire ou définitif ou un concordat judiciaire.

Les parties déclarent ne pas être pourvues d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

MENTIONS D'ORDRE FISCAL

1. Lecture a été donnée par le notaire soussigné aux parties des dispositions contenues au premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

2. Pour les besoins de l'enregistrement, les parties déclarent estimer la valeur en pleine propriété du bien à la somme de **soixante mille euros (60.000 €)**.

3. La partie cédante déclare après avoir reçu lecture des articles 62§2 et 73 du code de la TVA ne pas être assujettie à ladite taxe.

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de cent euros payé sur déclaration par le notaire Etienne PAUL soussigné.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

l'Administration générale de la Documentation patrimoniale 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 soussigné, sur le vu des pièces requises par la loi, certifie tels qu'ils sont ci-dessus mentionnés, les nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants,

ceux-ci lui ayant expressément autorisé à faire mention de leur numéro national aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Election de domicile est faite par les parties en leurs domiciles respectifs susindiqués.

CHOIX DU NOTAIRE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire Etienne PAUL soussigné qu'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 La Roche-en-Ardenne, date que dessus, en l'Etude, où, lecture commentée faite de tout ce qui précède et après avoir déclaré qu'ils avaient pris connaissance du projet du présent acte le vingt-trois septembre deux mille vingt et un, et dès lors au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, les comparants, ici présents ou représentés comme dit est, ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures à la minute

POUR EXPEDITION CONFORME