

Chaussée de Vleurgat 293  
1050 Ixelles

Tel / 02/245.21.21 - Fax : 02.735.86.66

*Agent Immobilier agréé IPI : 501.042*

Email : [info@century21moliere.com](mailto:info@century21moliere.com)

### COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

1. Monsieur **Najjari, Aïssa**, né à Hassi-Mefsoukh (Maroc), le 24/09/1950 (n° national : 50.09.24-001.04), époux de Madame Ben Aïssa, Tleitmes, domicilié à 1020 Bruxelles, rue Laneau, 47.
2. Marié au Consulat Général du Royaume du Maroc à Bruxelles, le 24/12/1971, sans avoir fait précéder ou suivre son mariage d'une convention matrimoniale.
3. Madame **Najjari Zoulikha**, née à Oran (Algérie), le 02/10/1952 (n° national 52.10.02.006.29), épouse de Monsieur Ben Omar Ahmed, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue de Genève, 472.  
Mariée au Consulat Général du Royaume du Maroc à Bruxelles, le 06/06/1969, sans avoir fait précéder ou suivre son mariage d'une convention matrimoniale.
4. Madame **Najjari, Mona**, née à Hassi ben Okba (Algérie), le 10/08/1955 (n° national : 55.08.10-002.36), divorcée et non remariée, domiciliée à 1341 Offignies-Louvain-La-Neuve, rue de la Palanche, 6. Qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.
5. Madame **Najjari, Zohra**, née à Assi ben Okba (Algérie), le 12/07/1957 (n° national : 57.07.12-004.09), divorcée et non remariée, domiciliée à 3080 Tervuren, Puttestraat, 53. Qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.
6. Madame **Najjari, Yamina**, née à Oran (Algérie), le 07/07/1959 (n° nationale : 59.07.07-006.05), divorcée et non remariée, domiciliée à 1932 Zaventem, Countrylaan, 4.  
Qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.
7. Monsieur **Najjari, Mohamed**, né à Assi ben Okba (Algérie), le 16/11/1960 (n° national : 60.11.16-007.74), célibataire, domicilié à 1930

Zaventem, Leuvensesteenweg, 684. Qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

8. Monsieur **Najjari, Rachid**, né à Hassi Ben Oukba (Algérie), le 20/05/1963 (na national : 63.05.20-009.70), époux de Madame Ackaert, Mireille Nicole Robert,

domicilié à 1853 Grimbergen, Leestbeekstraat 19.

Marié sous le régime légal de communauté des biens suivant contrat de mariage reçu le 17/01/1992 par le notaire Pierre Van Den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, régime modifié en ce qui concerne les dispositions pour cause de mort aux termes d'un acte de modification du contrat de mariage reçu par le notaire François Noé, soussigné, le 13/10/2010.

9. Monsieur **Najjari, Moussa**, né à Hassi ben Oukba-Oran (Algérie), le 22/06/1965 (n° national : 65.06.22-009.59), célibataire, domicilié à 1170 Watermael-Boitsfort, avenue de la Héronnière, 98 (boite 38).

Qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

Ci-après dénommé(s): "LE VENDEUR"

Et

Madame **Vanoverschelde Odile**, née à Mouscron, Le dix mai mil neuf cent septante (NN 70.05.10-296.36), célibataire, domiciliée à Schaerbeek, rue Armand de Roo 2.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR"

Il est convenu ce qui suit :

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier décrit ci-après :

### **DESCRIPTION DU BIEN**

#### **Commune de Schaerbeek – sixième division.**

Une maison d'habitation sur et avec terrain sie **rue Gustave Fuss, 54**, cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section D n°73/V/3P0000 pour une superficie de un are (01a).

Revenu cadastral non indexé : 1.360 euros :

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.




## CONDITIONS GÉNÉRALES

### **1. Propriété.**

La vente est parfaite par la signature des présentes. Toutefois, l'acquéreur n'aura la propriété du bien qu'à la signature de l'acte authentique de vente.

### **2. Situation hypothécaire.**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute charge quelconque.

Cependant, la vente est conclue sous la condition suspensive qu'au cas où le prix payé entre les mains du notaire ne permettrait pas de désintéresser les créanciers hypothécaires ou saisissants inscrits au jour de la passation de l'acte, lesdits créanciers marquent leur accord de donner mainlevée de leurs inscriptions et transcriptions. Seul l'acquéreur pourra invoquer la non-réalisation de la présente condition.

### **3. Charges, servitudes et mitoyennetés.**

Le bien est vendu avec toutes les charges et servitudes, tant actives que passives, qui peuvent y être attachées. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus, qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de convention dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations découlant du titre de propriété sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

### **4. Etat.**

L'immeuble est vendu sous les garanties ordinaires. Il devra être délivré dans son état actuel, bien connu de l'acquéreur avec tous les vices apparents ou cachés. Le vendeur atteste qu'à sa connaissance le bien n'est grevé ni de mûrle, ni de vices cachés.

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

### **5. Assurance.**

Le vendeur s'engage à maintenir le bien vendu assuré contre les risques d'incendie et risques accessoires jusqu'à la fin de la semaine suivant la signature de l'acte authentique. De son côté, l'acquéreur déclare savoir qu'il peut être utile d'assurer le bien à son nom dès à présent.

## 6. Jouissance.

### Jouissance par la prise de possession réelle

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique par la prise de possession réelle, partie la perception des loyers.

### Jouissance par la perception des loyers

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique par la perception des loyers, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué aux conditions bien connues de l'acquéreur qui reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire des conventions locatives. A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de 600 euros (sous-sol) / 650 euros (rez) / 650 euros (1er étage) / 500 euros (2ème étage) / 550 euros (3ème étage).

### **- Etat des lieux :**

Les vendeurs s'engagent à remettre à l'acquéreur, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, l'état des lieux qui a été dressé.

### **- Garantie locative :**

Le vendeur déclare qu'une garantie locative a été constituée équivalente à une somme de 1100,-euros pour le 3ème étage.

Les vendeurs s'engagent :

- à restituer à l'acquéreur l'intégralité de la garantie locative en sa possession.
- à verser à l'acquéreur, le jour de la signature de l'acte authentique, les intérêts dus sur les garanties locatives prévus à l'article 10 de la loi du 20 février 1991, modifiée par la loi du 13 avril 1997, calculés pour la période courant du 15 février 2016 jusqu'au placement de la garantie locative sur un compte bancaire et à défaut, jusqu'à la signature de l'acte authentique.

A ce sujet, le vendeur déclare ne pas avoir été mis en demeure par le preneur de placer la garantie en compte individualisé conformément à l'article 10 § 4 de la loi du 20 janvier 1991, telle que modifiée par la loi du 13 avril 1997.

- à ne pas affecter la garantie locative au paiement de loyer ou d'arriérés de loyer entre la signature du compromis de vente et la signature de l'acte authentique. A défaut, il sera tenu de reconstituer cette garantie locative au moment de la signature de l'acte authentique;

### **- Décompte**

Les parties s'engagent à établir le décompte relatif aux loyers et aux charges et à transférer la garantie locative au bénéfice de l'acquéreur au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

- Engagements et déclarations du vendeur

- 1) Le vendeur s'engage à avertir l'acquéreur de tout congé donné par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant.
- 2) Si un état des lieux d'entrée a été réalisé, le vendeur s'engage à convoquer l'acquéreur à l'état des lieux de sortie.




- 3) Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucuns travaux qui soit susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état. Pour le cas toutefois où le locataire était en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.
- 4) Le vendeur déclare que le bien vendu est équipé de détecteurs d'incendie.

### **- Rappel**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007. L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le vendeur entre la date de signature des présentes et la signature de l'acte authentique de vente, sans recours contre le vendeur. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail. Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

### **7. Impôts.**

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges, à l'exception de toute taxe de recouvrement encore à échoir, le vendeur s'engageant à acquitter celle-ci anticipativement au plus tard pour la date de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur supportera le paiement de sa quote-part dans le précompte immobilier calculé prorata temporis sur base du dernier avertissement-extrait de rôle de l'année et cela à titre forfaitaire. Ce montant sera versé au vendeur par l'acquéreur lors de la passation de l'acte authentique de vente.

### **8. Mesures Administratives.**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

### **9. Garantie décennale.**

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

### 10.Frais.

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur.

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts et rémunérations (dus au notaire ou à l'agent immobilier) résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention en imposent la réalisation au vendeur dans le cadre de la vente :

- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- le vendeur n'a pas reçu le diu promis par son propre vendeur et ne peut s'engager à en constituer un ; il n'a pas fait de travaux.
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division.

### 11.Notaires.

Les parties, dûment averties qu'elles ont chacune le droit de choisir leur notaire, sans supplément de frais, ont désigné comme notaire(s) pour dresser l'acte authentique:

- pour le vendeur : le Notaire VAN den EYNDE Pierre  
rue Royale, 207/1 – 1210 Bruxelles  
☎ (02) 227.40.40 - 📠 (02) 218.3544  
✉ [pierre.vandeneynde@belnot.be](mailto:pierre.vandeneynde@belnot.be)
- pour l'acquéreur : le Notaire Étude Guy CAEYMAEX & Olivier PALSTERMAN  
Rue Van Orley, 1 – 1000 Bruxelles  
☎ (02) 219.53.23 - 📠 (02) 223.48.08  
✉ [guy.caeymaex@belnot.be](mailto:guy.caeymaex@belnot.be)

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire(s) pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard endéans les 2 mois des présentes.

### 12.Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure susmentionnée.




**14.** La présente convention est conclue par l'entremise de CENTURY 21 Molière à 1050 BRUXELLES – Chaussée de Vleurgat 293 - Tel : 02/319.47.21

### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **510.000€ (cinq cent dix mille euros)** payable comme suit : **15.300€ (quinze mille trois cent euros)**, à titre de GARANTIE, somme que l'acquéreur aura payé dans les trois jours ouvrable avant la signature du compromis sur le compte de tiers KBC (SEPHI INVEST sprl) n° BE23 7390 1491 7991 tiré du compte n° dont quittance sous réserve d'encaissement

Cette garantie, diminuée de la commission, après la levée de toutes les conditions suspensives, sera remis par l'agent immobilier au notaire instrumentant qui aura pour mission de consigner ce montant jusqu'au jour de la passation de l'acte authentique. A cette date ce montant consigné augmenté des intérêts correspondants sera remis au vendeur par le notaire instrumentant.

L'agent immobilier s'engage à restituer intégralement cette garantie et les intérêts qu'elle aurait produits, à l'acquéreur, dans les 48h de la non-réalisation des conditions suspensives ou de l'une d'elles, ou en cas de réalisation de toutes les conditions suspensives, au cas où la vente ne serait pas réalisée pas par la faute du vendeur

et le solde, soit **494.700€ (quatre cent nonante quatre mille sept cent euros)** au moment de la signature de l'acte authentique.

Le notaire remettra à l'agent immobilier, et ce pour le jour de l'acte au plus tard, les honoraires restant éventuellement dus sur le prix de vente.

L'acquéreur déclare que ce montant sera payé au moyen d'un financement et/ou par des fonds provenant du même compte.

### **Sanctions**

1. Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier:

- soit poursuivre contre l'autre l'exécution forcée de la vente, par voie judiciaire ;
- soit considérer la vente comme nulle et non avenue.

Dans tous les cas, la partie défaillante sera tenue de payer, à titre d'indemnité un montant fixé forfaitairement à dix pour cent (10%) du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important.

Et ce outre l'obligation pour la partie défaillante de rembourser à l'autre partie tous les frais exposés par elle.

2. Si le prix ou le solde du prix devait être payé, par le fait de l'acquéreur, à une date postérieure à la date limite prévue ci-dessus pour la signature de l'acte authentique, il sera, de plein droit et sans mise en demeure, productif

d'un intérêt de dix pour cent (10%) l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement, à partir de cette date limite.

#### Enregistrement

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de présentation de la présente convention de vente à l'Administration de l'Enregistrement dans les quatre mois de la présente ou de la réalisation de(s) condition(s) suspensive(s) éventuelle(s), sous peine d'amende à défaut d'avoir pu réaliser l'acte authentique avant ce délai.

L'acquéreur devra, le cas échéant, provisionner en temps utile le montant nécessaire en vue de permettre de procéder à ladite formalité de l'enregistrement.

Aussi, elles requièrent le ou les notaires désignés de ne pas procéder à la dite formalité d'enregistrement tant que ces derniers n'ont pas reçu des instructions préalables et écrites.

Toute amende pour retard d'enregistrement éventuel sera également mise à charge de l'acquéreur.

#### DÉCLARATIONS

1. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ni d'aucune option d'achat.
2. Le vendeur déclare que la présente vente n'a pas lieu sous le régime de la TVA mais sous le régime des droits d'enregistrement.
3. Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à la date de ce jour. (Loi sur le règlement collectif des dettes 01.01.1999).

#### URBANISME

##### Sols pollués

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009.

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.



L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 16 octobre 2017 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite. Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : "La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire du sol"

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol

### **Aménagement du territoire**

**La commune a transmis les renseignements urbanistiques pour ce bien en date du 23/11/2016 dont une copie restera annexée au compromis et dont les parties reconnaissent avoir reçu une copie.**

Conformément à l'article 99 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur les parties non bâties du bien, de le transformer, et plus généralement d'y effectuer aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> dudit Code.

Aucune construction-transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> du COBAT, ne peuvent être effectués sur le bien objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le notaire NOE François a demandé, par lettre à la commune de Schaerbeek de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien vendu.

L'agent immobilier rédacteur du présent compromis attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie lui-même, en surplus de la recherche urbanistique dont question ci-avant et de celle qui sera demandée par le notaire instrumentant, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, en s'adressant personnellement au service de l'urbanisme de la commune de Schaerbeek, auquel il demandera la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier, par lui-même, qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec, les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il

déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Toutefois, le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de cinq logements (un logement au sous-sol, un logement au rez-de-chaussée, un logement au 1<sup>er</sup> étage, un logement au deuxième étage et un logement au troisième étage). Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est irrégulière en ce qui concerne le troisième étage du bien dont la destination urbanistique est, selon les renseignements urbanistiques précités « locaux accessoires aux logements du bâtiment. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur aux présentes déclare :

- que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré. Il déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu est concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites et qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié de prescriptions d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement ;
- qu'à sa connaissance les autorisations nécessaires ont été obtenues pour toutes les constructions érigées et tous les travaux effectués et que ces constructions ou travaux ont été érigés ou effectués conformément à ces autorisations à l'exception de ce qui précède ;
- ne pas avoir connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu à l'exception de ce qui précède ;
- ne pas avoir connaissance de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins.
- Que le bien est actuellement affecté à l'habitation à l'exception du 3<sup>ème</sup> étage qui est affecté comme comble et locaux accessoires aux logements du bâtiment et déclare ne prendre aucun engagement quant à la possibilité d'un changement de cette affectation ;
- Qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autorisation d'urbanisme ni de permis de lotir non périmé pour le bien vendu.

### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont les installations électriques n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Dans le procès-verbal du 12 avril 2017 dressé par APRAGAZ, celle-ci a constaté que les installations électriques ne répondent pas aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, une copie dudit procès-verbal.

Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il a l'obligation d'adapter cette installation audit règlement dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique, à ses frais ou dans les 12 mois du contrôle électrique.

### **Certificat de performance énergétique**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20170403-0000501177-01-6** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par \* le **3/04/2017** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **F**
- émissions annuelles de CO2 : **60**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20170403-0000501178-01-4** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par \* le **3/04/2017** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **F**
- émissions annuelles de CO2 : **63**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20170403-0000501179-01-2** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par \* le **3/04/2017** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **F**
- émissions annuelles de CO2 : **65**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20170403-0000501180-01-0** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par \* le **3/04/2017** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **G**
- émissions annuelles de CO2 : **87**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20170403-0000501181-01-8** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par \* le **3/04/2017** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **G**
- émissions annuelles de CO2 : **153**

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Un original ou une copie du certificat a été remise par le vendeur à l'acquéreur. Si l'acquéreur n'a reçu qu'une copie, l'original du certificat sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique

### **DROIT DE PREEMPTION EN REGION BRUXELLOISE.**

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption tant par la Région, les Communes, les sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et

suivants de l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux, publié au Moniteur belge du dix-sept août suivant et en vigueur depuis le premier janvier deux mille trois.

Les bénéficiaires dudit droit de préemption seront invités par le vendeur à exercer leur droit de préemption, moyennant lettre recommandée envoyée à la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale ou Société de Logement de la Région bruxelloise, rue du Progrès à 1030 Bruxelles, conformément à l'article 7 de l'Ordonnance.

Le vendeur donne par les présentes tous les pouvoirs au Notaire détenteur de la minute désigné dans les présentes afin de procéder à toutes formalités à ce sujet.

Les parties déclarent savoir que les bénéficiaires dudit droit de préemption bénéficient d'un délai de deux mois après l'envoi de la lettre prévue à l'article 9 de l'Ordonnance afin d'exercer leur droit de préemption.

Le Notaire détenteur de la minute informera l'acquéreur ou son notaire endéans les huit jours suivant l'expiration du délai de l'exercice du droit de préemption de la réponse des instances concernées.

### **LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

Le vendeur déclare qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

### **GARANTIE « COMPROMIS – DECES PAR ACCIDENT »**

« Les parties reconnaissent avoir été informées par l'agent immobilier, rédacteur du présent compromis de vente et dont le nom figure dans l'en-tête, de l'existence d'une assurance accidents souscrite par FEDERIA, dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-après :

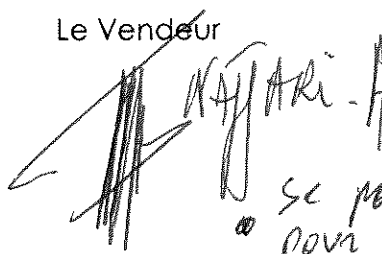
- l'assurance est gratuite pour l'acquéreur ;
- risque assuré : le décès accidentel ;
- personnes assurées : les acquéreurs, personnes physiques ;
- capital assuré : le solde de la part de l'acquéreur (des acquéreurs) décédé(s) dans le prix de vente (prix de vente diminué de l'acompte et/ou de la garantie à payer) jusqu'à concurrence de 90% au maximum du prix de vente, majoré des frais, droits et honoraires du transfert ;
- limite absolue : 250.000 EUR, quels que soient le nombre de compromis de vente conclus et le nombre d'acquéreurs ;
- durée de la couverture : de la signature du compromis de vente à la signature de l'acte authentique d'acquisition, avec une durée maximale de 123 jours après la signature du compromis de vente ou la réalisation des conditions suspensives qui y seraient éventuellement stipulées. Si le décès survient durant cette période, l'acte authentique doit être passé dans les quatre mois qui suivent le décès ;
- ce délai est porté à six mois si, par suite du décès accidentel un des acquéreurs, des enfants mineurs d'âge sont impliqués dans la vente ;

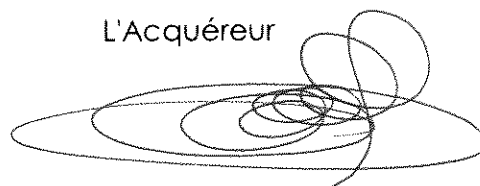



- les garanties de la police ne sont applicables que si les cinq conditions suivantes sont réunies :
  - le compromis de vente doit être rédigé à l'en-tête de l'agent immobilier ou porter son cachet ;
  - le compromis de vente doit être daté et signé par les parties ;
  - le compromis de vente doit prévoir le paiement d'un acompte et/ou d'une garantie de 2.500 € au minimum. Le paiement doit être fait dans les 10 jours ouvrables qui suivent la signature du compromis ;
  - le compromis de vente doit être muni du numéro d'adhésion unique (ticket) attribué à cet effet à l'agent immobilier ;
  - en cas d'appel à la garantie, les documents originaux doivent être présentés à l'assureur. »

Les parties déclarent approuver la rature de 0 lignes 0 mots aux présentes.

Fait à Bruxelles, le 8/11 2017, en autant d'originaux que de parties signataires,  
chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur  
  
 se porte fort  
 pour la famille

L'Acquéreur  


(Veuillez à parapher chaque bas de page et chaque biffure éventuelle).

Fait à Bruxelles, le 8/11 2017

Signature de l'agent immobilier

Cachet de l'agent immobilier



Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
 Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°501.042\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 0669.644.349\*\*KBC BE93-7390-1491-5567

\* voir promission ci jointe.

