

CONFEDERATION DES PROFESSIONELS DE L'IMMOBILIER FLANDRE



Document rédigé par Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw et le Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN).

Les parties sont expressément priées, avant de signer le document, de lire attentivement et de compléter toutes les zones laissées libres. CIB Vlaanderen vzw, Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw et le Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN) ne sont pas responsable de l'utilisation faite par les parties du présent formulaire. Le présent texte est la propriété de Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Les documents qui sont téléchargés sont strictement destinés à un usage personnel du détenteur de licence et des parties contractuelles soussignées. Ceux-ci ne peuvent en aucun cas être diffusés à des tiers. Édition 1 janvier 2015, qui remplace toutes les éditions précédentes.



Century 21 Molière  
Vleurgatsesteenweg 293  
1050 Elsene  
T. : 02 319 47 21  
[info@century21moliere.com](mailto:info@century21moliere.com)

CONTRAT DE VENTE SOUS SEING PRIVÉ POUR LA  
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Entre les parties:

1. Madame **PISHOUDT, Nicole Marie Hélène**, née à Etterbeek le vingt-trois mars dix-neuf quarante-six, numéro national 46.03.23-008.95, célibataire, vivant à 9820 Merelbeke, Vredestraat 12.

Agissant en qualité de propriétaire

Dénommé ci-après: "*Le vendeur*"

Et

2. Monsieur **ASANI Medzid**, né à Runica-Kumanovo le quinze février mil neuf cent soixante-quatre, numéro national 64.02.15-525.92, et son épouse Madame **IBRAIMI Nazlije**, née à Strima-Kumanovo, le vingt-quatre février mil neuf cent soixante-six, numéro national 66.02.24-348.41, domiciliés à Haeren, rue du Biplan 158.
3. Monsieur **ASANI Besim**, né à Saint Josse-ten-Noode le neuf septembre mil neuf cent nonante quatre, numéro national 94.09.09-521.82, célibataire, vivant à 1130 Haren, rue du Biplan 158.
4. Madame **KROSA Almedina**, née à Bruxelles, le dix-sept avril mil neuf cent nonante six, numéro national 96.04.16-600.61, célibataire, domiciliée à Schaerbeek, rue Docteur Elie Lambotte 120.

2108F

BS  
JW/H  
MA

F.

Dénommé(s) ci-après: "L' (les) acheteur(s)"

Le vendeur vend par la présente à l'acheteur, qui accepte pour lui-même.

Toutes les parties sont toujours tenues à titre solidaire et indivisible s'il s'agit de plusieurs personnes.

Il est convenu ce qui suit :

## OBJET DU CONTRAT

Le contrat porte sur le bien immobilier suivant:

### **COMMUNE SCHAERBEEK 1ère division**

Un bâtiment commercial, situé Chaussée d'helmet (Helmetsesteenweg) 299/301, comme cadastral connu sous le titre section A, le numéro 186 / S / 7, avec une surface d'une centaine de mètres carrés (100 mètres carrés) et selon extrait récent de la section registre cadastral section A, numéro 0186S7P0000, avec une surface centaine de mètres carrés (100m<sup>2</sup>).

- Nature: bâtiment commercial // Commerce
- Division cadastrale: 21015
- Section cadastrale: A
- Numéro cadastral: 0186S7P0000
- Superficie: 100 m<sup>2</sup>

Le revenu cadastral non indexé s'élève à 2808 EUROS par an.

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.

### **Biens mobiliers compris dans la vente:**

la présente vente ne comprend aucun bien mobilier. Le vendeur enlèvera par conséquent tous les biens mobiliers du bien vendu avant la passation de l'acte, sinon, l'acheteur pourra, soit les conserver sans dédommagement, soit faire enlever les biens mobiliers présents dans le bien vendu aux frais du vendeur.

## DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le bien est vendu libre, vierge et exempt de toutes dettes, enregistrements, hypothèques, mandats hypothécaires ou autres obstacle, lors de la passation de l'acte. Le vendeur déclare qu'aucune procédure n'est pendante concernant une faillite ou un règlement collectif de dettes, ni aucune mesure de réorganisation visée par la loi relative à la continuité des entreprises, ni aucune saisie sur la propriété susmentionnée.

210BF

BS JMF  
MA

2 T.

Pour autant que ce soit nécessaire, la présente vente est conclue sous la condition suspensive de la mainlevée , soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard à l'expiration du délai convenu par les parties (et ses éventuelles prolongation) pour la signature de l'acte authentique de vente.

La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir.

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur. Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

## ARTICLE 2. ÉTAT

Le bien est vendu:

- dans l'état actuel et sans garantie de dimensions ni de surface ; toute différence en plus ou en moins, même si elle dépasse 1/20<sup>e</sup>, sera portée au profit ou au détriment de l'acheteur, sans modification de prix ;
- avec tous ses défauts visibles et vices cachés, tant en termes de construction, de terrain que de sous-sol ; l'acheteur confirme avoir visité le bien vendu, en connaître suffisamment l'état et n'en souhaiter aucune description supplémentaire. L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaît pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de méruse ou d'amiante. Tant que la garantie décennale de l'entrepreneur et de l'architecte n'est pas encore échue lors de la passation de l'acte, les droits en la matière sont transférés à l'acheteur. Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué la garantie.
- sans garantie d'exactitude des indications cadastrales, qui sont données à titre purement informatif. Aucune imprécision ou donnée erronée ne peut entraîner un quelconque recours.

## ARTICLE 3. CHARGES, SERVITUDES ET MITOYENNETÉ

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes dominantes et servantes, visibles et invisibles, permanentes et temporaires, déjà connues ou non, et les murs mitoyens, dont le bien pourrait être avantageé ou gêné. Le vendeur déclare n'avoir aucune connaissance de servitudes et de n'en avoir instauré lui-même aucune.

## ARTICLE 4. TRANSFERT DE DROIT DE PROPRIÉTÉ

- 4.1 Le vendeur déclare qu'il est le propriétaire effectif du bien immobilier décrit ci-dessus et qu'il possède la capacité nécessaire pour en disposer et qu'aucune limitation de transfert n'est d'application dans son chef, telles que les déclarations d'incapacité, médiation de dettes, saisies et autres.
- 4.2 Le vendeur déclare que le bien vendu n'est gêné d'aucun droit de préemption, de préférence ou de rachat.

Pour autant que de besoin, la présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels, en ce compris le droit de préemption éventuellement consenti au profit du Fonds du Logement.

210BF

BS  
MA

AK

3

R

**Si le droit de préemption est exercé, l'agent immobilier aura droit à ses honoraires.**

- 4.3 La vente est conclue par la signature du présent contrat, sous réserve des éventuelles conditions suspensives mentionnées ci-dessous. L'acheteur acquiert le droit de propriété lors de la passation de l'acte notarié. Il en acquiert à ce moment la jouissance et l'utilisation libre, sous réserve de dispositions contraires mentionnées ci-dessous.
- 4.4 La vente ne comprend pas les canalisations ou compteurs appartenant aux sociétés d'utilité publique.

## **ARTICLE 5. JOUSSANCE**

- 5.1 Le vendeur déclare que le bien vendu est loué en ce qui concerne le rez-de-chaussée et le troisième étage. L'acheteur confirme en cas de location ou de location partielle avoir reçu une copie de la convention de bail et être au courant des modalités de location telles que stipulées dans le contrat de bail.

A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de 2.823,87 euros par trois mois ce qui concerne le rez-de-chaussée et 535 euros ce qui concerne le troisième étage, en ce compris 75 euros à titre de provision mensuelle pour l'eau et le chauffage ce qui concerne le troisième étage . le rez-de-chaussée ne paiera pas les frais pour le gaz, l'eau, l'électricité, en raison de son statut particulier en tant que coiffeur.

- Etat des lieux :

le rez-de-chaussée : Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé, mais il déclare que la société est propriétaire de tout meubles spécifique à l'exploitation de l'activité commerciale. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

le troisième étage : Le vendeur s'engage 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 que la garantie du troisième étage (soit 920 euros) a été versée sur le compte numéro BE08 0342 6432 9813 ouvert au nom du locataire chez BNP.

Le vendeur déclare que qu'aucune garantie locative n'a été constituée pour le rez-de-chaussée.

Le vendeur s'engage à restituer à l'acquéreur l'intégralité des garanties locatives en sa possession. A ce sujet, le vendeur veillera plus particulièrement à la cession en faveur de l'acquéreur de toutes les garanties bancaires. Si celles-ci ont été constituées sans possibilité de cession en faveur de l'acquéreur, le vendeur s'engage à régulariser la situation pour la signature de l'acte authentique et à fournir la preuve de la constitution de celle-ci, en faveur de l'acquéreur, au plus tard au même moment.

210BF

BS

MA

AK

4

R

- Décompte

Les parties s'engagent à établir le décompte relatif aux loyer et provisions pour 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

\* 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.

\* 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.

\* Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) 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.

- 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.

- 5.2 Des panneaux publicitaires se trouvent sur le bien: Non
- 5.3 Si le bien est totalement ou partiellement loué, l'acheteur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne la location en question à partir de la date de la passation de l'acte, et l'acheteur en concrétise la jouissance par la perception des loyers à dater du même moment. Le loyer mensuel du mois au cours duquel l'acte sera passé sera réparti au *pro rata temporis* entre les parties lors de la passation de l'acte. Le vendeur s'engage à apporter sa collaboration au transfert de la garantie locative, en principal et intérêts, à l'acheteur après la passation de l'acte de vente.
- 5.4 Si le bien est totalement ou partiellement loué, l'acheteur en obtiendra la libre utilisation, après la résiliation du bail existant à ses propres risques et sans aucune garantie de la part du vendeur, et conformément aux droits et les modalités de résiliation prévue à cet effet par la loi et par le contrat de bail.
- 5.5 Dans la période située entre la signature du présent contrat de vente et de la passation de l'acte authentique, le vendeur s'engage à ne conclure aucun nouveau bail, ni à prolonger les baux existants, ni à modifier les conditions d'occupation sans l'accord écrit de l'acheteur. En cas d'infraction à cette disposition, l'acheteur aura le choix d'exiger, à charge du vendeur, soit la dissolution de la convention avec dédommagements, soit uniquement le dédommagement des dommages qu'il subirait de ce fait
- 5.6 Le vendeur déclare qu'aucune décision d'expulsion ne lui a été notifiée et qu'il n'a pas non plus connaissance d'une quelconque emprise en sous-sol concernant le bien, objet de la présente vente.

310BF

BS

E. M. A.

A K

S

F.

- 5.7 Le vendeur déclare qu'aucun litige ou action n'est en cours contre ou par des tiers concernant le bien immobilier.

## ARTICLE 6. CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de qualité (sécurité, salubrité et équipements) pour tous les logements donnés en location. A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes de qualité ci-dessus énoncées;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection;
- Est pourvu dans les chemins d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée agréé par un organisme reconnu;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

## ARTICLE 7. ASSURANCE INCENDIE

- 7.1 Le vendeur déclare que le bien vendu est suffisamment assuré par ses soins contre tout risque d'incendie ou risques collatéraux. Il s'engage par la présente à conserver cette assurance jusqu'au huitième jour suivant la passation de l'acte. Si le vendeur souhaite encore occuper le bien vendu après la passation de l'acte, il devra alors faire assurer sa responsabilité en tant qu'occupant pour l'incendie et risques collatéraux auprès d'une compagnie d'assurances agréée en Belgique et en apporter la preuve à l'acheteur à la première demande.

## ARTICLE 8. IMPOTS ET TAXES

- 8.1 Le précompte immobilier et toutes les autres taxes et impôts liées au bien immobilier vendu, seront supportés par l'acheteur à partir de la date de la passation de l'acte notarié;
- 8.2 Taxes de recouvrement

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement n'est due.

- 8.3 droits d'enregistrement

Vente sous le régime des droits d'enregistrement: La vente est entièrement réalisée sous le régime des droits d'enregistrement.

- 8.4 Dispositions concernant les droits d'enregistrement

I. DANS LE CHEF DE L'ACHETEUR

L'acheteur déclare être informé des règlementations en vigueur et des conditions concernant:

210BF

BS

SH  
M.A.

AK

6

R.

- l'abattement (réduction de la base d'imposition de 175.000,00 €).

## II. DANS LE CHEF DU VENDEUR

Le vendeur déclare être informé des règlementations en vigueur et des conditions concernant:

- restitution des droits d'enregistrement (Art. 212 du Code des Droits d'Enregistrement).
- Abattement par restitution (Art. 212 bis du Code des Droits d'Enregistrement).

### 8.5 Dispositions concernant les immeubles inoccupés

Le vendeur confirme qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

---

## ARTICLE 9. DISPOSITIONS LEGALES

### 9.1 Environnement – gestion des sols pollués

#### 9.1.1. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien objet de la présente convention n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur

d'un bien immeuble 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 « IBGE »).

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 vingt cinq septembre deux mille dixsept,

mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle ci-dessus décrite.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit: « Geen informatie beschikbaar over de bodemtoestand van het betreffende perceel ».

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. »

210BP

BS

AK

7

## 9.2 Aménagement du territoire

### 9.2.1. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

### 9.2.2. Situation existante.

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.

En ce qui concerne les éventuels autorisations, permis et certificats, le vendeur déclare que :

- un permis en rapport avec le bien vendu a été délivré le 24/04/1928 avec pour intitulé « *Construire une maison* ». Ce permis est encore d'application ;

En particulier, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat d'urbanisme ou déclaration urbanistique visé à l'article 205/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par la législation régionale applicable et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Les affectations et utilisations urbanistiques du bien dans chacune de ses composantes sont les suivantes :

Typisch woongebied en langs structurerende ruimte (quartier résidentiel typique et le long de l'espace structurant)

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acheteur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Concernant la répartition spatiale du bien, en ce compris le nombre d'unités de logement éventuellement présentes sur le bien et considérées comme régulières, ainsi que leur localisation, le vendeur dispose des informations urbanistiques suivantes :

Les informations urbanistiques indiquant littéralement la suivante:

*"Wat de stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor het goed betreft:*

*- Het goed maakt het voorwerp uit van een bouwvergunning afgeleverd op 24 april 1928 voor "construire une maison".*

*De afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en attesten voor het goed zijn in onze archieven raadpleegbaar(Gemeentehuis, lokaal 2.26 - 2<sup>de</sup> verdieping, elke dinsdag en*

210BF

BS

  
MA

AK

8



*donderdag van 9u tot 12u - OPGELET : tijdens de zomer- en de kerstvakantie, zal deze dienst ALLEEN toegankelijk zijn op DINSDAG !*

***Wat de geoorloofde bestemming, gebruik en aantal woningen van het goed betreft:***

*Vooreerst melden wij u dat bij gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning die de bestemmingen van een goed explicet vastlegt, zijn gebruik van voor 21 maart 1975 wordt nagekeken (= datum van goedkeuring van het Algemeen Bouwreglement van de Brusselse Agglomeratie).*

*Anderzijds, is het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 11 januari 1996 tot vaststelling van de handelingen en werken vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning en van het eensluidende advies van de gemachtigde ambtenaar, in werking getreden op 9 februari 1996, de eerste wettekst die de werken en de gebruiksveranderingen uitgevoerd met het oog op een wijziging van het aantal woongelegenheden niet vrijstelde van stedenbouwkundige vergunning (Hoofdstuk II - Artikel 2 - 3°).*

*Bijgevolg, gelet op hetgeen voorafgaat, volgens onze informatiebronnen, en behoudens bewijs van het tegendeel, kunnen wij de regelmatigheid van de volgende stedenbouwkundige bestemmingen en hun ruimtelijke indeling bevestigen:*

- *Kelders: lokalen horende bij de bestemmingen van het gebouw*
  - *Gelijkvloers: handel in diensten (kapsalon)*
  - *Verdieping 1 : 1 woongelegenheid*
  - *Verdieping 2: 1 woongelegenheid*
  - *Dakverdieping: 1 woongelegenheid*
- Totaal: 3 woongelegenheden"*

L'acheteur est averti du fait qu'aucun des travaux et activités mentionnés à l'article 98 §1 et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ne peut être réalisé tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faites.

#### **9.2.3. Expropriation**

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas repris dans un plan d'expropriation.

#### **9.2.4. Sites d'activité inexploités**

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

#### **9.2.5. Limite de parcelle**

Le vendeur déclare que le bien vendu ne touche aucune limite de parcelle.

#### **9.2.6. Droit de préemption**

Selon l'article 263 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le droit de préemption s'applique, dans les périmètres qui y sont soumis, à toutes les aliénations à titre onéreux d'immeubles ou parties d'immeubles bâties ou non bâties et de tout droit réel portant sur des immeubles, y compris aux apports en société de tout ou partie de ces immeubles à l'exception des apports d'immeubles faisant partie d'une branche d'activité.

Conformément à l'article 263 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, ce droit ne trouve toutefois pas à s'appliquer à la présente vente au motif que l'immeuble n'est pas situé dans dans les périmètres.

#### **9.2.7. En présence d'un permis de lotissement**

2108F  
BS MA

AK

3.

Inapplicable

**9.2.8. En présence d'un projet de construction**

Inapplicable

**9.2.9. En présence d'un plan d'alignement**

Inapplicable

**9.2.10. En cas de constats d'infractions relatifs au bien dressés dans le cadre des articles 300 et 301 au Code bruxellois de l'aménagement du territoire (à l'exception des infractions qui ont pris fin).**

Inapplicable

**9.3 Citerne à mazout**

Le vendeur déclare qu'il n'y a, à sa connaissance, pas de citerne à mazout dans le bien. S'il apparaît après coup qu'une citerne qui n'était plus en fonction était quand même présente, le vendeur fera alors le nécessaire soit pour faire évacuer la citerne de façon professionnelle, soit pour la mettre hors d'usage de façon professionnelle, et en remettra les preuves à l'acheteur, le tout au plus tard lors de la passation de l'acte.

**9.4 Monuments et sites**

Le vendeur déclare que le bien susmentionné n'est pas situé dans une zone dans laquelle le Code Bruxellois sur l'Aménagement du Territoire (CBAT) concernant les monuments et sites est d'application.

**9.5 Liste de sauvegarde et classement**

Le vendeur déclare que l'immeuble :

- est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.
- n'est pas classé.

**9.6 Dossier des interventions ultérieures (DIU)**

Le vendeur déclare que le bien vendu tombe sous les dispositions légales liées au dossier des interventions ultérieures. Ce dossier limité sera transmis au plus tard lors de la passation de l'acte notarié à l'acheteur. Il est rappelé aux parties qu'elles devront confirmer la remise de ce document dans l'acte de vente.

**9.7 Homologation des installations électriques**

L'immeuble, objet du présent contrat, dispose d'une installation électrique dont l'installation a été entamée avant et après le 01.10.1981.

Le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique réalisé par un organisme agréé BTV n'est pas conforme à la législation actuelle et date du : 09/03/2017 pour le rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup>

210BF

BS

MA

AK

10

F.

étage, 2<sup>ème</sup> étage et 3<sup>ème</sup> étage.

L'acheteur déclare avoir reçu ce procès-verbal.

L'acheteur achète le bien immobilier et les installations électriques dans l'état dans lequel ils se trouvent à la signature du contrat de vente. Les éventuels travaux d'adaptation qui devraient être effectués aux installations électriques pour mettre ces installations en conformité avec le règlement général sur les installations électriques (RGIE) seront entrepris par l'acheteur à ses frais.

#### 9.8 Certificat de performance énergétique

Le vendeur dispose pour le bien immobilier, objet du présent compromis, d'un certificat de prestation énergétique avec code 20170508-0000503459-01-2 pour l'étage +3 daté le 08/05/2017 et code 20170508-0000503459-01-6 pour les étages +1 et +2 daté le 08/05/2017

Conformément le certificat de performance énergétique le bâtiment, qui fait l'objet du présent contrat appartient à la classe énergétique G et dispose d'une des émissions annuelles de CO2 118 kg/m<sup>2</sup>/an pour l'étage +3 et à la classe énergétique G et dispose d'une des émissions annuelles de CO2 69 kg/m<sup>2</sup>/an pour l'étage +1 et +2.

Une copie de ce certificat est remise à l'acheteur, qui déclare avoir pris connaissance de son contenu. L'original sera remis à l'acheteur lors de la signature de l'acte notarié.

#### 9.9 Gestion de l'eau

L'acheteur est conscient que le bien acheté ne se trouve pas dans une zone présentant un risque d'inondation. L'acheteur est satisfait de ces informations et décharge le vendeur de toute responsabilité à cet égard.

### ARTICLE 10. FRAIS

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

Les frais de livraison du bien sont toutefois à charge du vendeur. Cela concerne entre autres les frais et indemnités (dus au notaire ou à l'agent immobilier) découlant des formalités suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention mette leur réalisation à charge du vendeur dans le cadre de la vente.

- lotissement, division, acte de base et, dans le cadre des opérations précitées, les plans, délimitations et mesurages;
- attestation du sol, inspections du sol et assainissement du sol;
- attestation de contrôle de la citerne à mazout;
- attestation de contrôle de l'installation électrique;
- détecteurs de fumée;
- certificat de performance énergétique;
- informations urbanistiques;
- documents cadastraux;
- attestation 'as-built';
- mainlevée;
- lettres d'information du syndic antérieurement à la vente;

210BF

BS

MA

AK

11

8.

- composition du dossier des interventions ultérieures;
- copie du titre de propriété, de l'acte de base, de lotissement ou de partage;

## ARTICLE 11. CHOIX DU NOTAIRE

- 11.1 Les signataires, dûment informés du droit de désigner leur notaire respectif sans que cela n'entraîne des frais supplémentaires et pour autant que leur choix soit fait dans les huit jours suivant la date de la présente, ont désigné à cette fin les notaires suivants:
- pour le vendeur : notaire Vandekerckhove Elke, Merelbeke
  - pour l'acheteur : notaire Berg Frédéric, Bruxelles
- 11.2 Les parties s'engagent à se présenter pour la passation de l'acte devant le notaire instrumentant, sur son invitation et ce, au plus tard dans les 3 mois des présentes. Les parties sont expressément informées de l'obligation de paiement des droits d'enregistrement dans les quatre mois suivant la signature de la présente convention de vente ou après la réalisation des conditions suspensives.
- 11.3 Les parties mandatent le notaire instrumentant d'envoyer un projet de l'acte et le décompte des frais à l'agent immobilier, et d'informer celui-ci préalablement du rendez-vous pour la passation de l'acte, de sorte qu'il puisse transférer à temps le solde de l'acompte au notaire.

## ARTICLE 12. PRIX

- 12.1 La présente vente est réalisée et acceptée moyennant le prix, hors TVA, de : **QUATRE CENTS DIX MILLE EUROS (€ 410.000,00).**  
Ce prix est payable comme suit.  
Le contrat de vente (compromis) et l'acte notarié doivent mentionner le numéro de compte via lequel le montant a été où sera transféré (mentionner le nom de l'organisme bancaire ainsi que le numéro de compte).
- 12.2 Les parties sont informées de la législation en matière de lutte contre le blanchiment datant de 11 janvier 1993, dont l'article 20 établit l'obligation suivante: le prix de vente d'un bien immobilier peut uniquement être acquitté par le biais d'un virement ou d'un chèque.
- 12.3 A la signature du présent contrat, un somme de **DOUZE MILLE TROIS CENT EUROS (€12.300)** est payée par l'acheteur par virement du numéro de compte BE\*\*\*\*\* de l'organisme bancaire \*\*\*\*\*.

Cette somme:

vaut comme garantie pour la bonne exécution des engagements de l'acheteur. Les parties ont néanmoins convenu que cette somme peut être imputée sur le prix, et vaut donc aussi comme acompte de la part de l'acheteur, pour autant que et au moment où l'acte authentique établissant la vente est passé. Si les éventuelles conditions suspensives contenues dans la présente convention ne sont pas réalisées à temps, la somme est alors remboursée à l'acheteur. Les intérêts acquis sur cette somme reviennent toujours à la partie à laquelle cette somme est finalement versée.

La somme sera

B  
E  
MA

AK

12

F.

placée par l'agent immobilier à l'origine du présent contrat sur son compte tiers (au nom de l'acheteur) au plus tard à la date de la passation de l'acte authentique, c'est-à-dire la date ultime où il virera la garantie et les intérêts échus dessus, au notaire instrumentant.

Le vendeur donne à l'agent immobilier la permission pour que ses frais et honoraires futurs soient retenus par le notaire sur la somme précitée au moment où la garantie vaut comme acompte, c'est à dire au moment de la passation de l'acte notarié. Après déduction de ses frais et honoraires, le solde sera déterminé tel que décrit dans cet article.

- 12.4 Le solde du montant de l'achat, soit **TROIS CENT NONANTE NEUF MILLE SEPT CENT EUROS (€ 397.700)** est payable au plus tard à la date de la passation de l'acte.

Le paiement du solde sera fait au moyen d'un crédit encore à obtenir.

### ARTICLE 13. AGENT IMMOBILIER

- 13.1 Le vendeur confie par la présente au notaire instrumentant la mission de payer le solde éventuellement encore dû des honoraires et des frais de l'agent immobilier, par retenue sur le prix de vente.
- 13.2 L'agent immobilier ne dispose d'aucun mandat pour signer le contrat au nom du vendeur. L'acheteur reconnaît en avoir été informé.
- 13.3 En cas de réalisation de la vente, le notaire instrumentant est requis de tenir l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte authentique et de retenir sur le prix de vente revenant au vendeur l'honoraire de l'agent immobilier ».

### ARTICLE 14. SANCTIONS

- 14.1 Sans préjudice du droit pour la partie non défaillante de réclamer des dommages et intérêts, si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte authentique, ou si du fait du vendeur l'acte authentique n'était pas signé dans ledit délai, la partie défaillante serait, de plein droit et sans mise en demeure, redevable d'un intérêt moratoire calculé sur le prix de vente ou son solde au taux de l'intérêt légal augmenté de trois pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.
- 14.2 Dans le cas où l'acte authentique ne peut pas être passé par la faute de l'une des parties, alors l'autre partie aura le choix, après mise en demeure de la partie restant en défaut, réalisée par courrier recommandé ou par exploit d'huissier, restée sans réponse pendant 15 jours,
- \* soit de demander la dissolution de la vente, auquel cas une indemnité est due par la partie défaillante, correspondant à 10 % du montant intégral de la vente, à titre de dédommagement forfaitaire;
  - \* soit de procéder à l'exécution forcée de la vente;

Toutes les éventuelles conséquences fiscales négatives des deux hypothèses susmentionnées, seront à charge de la partie restant en défaut.

210BF

S. J. M.A.

AK

13

F.

## **ARTICLE 15. ÉLECTION DU DOMICILE**

Pour l'exécution du présent contrat, les parties élisent domicile à leur adresse susmentionnée et, si celle-ci n'est pas située en Belgique, en l'office du notaire qu'elles auront désigné.

## **ARTICLE 16. LITIGES**

En cas de litige, les tribunaux de Bruxelles sont compétents.

## **DISPOSITIONS FACULTATIVES**

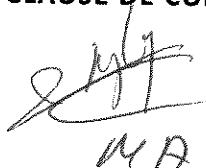
### **ARTICLE 1. CLAUSE D'ASSURANCE**

Les parties reconnaissent que l'agent immobilier qui a établi le contrat de vente - dans lequel son nom est mentionné- les a informés de l'assurance accidents souscrite par la CIB VLAANDEREN et dont les caractéristiques principales sont reprises ci-dessous:

- L'assurance est gratuite pour l'acheteur.
- Risque assuré : décès par accident.
- Personnes assurées : acheteurs personne physique.
- Capital assuré : le solde de la part de (des) acheteur(s) décédé(s) dans le prix de vente (prix de vente moyennant déduction du montant de l'acompte et/ou de la garantie à payer) à concurrence de maximum 90 % du prix de vente, majoré des frais, droits et honoraires de la cession.
- Limite absolue: € 250 000, quels que soient le nombre de contrats de vente conclus et le nombre d'acheteurs.
- Durée de la couverture : à partir de la signature de la convention de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'achat, avec une durée maximale de 123 jours après la signature de la convention de vente ou de la réalisation des conditions suspensives qui seraient reprises dans le contrat de vente. Si le décès a lieu dans cette période, l'acte authentique doit être passé dans les quatre mois qui suivent le décès.
- Ce délai est prolongé jusqu'à six mois, si, suite à un décès par accident de l'un des acheteurs, des enfants mineurs sont impliqués dans la vente.
- Les garanties de la police seront uniquement d'application si les cinq conditions suivantes sont remplies:
  1. La convention de vente doit être rédigé à l'en-tête de l'agent immobilier ou porter son cachet;
  2. la convention de vente doit être daté et signé par les parties;
  3. la convention de vente doit prévoir le paiement d'un acompte et/ou d'une garantie de € 2 500 minimum. Le paiement de ceux-ci doit intervenir endéans les 10 jours ouvrables qui suivent la conclusion du contrat;
  4. la convention de vente doit mentionner le numéro d'accès unique octroyé à l'agent immobilier (ticket);
  5. Au cas où un recours est fait à la garantie, les documents originaux doivent être présentés à l'assureur.

### **ARTICLE 2. CLAUSE DE CONDITION SUSPENSIVE**

B10BF

  
B10BF

  
AK

14

  
J.

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt/ une ouverture de crédit d'un montant de quatre cent dix mille euros ( € 410.000,00) au taux habituel du marché.

Dans le cas où la condition suspensive ne peut pas être remplie, l'acheteur s'engage, dans un délai de 30 jours, à partir du jour de la signature de l'offre (12/10/2017), à signaler par courrier recommandé (la date de la poste faisant foi) le non-accomplissement de la condition suspensive, à défaut de quoi la vente est considérée comme définitive et la présente convention sera transmise au notaire instrumentant, afin de passer l'acte notarié. Dans le cas où l'acheteur n'obtient pas de prêt hypothécaire, il devra apporter, dans le courrier susmentionné, la preuve qu'il n'a pas pu obtenir de prêt d'au moins deux institutions financières."

L'acheteur s'abstiendra de conclure un accord avec un tiers par lequel la condition suspensive n'est pas été réalisée de sorte qu'aucune vente n'est conclue et que chaque partie retrouve sa liberté.

Fait en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, dont chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire, le ....30.10.2017 à ....Bruxelles.....

Signatures:

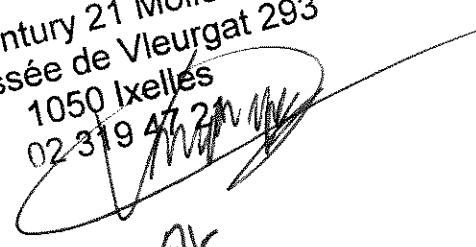
Le Vendeur



L'Acheteur

  
ASANI Besim

Century 21 Molière  
Chaussée de Vleurgat 293  
1050 Ixelles  
02 319 47 21

  
AK