

Cadeau

Prov. *capdel*, de *caput* : tête, lettre capitale ornée, d'où passe-temps, divertissement, présent de fête.

- Objet offert en présent, *don ; terme employé dans certaines expressions (cadeaux de noces, cadeaux d'usage). V. *présents d'usage*, *prime*, **échantillon gratuit*, *bijoux*.
- **publicitaire**. Objet de faible valeur offert au public (acquéreurs, clients potentiels) afin de promouvoir la vente d'un produit ou la renommée d'une entreprise. V. **promotion des ventes*.
- (**chèque-**). V. *chèque-cadeau*.

Cadre

Subst. masc. - Lat. *quadrus* : carré.

- 1 (sens fig.). Désignait jusqu'en 1959 les différentes catégories de fonctionnaires ; terme abandonné au profit de *corps.
- 2 Dans une entreprise, salarié occupant un poste de responsabilité et chargé de mettre en œuvre, dans son service, la politique générale arrêtée par la *direction. On distingue les cadres subalternes et les cadres supérieurs, y compris les cadres de direction. V. *personnel*, *employé*.
- 3 Syn. **conteneur*.
- 4 Domaine ouvert à des interventions ultérieures (d'application et d'aménagement) appelées à se développer au sein des limites tracées, dans la direction indiquée, démarche englobante et *directive. V. *programme*, *directive*.
- (**contrat**). V. *contrat-cadre*.
- (**loi**). V. *loi-cadre*.
- (**notion**). V. *notion-cadre*.

Caduc, uque

Adj. - Lat. *caducus*, du v. *cadere* : tomber.

- 1 (sens précis). Frappé de *caducité, anéanti ; se dit d'un acte juridique valablement formé mais attendant encore de l'avenir, pour sa pleine efficacité, un élément de perfection (accomplissement d'une condition, diligence, confirmation, etc.), qui tombe sans valeur sous le coup d'un événement ultérieur du fait que celui-ci, au contraire de lui apporter l'élément attendu, en marque la défaillance, que cet événement soit extérieur à l'auteur de l'acte (ex. legs caduc du fait que son bénéficiaire décède avant le testateur, C. civ., a. 1039), sous la dépendance éventuelle même partielle de sa volonté (ex. donation en faveur du mariage caduc

si le mariage ne s'ensuit pas, C. civ., a. 1088) ou tienne à sa négligence (assignation caduque faute de saisine de la juridiction, dans les quatre mois, NCPC, a. 757). Comp. *nul*, *annulé*, *inexistant*, *périmé*, *inefficace*, *inopposable*.

- 2 Se dit parfois de lois qui, étant liées à un certain état de fait ou de droit (circonstances exceptionnelles, régime transitoire), sont considérées comme implicitement mais nécessairement abrogées du fait de la disparition de cet état. V. *abrogation*.
- 3 Parfois même utilisé en un sens métaphorique pour désigner une institution moribonde, proche de sa ruine.

Caducité

N. f. - Dér. de *caduc.

- Sort qui frappe l'acte *caduc (sens 1) ; état de non-valeur auquel se trouve réduit un acte initialement valable du fait que la condition à laquelle était suspendue sa pleine efficacité vient à manquer par l'effet d'un événement postérieur, que cet anéantissement s'opère de plein droit du seul fait de la défaillance de la condition (ex. caducité du legs en cas de perte totale de la chose léguée du vivant du testateur, C. civ., a. 1042, *adde* a. 1039, 1040), même si cette défaillance est volontaire, not. de la part d'un tiers (ex. caducité d'un legs par répudiation du légataire, C. civ., a. 1043 ; caducité de la requête en divorce sur double aveu par rejet du mémoire, NCPC, a. 1132), ou à titre de sanction d'une négligence, lorsqu'il incombait à l'intéressé de réaliser cette condition (caducité de l'assignation ou de la citation, NCPC, a. 405, 757, 314, 469, 791, R. 516-16 ; caducité de la déclaration d'appel, NCPC, a. 1101), mais parfois, en ce dernier cas, moyennant une décision du juge (constatation, appréciation, relevé de caducité. V. NCPC, a. 757, a. 407) ; que l'acte tombe seul s'il n'avait commencé à porter ses effets (caducité du legs, caducité de la donation en faveur du mariage), ou rétroactivement avec les effets qu'il avait commencé à produire et avec les actes qui l'avaient suivi (situation fréquente dans les applications procédurales. V. NCPC, a. 385, la caducité emporte extinction de l'instance) ; se distingue de l'*annulation en ce qu'elle ne sanctionne pas un vice entachant à l'origine la validité de l'acte mais enregistre ou sanctionne une carence ultérieure entamant l'acte dans sa perfec-

tion ou l'empêchant en tout cas d'être efficace, se distingue de la *déchéance ou de la *forclusion en ce qu'elle n'emporte pas extinction d'un droit mais seulement inefficacité d'un acte. V. *nullité*, *inopposabilité*, *rétroactivité*, *prescription*, *extinction*, *abrogation*. Comp. *péremption*.

CAF

- Expression française formée des initiales des mots : coût, assurance, fret (comp. CIF) désignant une *vente de marchandises destinées à être transportées par mer, qui est faite moyennant un prix global comprenant le coût de la marchandise, le fret et l'assurance et comporte une livraison des marchandises à l'embarquement.

Cagnotte

Subst. fém. - Origine possible. *cagnoto*, de *cana* (prov.), pot : terme de jeu.

- (Com.) Nom donné, dans la pratique, à un système d'achats convenu entre un revendeur (en général de grande distribution) et un fournisseur habituel qui, pour de multiples opérations successives d'achat, fait bénéficier l'acquéreur de *remises cumulatives, par le biais d'un surpaiement à chaque livraison et de la récupération du trop-perçu accumulé sous forme d'avoir (la cagnotte) dans la facturation à bas prix d'une livraison présentée comme unique, technique qui permet à l'acquéreur de pratiquer des prix promotionnels très faibles en tournant, à l'occasion, la réglementation de la vente à perte et peut constituer une *discrimination à l'achat par fourniture d'un avantage *concurrentiel déloyal.

Cahier des charges

V. charges (*cahier des*).

Caisse

N. f. - Empr. au provençal *caissa*, lat. pop. *capsea*, lat. class. *capsa* : coffre, cassette.

- 1 *Organisme doué d'une certaine autonomie financière avec affectation de ressources propres et chargé de gérer celles-ci, sous un contrôle plus ou moins étendu des pouvoirs publics, en vue de faire face au paiement de prestations financières déterminées. Ex. caisse de sécurité sociale, d'allocations familiales, d'épargne.
- de **liquidation**. Société privée établie auprès de la bourse de commerce pour ser-

vir d'intermédiaire à diverses opérations. V. *jilière*.

- 2 Compte destiné à enregistrer, dans les rapports du titulaire et de la clientèle, les mouvements de valeurs liquides (entrées et sorties).
- (**bon de**). V. *bon de caisse*.
- (**livre de**). V. *livres facultatifs*.
- (**service de**). Ensemble des opérations d'*encaissement comprenant pour un banquier l'encaissement des effets de commerce et des chèques, mais non celui des créances *nues ni des factures protestables.

Calamités publiques

N. f. pl. - Lat. *calamitas* : fléau s'abattant sur les céréales. V. *public*.

- Expression générique désignant un ensemble de fléaux ou de sinistres : incendies, inondations, ruptures de digues, éboulements de terre ou de rochers, « marée noire » ou autres accidents naturels, épidémies, épizooties (la prévention contre ces calamités et les *secours qu'appellent leurs conséquences relèvent de la *police administrative et constituent l'essentiel de la *protection civile).
- **agricoles**. Désastres d'origine naturelle (sécheresse, grêle, inondation, épizootie, etc.) affectant les produits de la récolte ou de l'élevage et causant aux exploitants agricoles des dommages non assurables d'importance exceptionnelle, partiellement pris en charge par le Fonds national de Garantie et permettant l'octroi de prêts spéciaux du Crédit agricole. V. *force majeure*, *cause étrangère*.

Cambiaire

Adj. - Lat. *cambiare* : changer.

- Qui est relatif à la lettre de change, par extension, aux autres effets de commerce. Ex. droit cambiaire, recours cambiaire, créance cambiaire. Comp. *bancaire*, *financier*. V. *fondamental* (*rapport*).

Cambriolage

N. m. - De *cambrioler*, *cambrioleur*, dér. de l'arg. *cambriole* : chambre, prov. *cambro*.

- Dans le langage commun, *vol avec effraction (extérieure ou intérieure) dans une maison habitée (expression dépourvue de caractère légal).

Campagne électorale

Lat. *campania*, dér. de *campus* : champ. V. *électoral*.

05

Jean-François TAYMANS & François HERINCKX
Notaires à Bruxelles

06 (4)
B - 1000 Bruxelles, le 14 octobre 1998
Rue du Midi, 146

DOSSIER traité par M^e J.F. Taymans

Gestionnaire : Mme. Moreau

N/Réf. : MM/SH

CREDIT COMMUNAL
boulevard Pachéco 44
1000 BRUXELLES

*L'Etude travaille à bureaux fermés
le mardi après-midi.*

Madame, Monsieur,

Concerne : Succession de Madame Ghislaine Albertine Marie Henriette BOUCHER, née à Tournai le 5 janvier 1911, veuve de Monsieur Guy Scheyven, en son vivant domiciliée à Uccle, avenue des Sorbiers 25, décédée à Uccle le 16 février 1998.

Je suis chargé de la succession mentionnée sous rubrique.

La défunte était, à ma connaissance, titulaire en votre établissement de divers avoirs.

Veuillez me faire parvenir copie de la liste que vous avez transmise à l'Administration de la TVA, de l'Enregistrement et des Domaines, en exécution des articles 96, 97 et 99 du Code des droits de succession.

Dans l'hypothèse où la défunte était titulaire ou cotitulaire d'un portefeuille-titres en votre établissement, je vous remercie :

- de me communiquer l'estimation au jour du décès des titres non cotés au prix courant publié par l'administration ;

- de me transmettre une attestation destinée à l'enregistrement pour les AFV dont la défunte était propriétaire depuis plus de 3 ans à son décès.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

[Signature]
Pour le notaire, absent à la signature

J.F. TAYMANS

Téléphone : 02/512.01.40
Télécopieur : 02/512.61.66

Parking dans la cour de l'immeuble.
A défaut : parking public à l'arrière de l'hôtel Bedford
rue Van Helmont (à 200m de l'Etude) - Métro Anneessens.

Sociétés civiles sous forme de sociétés privées à responsabilité limitée
"Jean-François Taymans, notaire" R.S.C. n° 1898 - "François Herinckx, notaire" R.S.C. n° 1899

Compte n° 590-2213355-35

Comment marquer la différence entre des dépenses ordinaires et des largesses rapportables ? En tenant compte de ce que le donateur peut dépenser sans s'appauvrir, et de ce que le donataire peut recevoir sans s'enrichir.

Au demeurant, le *de cuius* peut toujours imposer le rapport, même pour les dépenses que la loi en exempte (1) ; toute cette manière repose, nous l'avons vu, sur la volonté présumée du défunt.

— Avant d'étudier séparément les diverses dépenses que vise l'article 852, nous signalerons quelques conséquences générales de l'analyse qui précède.

1239. Inégalité des dépenses faites au profit de plusieurs successibles. — Si le défunt a fait, au profit de l'un de ses successibles, des dépenses plus importantes qu'au profit d'un autre, elles n'en seront pas moins exemptées du rapport, si elles se rangent dans les catégories qu'énumère l'article 852, et si elles sont d'ailleurs, comme l'exige la cour de cassation, proportionnées à la situation sociale et de fortune des parties (2). Dès l'instant où il ne s'agit pas de véritables libéralités, mais de dépenses jugées ordinaires, la question du rapport ne se pose plus, et l'égalité entre les héritiers n'est pas censée violée.

On ne saurait censurer la préférence qu'une personne témoigne à l'un de ses enfants, de ses cousins ou de ses neveux : l'affection, le mérite, ne se discutent pas. Nous devons demeurer libres de choisir celui de nos parents que nous convions à notre table ou que nous installons dans notre maison. Nul ne doit se plaindre, si nous faisons à l'un de plus beaux cadeaux qu'à l'autre. Dès l'instant où ces dépenses demeurent proportionnées à notre état de fortune, et à celui du parent qui en bénéficie, il n'y a pas lieu de faire des comptes et des comparaisons.

1240. Réunion fictive (art. 922). — Réduction. — Si les dépenses prévues par l'article 852 ne constituent pas de véritables libéralités, lorsqu'elles restent conformes à l'état de fortune respectif du donateur et du donataire, on pourrait en conclure qu'elles ne sauraient donner lieu à réduction, ni à la réunion fictive des donations en vue du calcul de la quotité disponible (Code civ., art. 922). Cependant, ces deux points sont controversés (voyez notre tome VIII, nos 405, 407 et 408, 8°).

1241. Dépenses remboursables. — Si le défunt a fait quelque une des dépenses prévues par l'article 852 avec l'intention de se les faire rembourser par le successible (3), et que ce remboursement ne soit pas encore intervenu lors de l'ouverture de la succession, il y aura lieu, non à rapport des dons, mais à rapport des dettes.

(1) Civ. Huy, 18 septembre 1947, *Rev. not.*, 1947, 353.

(2) Huc, t. V, n° 356, 3° ; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *Successions*, t. III, n° 2800.

(3) Cf. civ. Dinant, 24 mai 1894, *Pas.*, 1895, III, 72.

1242. A. Frais de nourriture et d'entretien. — L'article 852 exempte du rapport les frais de nourriture et d'entretien.

Ces dépenses comprennent notamment les frais de logement, d'alimentation, de vêtement (1), de maladie (2), d'ameublement (3), ainsi que l'argent de poche.

La loi ne fait aucune distinction selon la forme des dépenses : les frais de nourriture ou d'entretien peuvent consister en versements pécuniaires (généralement en pensions [4] ou en dons manuels [5]) ou en prestations en nature (notamment l'hospitalité donnée par le défunt à son successible [6]), etc.

La loi ne distingue pas non plus selon que les frais étaient ou non nécessaires au successible (7) ; ni selon que celui-ci était ou non établi, marié, père de famille (8). Les dépenses faites par le défunt pour alléger les charges de famille du successible peuvent aussi être considérées comme des dépenses ordinaires plutôt que des libéralités, comme celles qui sont faites pour le successible en personne. Et nous irions même, par ce motif, jusqu'à exempter du rapport les frais de nourriture et d'entretien payés directement par le défunt aux personnes à charge du successible (9).

La question du rapport des libéralités ne se pose même pas pour les frais de nourriture et d'entretien dont le défunt était légalement tenu, notamment envers ses enfants mineurs (Code civ., art. 203), ou envers ses enfants

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *Successions*, t. III, n° 2801, *in fine* ; civ. Marvejols, 23 février 1906, *Rev. not.*, 1906, 528.

(2) Cf. Code civil italien de 1942, article 742.

(3) Civ. Bruxelles, 14 juillet 1888, *Pas.*, 1888, III, 332. *Contra* : BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *Successions*, t. III, n° 2802.

(4) AUBRY et RAU, t. X, § 631, texte et note 32bis ; GALOPIN et WILLE, *Successions*, nos 241 et 242. — Le payement, par le défunt, des dettes contractées par le successible dans une pension de famille (PLANIOL, t. III, n° 2265, 1°) ou dans un asile de vieillards ou d'aliénés (AUBRY et RAU, t. X, § 631, texte et note 32ter), ne donne pas lieu davantage à rapport. Il en est de même de la dot moniale, dans la mesure où elle couvre les frais de nourriture et d'entretien : civ. Gand, 8 mai (ou 20 mars) 1901, *B. J.*, 1905, 237 ; *supra*, n° 1206.

Soulignons que les pensions ne sont exemptées du rapport que si elles sont fournies à titre de nourriture et d'entretien. L'on ne peut conclure de l'article 852 que toute pension quelconque soit exempte du rapport (HUC, t. V, n° 357 ; notre tome VIII, n° 407, C).

(5) Civ. Namur, 7 mai 1906, *B. J.*, 1906, 746.

(6) Liège, 25 juin 1896, *Pas.*, 1897, II, 102, et 13 juin 1913, *Pas.*, 1915-1916, II, 117 ; civ. Bruxelles, 14 juillet 1888, *Pas.*, 1888, III, 332 ; civ. Marvejols, 23 février 1906, *Rev. not.*, 1906, 528.

(7) AUBRY et RAU, t. X, § 631, texte et note 36 ; LAURENT, t. X, n° 625 ; HUC, t. V, n° 356, 2° ; civ. Bruxelles, 14 juillet 1888, *Pas.*, 1888, III, 332 ; cass. fr., 27 janvier 1904, *Pas.*, 1904, IV, 79. — Cette solution se concilie mal avec la règle que les dépenses prévues par l'article 852 n'échappent au rapport que si elles sont proportionnées à la situation sociale et matérielle du donataire (*supra*, n° 1238, C).

(8) AUBRY et RAU, t. X, § 631, note 36 ; LAURENT, t. X, n° 624 ; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *Successions*, t. III, n° 2800.

(9) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *Successions*, t. III, nos 2800 et 2804 ; A. MUSCHART, *Rev. not.*, 1927, 551. — L'opinion opposée (civ. Verviers, 28 février 1883, *Pas.*, 1883, III, 155) voit dans le payement de ces frais, par le défunt, non pas une libéralité (cf. Code civ., art. 851, *in fine*), mais une gestion d'affaires.

majeurs dans le besoin (Code civ., art. 205 et 207) (1). Cette remarque enlève une grande part de son intérêt à la règle que nous étudions : celle-ci ne trouve plus guère à s'appliquer qu'aux collatéraux (2), aux descendants majeurs qui ne se trouvent pas dans le besoin (arg. Code civ., art. 208) (3), ainsi que, dans le même cas, aux ascendants.

1243. B. Frais d'éducation et d'apprentissage. — L'article 852 exempte aussi du rapport les frais d'éducation et d'apprentissage. On entend par là tous les frais exposés pour préparer un enfant à la vie. En premier lieu, les frais d'instruction — en y comprenant ceux des études universitaires, même les plus élevées (4) ; les achats de livres et autres instruments de travail (5) ; les voyages que l'achèvement de l'instruction et de l'éducation comporte (6). L'éducation comprend aussi l'enseignement des arts d'agrément et les sports, le payement de toute espèce de maîtres ou de gouvernantes.

Le stage de clerc de notaire fait partie de l'apprentissage ; mais on décide le contraire pour le stage d'avocat, par le motif que l'avocat stagiaire a déjà le droit d'exercer sa profession et d'en tirer argent (7).

Les frais d'éducation et d'apprentissage sont exemptés du rapport, même s'ils sont hors de proportion avec la fortune du défunt (8), même s'ils s'élèvent à des montants très inégaux pour les divers successibles (9).

Au demeurant, la question du rapport des libéralités ne se pose même pas s'il s'agit de frais que le défunt était tenu de faire en vertu de l'article 203 du Code civil (10).

1244. C. Frais d'équipement. — Il s'agit de frais d'équipement militaire (11). En somme, l'article 852 formule ici une exception — surannée d'ailleurs — à la règle du rapport des frais d'établissement (*supra*, n° 1210) (12).

Cette exception se limite aux frais « ordinaires » d'équipement (art. 852).

(1) LAURENT, t. X, n° 623 ; GALOPIN et WILLE, *Successions*, nos 241 et 242 ; HUC, t. V, n° 356 ; Bruxelles, 6 février 1899, *Pas.*, 1899, II, 268 ; app. Bordeaux, 3 juillet 1902, *Rev. not.*, 1903, 703. Comp. AUBRY et RAU, t. X, § 631, texte et note 34.

(2) AUBRY et RAU, t. X, 631, texte et note 35 ; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *Successions*, t. II, nos 2800 et 2815.

(3) Voy. notre tome VIII, n° 405.

(4) AUBRY et RAU, t. X, § 631, note 33 ; PLANIOL, t. III, 2265, 2° ; civ. Dinant, 24 mai 1894, *Pas.*, 1895, III, 72 ; civ. Arlon, 1^{er} juillet 1903, *P. P.*, 1906, 178. — Les coutumes soumettaient au contraire au rapport les frais du doctorat, parce qu'elles les considéraient comme frais d'établissement (cf. Code civ., art. 851 ; POTHIER, chap. IV, art. 2, § 3).

(5) Mais non l'achat d'une bibliothèque professionnelle, ou d'un cabinet médical, après l'achèvement des études : ces dépenses-là sont des frais d'établissement, sujets au rapport (Code civ., art. 851 ; *supra*, n° 1210).

(6) LAURENT, t. X, n° 625.

(7) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *Successions*, t. III, n° 2805.

(8) GALOPIN et WILLE, *Successions*, nos 241 et 242 ; civ. Dinant, 24 mai 1894, *Pas.*, 1895, III, 72 ; civ. Arlon, 1^{er} juillet 1903, *P. P.*, 1906, 178. Comp. Code civil italien de 1942, article 742, alinéa 2.

(9) Cette inégalité n'est autre que celle de la nature (LAURENT, t. X, n° 625).

(10) LAURENT, t. X, n° 623.

(11) LAURENT, t. X, n° 626 ; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *Successions*, t. III, n° 2806. Serait-ce une réminiscence des usages de la chevalerie ? (PLANIOL, t. III, n° 2265, 3°).

(12) PLANIOL, t. III, n° 2265, 3°.

1245. D. Frais de nocés. — Les coutumes exemptaient du rapport les « frais de nocés et banquets » (1). L'article 852 a conservé cette idée. Il s'agit, on le voit, des frais relatifs à la cérémonie du mariage, et qui sont faits, moins dans l'intérêt de l'enfant que pour le prestige de la famille (2) : lettres de faire-part, décoration de la maison nuptiale, voitures, photographes, dons aux pauvres, bénédiction religieuse, dîner, musique, etc.

Aussi, les cadeaux de nocés et le trousseau n'entrent-ils pas dans les frais de cérémonie. Ce sont, cette fois, des libéralités faites à l'enfant, mais qui échappent au rapport dans la mesure où ils constituent des présents d'usage (*infra*, n° 1246).

Quant aux frais du contrat de mariage, ils forment une dette des parties, c'est-à-dire des époux. Si cette dette a été payée par le *de cuius*, il y aurait lieu à rapport en vertu de l'article 851 (3).

— Les frais de nocés restent-ils exemptés du rapport s'ils sont excessifs, c'est-à-dire hors de proportion avec les ressources du donateur ? L'affirmative pourrait s'appuyer sur cette considération, que les frais de nocés ne profitent pas seulement à l'enfant qui se marie, mais à toute sa famille ; qu'ils ne sont donc pas, strictement, une libéralité faite à l'enfant au préjudice de ses cohéritiers ; et que, dès lors, l'importance des frais n'y change rien. Nous préférons cependant soumettre les frais de nocés au rapport, dans la mesure de ce qu'ils auraient d'excessif : non pas tant parce que l'article 852 n'exempte du rapport que « les frais ordinaires d'équipement, ceux de nocés », etc. ; mais surtout parce que toutes les dépenses prévues par cet article obéissent, à notre avis, à la restriction si raisonnable : qu'elles restent proportionnées à la fortune du donateur (*supra*, n° 1238, C). Il ne faut pas que le mariage de l'un des enfants, ou d'un neveu, ou d'un cousin devienne pour toute la famille du donateur une cause d'appauvrissement.

1246. E. Présents d'usage. — La vie de famille, la vie en société sont rendues plus aimables par l'usage de faire des cadeaux pour fêter des événements tels que nocés, anniversaires de mariage ou de naissance, fête patronale, nouvel an, baptême, confirmation, première communion, etc. L'article 852 exempte ces cadeaux du rapport, par une raison analogue à celle qui concerne les frais de nocés (4) : pareils cadeaux se font non seulement dans l'intérêt du donataire, mais encore dans celui du donateur lui-même ; ils expriment à la fois l'affection envers le donataire et le souci de la réputation mondaine du donateur (5).

L'article 852 n'énonce aucune limitation à l'exemption des présents d'usage. Il y en a cependant une qui dérive du sens naturel des termes : un présent d'usage est un cadeau relativement peu important, proportionné

(1) POTHIER, *Successions*, chapitre IV, article 2, § 3.

(2) LAURENT, t. X, n° 627.

(3) Ce ne sont en tout cas pas des frais de nocés. BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *Successions*, t. III, n° 2809.

(4) L'ancien droit ne parlait d'ailleurs que de cadeaux de nocés (PLANIOL, t. III, n° 2267).

(5) Chabot, Rapport au Tribunat (Loché, éd. belge, t. V, p. 123, n° 47), et notre tome VIII, n° 408.

08

WINSSINGER & ASSOCIES

Société Anonyme
GÉOMÈTRES - EXPERTS

Philippe F. WINSSINGER FRICS**
Benoît FORGEUR**
Geoffroy REGOUT*
Hervé BIEBUYCK*
Christophe ACKERMANS*
Geoffroy MORETUS PLANTIN
Michel WYNANTS

BEF/mape/39.903

Le 2 février 2007

RAPPORT D'EXPERTISE

Nous soussignés **WINSSINGER & ASSOCIES S.A.**, Géomètres-Experts, ayant nos bureaux avenue Louise, 380 à 1050 Bruxelles ;

Agissant à la requête de **Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck**, avenue des Sorbiers 25 à Uccle ;

Déclarons avoir procédé à l'évaluation de la **valeur vénale** au 31 décembre 1996 et au 28 février 1998 du bien décrit ci-après et figuré aux croquis ci-annexés.

* * *

Avenue Louise 380 B-1050 Bruxelles
Téléphone: +32 (0)2 629 02 90 - Fax: +32 (0)2 648 79 89 - TVA: BE 422 118 165 - RCB: 437 697
Uitbreidingstraat 86 B-2600 Antwerpen
Téléphone: +32 (0)3 303 10 40 - Fax: +32 (0)3 303 10 01 - TVA: BE 422 118 165 - RCB: 437 697

LIMINAIRES

Définition de la valeur vénale

La valeur vénale est le meilleur prix que l'on peut raisonnablement espérer obtenir, à la date d'évaluation, dans les conditions suivantes :

- a) que le propriétaire désire vendre ;
- b) que l'on dispose d'une durée raisonnable de mise en vente, eu égard à la nature du bien et à l'état du marché ;
- c) que le bien soit librement présenté sur le marché, avec une publicité non équivoque, suffisamment large et claire ;
- d) que les prix soient stables pendant la période envisagée ;
- e) qu'il soit fait abstraction, sur le plan des références, d'une offre exceptionnelle émanant d'un acheteur placé dans des conditions particulières.

Selon l'usage, la valeur vénale est estimée en considérant que les droits d'enregistrement et honoraires de notaire sont à charge de l'acquéreur.

Conditions générales de l'expertise

- (1) L'évaluation est effectuée sur base des informations transmises et considérées comme exactes.
- (2) Notre mission ne comportait de mesurage physique des biens. Notre expertise est réalisée suivant mesurage graphique sur croquis réalisé lors de la visite des lieux. Aucune garantie quant à la surface des biens sous examen ne peut dès lors être donnée.

- (3) Notre mission ne comportait pas d'expertise technique et/ou de structure. Les bâtiments ont donc été considérés, sauf précisions stipulées explicitement dans le rapport, comme étant exempt de vices cachés. Les équipements sont considérés en bon état de fonctionnement compte tenu de leurs âges et de leurs états d'entretien.
- (4) Aucun test n'a été effectué afin de déceler la présence de matériaux nocifs comme par exemple l'asbeste dans les bâtiments, la pollution dans le sol ou la méréule. La présente expertise est établie en présumant qu'aucun matériau dangereux ou interdit n'est présent et donc ne diminue la valeur des biens.
- (5) Les questions d'ordre environnemental telles le respect du plan de secteur en vigueur, l'obtention et le respect du(des) permis de bâtir ou autre(s) permis d'exploitation n'entrent pas dans le cadre du présent rapport d'expertise. Les biens sont évalués en considérant leurs affectations actuelles comme conformes aux prescriptions urbanistiques.
- (6) Le présent rapport doit être considéré comme confidentiel pour les parties auxquelles il est adressé et destiné à leur usage exclusif.

DESCRIPTION

Une maison avec dépendance et jardin sis avenue des Sorbiers 25 où elle représente un développement de façade d'après titre de 28 m 90 contenant une superficie d'après titre de 25 ares. Cadastree ou l'ayant été section H n° 55/S/2 et 55/T8/2.

Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée, vestiaire, wc, salon, bureau, salle à manger, office et cuisine. Terrasse couverte arriere et terrasse avant non couverte. Jardin principal à l'arriere de la maison.

Entresol :

Un local avec un bain.

Au 1^{er} étage :

5 chambres, une salle de bains et un hall. Une salle de couture du côté de l'escalier de service.

Au 2^{ème} étage :

2 chambres de domestique ; une salle de bains et un salon aménagé sous les combles, 2 greniers.

Au sous-sol :

Diverses caves et chaufferie

Une petite maison annexe, ancien garage de voitures transformées se composant d'un hall, d'un wc, d'un petit living, d'une cuisine, d'une chambre et d'une salle de bains.

CARACTERISTIQUES

Il s'agit d'une villa 4 façades avec des murs en briques rouges et peintes, châssis en bois à simple vitrage et volets en bois.

Elle développe des façades de respectivement 13,70 m sur 14,18 mètres et est pourvue d'une toiture à versants avec fenêtres en chien assis. La charpente est en bois avec une couverture en tuiles rouges. Les combles sont partiellement isolés.

Les techniques sont vétustes avec une chaudière d'époque de la construction de l'immeuble (1913) et une installation électrique qui fera l'objet d'une rénovation complète.

Les équipements et meubles de cuisine et sanitaires sont également anciens et feront l'objet d'une rénovation complète pour les remettre goût du jour.

Au niveau des couvertures de sols la maison est pourvue de parquet dans les pièces de réception, de plancher au niveau des étages, et de granito dans la cuisine et l'office.

En résumé, il s'agit d'une villa solidement construite en 1913 ayant gardé son caractère d'époque mais nécessitant une rénovation complète aussi bien au niveau des techniques qu'au niveau des finitions intérieures.

POINTS DE COMPARAISON

Avenue Blücher 239

Maison unifamiliale, contenance 6a 98ca

Vente de gré à gré du 11/03/1999 pour 396.630 €

Avenue du Prince d'Orange 115

Maison unifamiliale, contenance 16a 36ca

Vente de gré à gré du 17/05/1999 pour 421.419 €

Avenue du Prince d'Orange 107

Maison unifamiliale, contenance 17a
Vente de gré à gré du 06/11/1998 pour 384.235 €

Avenue des Sorbiers 6 à 10

Maison unifamiliale, contenance 26a
Vente de gré à gré du 19/08/1998 pour 451.166 €

Avenue d'Hougoumont 20

Maison unifamiliale, contenance 25a 10ca
Vente de gré à gré du 30/01/1998 pour 470.998 €

Avenue Blücher 188

Maison unifamiliale, contenance 13a 49ca
Vente de gré à gré du 18/05/1999 pour 421.419 €

Avenue des Sorbiers 7A

Maison unifamiliale, contenance 25a 52ca
Vente de gré à gré du 06/12/1996 pour 446.208 €

Avenue de la Sapinière 7

Maison unifamiliale, contenance 25a 94ca
Vente de gré à gré du 14/01/1999 pour 495.787 €

Avenue des Myrtilles 62

Maison unifamiliale, contenance 22a 49ca
Vente de gré à gré du 16/09/1999 pour 470.998 €