



Renaud VERSTRAETE
Notaire
Société Civile sous forme de SPRL
Numéro d'entreprise 0826.184.137 RPM
Bruxelles
Boulevard du Souverain numéro 288
1160 - AUDERGHEM
☎ 02/672.22.02 ☎ 02/672.22.58
✉ info@verstraete-not.be

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER
17-00-1418/001 – FS-MB

A DESIGNATION DES PARTIES

A.1. PARTIE VENDERESSE

Monsieur **IACUBINO** Adam, né à Bruxelles le 26 septembre 1986, numéro national 86.09.26-239.74, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1000 Bruxelles, Avenue de l'Héliport 28/b054.

Déclaration TVA

Il déclare ne pas avoir la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

D'UNE PART, ci-après dénommé : « **le vendeur** » ;

ET :

A.2. PARTIE ACQUEREUSE

1. Monsieur **LEONE** Aldo, de nationalité italienne, né à San Cataldo (Italie) le 4 juillet 1987, numéro national 87.07.04-489.06, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1000 Bruxelles, Rue Ortélius 17.

2. Monsieur **MOLINARI** Andrea, de nationalité italienne, né à Rome (Italie) le 18 avril 1988, numéro national 88.04.18-639.18, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1000 Bruxelles, Rue Ortélius 17.

Déclaration TVA

Ils déclarent que Monsieur Andrea MOLINARI a la qualité d'assujetti à la TVA sous le numéro d'identification numéro BE 0677.862.526 et que Monsieur Aldo LEONE n'a pas la qualité d'assujetti à la TVA.

D'AUTRE PART, ci-après dénommés ensemble : « **l'acquéreur** », s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

B DECLARATIONS PREALABLES

B.1. DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur (provisoire) ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

B.2. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

B.2.1. Logement familial

Pas d'application

B.2.2. Insaisissabilité

B.2.2.1. Le vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

B.2.2.2. L'acquéreur

L'acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

B.2.2.3. Sortie d'indivision (Article 815 Code civil)

Les acquéreurs ont été informés par le notaire rédacteur du présent compromis du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle ne s'applique pas l'article 815 du Code civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision).

Ils déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs copropriétaires/indivisaires peut, à défaut d'accord entre parties, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

C CONVENTION

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, dans des quotités et selon des modalités à déterminer au plus tard le jour de l'acte authentique de vente, soit chacun pour une moitié en pleine propriété, le bien suivant :

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE BRUXELLES - 14ème Division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "HELIPORT BLOCS II et III", sis avenue de l'Héliport 28, cadastré selon titre section P numéro 355/A/3, pour une contenance de nonante ares cinquante centiares et actuellement cadastré section P numéro 255/A/3 :

- l'**Appartement "type S"**, sis au onzième étage de l'immeuble "HELIPORT III" côté droit de cet immeuble gauche et en faisant face à l'immeuble, dénommé "S.11", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec débarras en vide-poubelle, living, cuisine, deux chambres à coucher, salle de bains, water-closet, terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent septante-cinq/cent millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Numéro parcellaire : P0239

Revenu cadastral non indexé : neuf cent septante-neuf euros (979,00 €).

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

C.2. MOBILIER

Néant.

C.3. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Pas d'application.

Egalement dénommé : « le bien vendu »

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

D CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes :

D.1. Situation hypothécaire

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient.

Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur.

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.

Condition suspensive

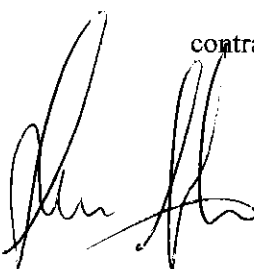
La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard à l'expiration du délai convenu par les parties (et ses éventuelles prolongations) 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.

D.2. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire. Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.



Rel. solo



L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

Pour autant que le bien ne soit pas loué, tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvent seront enlevés par le vendeur à ses frais, et il sera mis en état de propreté, avant la signature de l'acte authentique.

D.3. Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

D.4. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions 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 dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir l'acte du 27 juillet 1992 reçu par le notaire Charles Donnay de Vos te Steene, résident à Saint-Josse-ten-Noode, et du notaire André De Ryck, résident à Asse, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 03 août suivant, volume 7241 numéro 4. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

D.5. Contenance

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.

D.6. Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié lors de la signature de l'acte authentique, la quote-part due par l'acquéreur sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

D.7. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

D.8. Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique.

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

Le vendeur déclare qu'il occupe seul et personnellement le bien vendu, mais qu'il le rendra libre de toute occupation et vide de tout mobilier au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

D.9. Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit. L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

E CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES

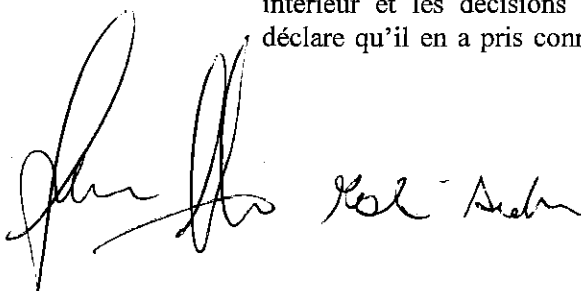
Néant.

F STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

F.1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base contenant règlement de copropriété et ses éventuelles modifications, dont question ci-avant, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, ses éventuelles modifications, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il



renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur ou au notaire désigné par celui-ci, dans le mois des présentes, un exemplaire de l'ensemble de ces documents.

F.2. Informations

Conformément à l'article 577-11, § 1er, du Code civil, l'intermédiaire, a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

- * le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- * le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- * la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- * le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- * les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- * une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

*Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le 30 janvier 2018. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le rédacteur des présentes d'en reproduire le contenu aux présentes.

Le vendeur déclare, qu' outre ce qui précède et les renseignements éventuellement fournis par le syndic, à sa connaissance :

- * aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours, à l'exception de ce qui est dit dans les assemblées générales précitées ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

- * les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à 680,00 € environ.
- * que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

Nom : Bureau Immobilier Lauren Hoessen sprl

Adresse : Avenue Heydenberg 14 – 1200 Bruxelles

Tel : 02/203.31.74

L'acquéreur déclare qu'il établira son domicile dans le bien acquis présentement.

Le vendeur déclare qu'il établira son domicile à *.

F.3. Citerne à mazout - chauffage

*SOIT Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien de citerne à mazout commune, et que le chauffage est *commun *individuel

~~*SOIT Le vendeur déclare qu'il se trouve dans le bâtiment dont fait partie le bien une citerne à mazout commune d'une capacité de * litres.~~

F.4. Charges communes – fonds de réserve – litiges

F.4.1. Charges ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic ou par les parties de commun accord.

F.4.2. Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

Conformément à l'article 577-11, § 2, du Code civil, l'acquéreur supportera :

- * le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

- * les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

- * les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

- * les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la signature des présentes. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

F.4.3. Propriété du fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

F.4.4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

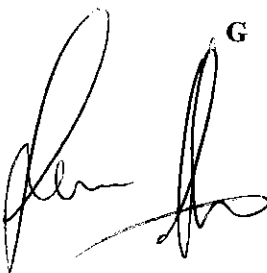
F.5. Assemblée générale future

Toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du présent compromis de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur. Le vendeur s'engage à communiquer à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

Par la présente, le vendeur donne mandat à l'acquéreur pour assister à toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentifiant la présente convention

G

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN



Rel. Sub.



G.1. Urbanisme

G.1.1. 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.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

G.1.2. Information préalable

Sur base d'une lettre adressée par la Ville de Bruxelles, le 30 octobre 2017, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique :

les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises :

« Pour le territoire où se situe le bien :

-> en ce qui concerne la destination :

- Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :

- en zone d'intérêt régional
- Il existe un plan particulier d'affectation du sol (n°70-20 bis) → approuvé par le Gouvernement au 10/11/2005
(sous réserve d'abrogation implicite par les plans supérieurs, dans la mesure où les dispositions du plan particulier d'affectation du sol n'y seraient pas conformes)
- Il n'existe pas de permis de lotir

En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

Autres renseignements :

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde (1).
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure de classement (1).
- Le bien n'est pas situé dans un site classé (1).

(1) Pour tous renseignements complémentaires et en particulier à savoir si le bien est - repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, - situé dans un rayon de 50 m d'un monument classé, - compris dans une zone de protection du patrimoine immobilier, veuillez vous adresser à :

** La Commission royale des Monuments et des Sites, Secrétariat de la CRMS Tour et Taxis, avenue du Port 86 c 4è étage/bte 405-1000 Bruxelles Tél. 02/346.40.62 – Fax : 02/346.53.45 – E-mail : crms@mrbc.irisnet.be

-Le bien n'est pas grevé par un plan d'alignement.

-L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté d'insalubrité – interdiction d'habitation et d'occupation.

-L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté relatif à l'acquisition, par les communes, d'immeubles abandonnés.

-Le bien n'est pas soumis à redevance pour occupation du domaine public.

-Le bien est situé dans :

- Une zone de revitalisation urbaine,
- Un périmètre de contrat de rénovation urbaine

- Le bien n'est pas situé dans :

- Un périmètre de contrat de quartier,
- Un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis (liste non-exhaustive) :

-Le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII

-Le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles

- Le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993.

- Le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994.

- Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998.

- Le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000

- le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963

- le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007).

- les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008).

- les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012).

- l'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016. (on omet)

En ce qui concerne les ou l'affectation(s) :

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés (2) :
 - Réf. : 04/IPECL3/415227 – SIBELGAZ S.C – Valide depuis le 04/04/2000 – Installation : transformateurs statiques (on omet).
- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :
 - Réf. : TP 88486 Délivré le 08/06/1973 Objet : Construire 2 immeubles de logements (avenue de l'Héliport 8 à 30)
 - Réf. : B23/1997 Délivré le 24/10/1997 Objet : Maintenir des panneaux publicitaires (avenue de l'Héliport, 8)
 - Réf. : TP 112008 (H25/2003) Délivré le 07/11/2003 Objet : Remplacement des cloisons intérieures ; modifier l'affectation du bureau ou commerce en logement (avenue de l'Héliport, 30 – rez-de-chaussée inf. et sous-sol)
 - Réf. : TP 116412 (H29/2006) Classé sans suite le 06/06/2006 Objet : Changement d'affectation d'un commerce-bureau en un logement (studio) (avenue de l'Héliport 24/26)
 - Réf. : H48/2012 Délivré le 18/04/2013 Objet : remplacer les châssis aluminium par des châssis PVC blanc d'un appartement au niveau 02 (avenue de l'Héliport, 28 – Bloc III – étage mezzanine – appartements type G)
 - Réf. : H1230/2014 Délivré le 9/04/2015 Objet : changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée de commerce en équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire) avenue de l'Héliport, 12)
 - Réf. : H1079/2015 Délivré le 01/06/2016 Objet : changer l'utilisation : rez-de-chaussée commercial en horeca (avenue de l'Héliport, 18)

Ces permis autorisent pour le site dénommé « Esplanade » du complexe « Héliport bloc II et III » :

Communs aux Bloc II (avenue de l'Héliport, 8/18) et au Bloc III (avenue de l'Héliport,

20/30) :

- Du sous-sol au rez-de-chaussée inférieur et supérieur : emplacements de stationnement, locaux de stockage, locaux techniques

Pour le Bloc II (avenue de l'Héliport, 8/18) :

- Sous-sol : locaux de stockage, locaux techniques, locaux communes, locaux de stockage des bureaux ou commerces
- Rez-de-Chaussée inférieur : 3 commerces (dont 1 horeca) ou bureaux, 1 équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire), locaux de stockage, locaux communs
- Rez-de-chaussée supérieur : 3 studios, 2 appartements 1 chambre, 1 appartement 2 chambres, 1 appartement 3 chambres, locaux de stockage
- Mezzanine : 3 studios, 1 appartement 1 chambre, 6 appartements 2 chambres
- Du 1^{er} au 12^{ème} étage : 3 studios par étage, 1 appartement 1 chambre par étage, 5 appartements 2 chambres par étage, 1 appartement 3 chambres par étage

Bloc III (avenue de l'Héliport, 20/30) :

- Sous-sol : locaux de stockage, locaux technique, locaux communs, local de stockage du bureau ou commerce
- Sous-sol/Rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre en duplex
- Rez-de-chaussée inférieur : 3 commerces ou bureaux, locaux de stockage, locaux communs
- Rez-de-chaussée supérieur : 3 studios, 2 appartements 1 chambre, 1 appartement 2 chambres, locaux de stockage
- Mezzanine : 4 studios, 1 appartement 1 chambre, 4 appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres
- Du 1^{er} au 12^{ème} étage type : 3 studios par étage, 1 appartement 1 chambre par étage, 5 appartements 2 chambres par étage, 1 appartement 3 chambres par étage (on omet)»

G.1.3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

G.1.4. 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.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. 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.

A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1^{er} et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

G.1.5. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

inachevé.

G.1.6. Code bruxellois du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement 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 ci-dessus énoncées ;
- * n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- * n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- * n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

G.2. Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat **conventionnel**.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence **légal ou réglementaire**.

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.

G.3. Environnement – gestion des sols pollués

G.3.1. Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes 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).

G.3.2. 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 9 octobre 2017, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle ci-dessus décrite sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

"1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21814_P_0255_A_003_00
Adresse(s)	Avenue de l'Héliport 8-30, 1000 Bruxelles
Classe de sensibilité ²	Zone particulière

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	0	Parcelle présentant une présomption de
-----------	---	--

		pollution non vérifiée
<p>Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droits (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis. Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web www.environnement.brussels/sols.</p> <p>Attention : <u>certains faits</u> (autre que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</p>		

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique – Activités à risque	Année Début	Année fin	Permis d'environnement connu par l'IBGE ?
SA SABENA	88 – Dépôts de liquides inflammables	1959	1989	Permis à l'IBGE : PROV03342

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

4. Validité de l'attestation du sol

Validité	La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum dater de sa délivrance.
-----------------	---

»

Dispense

En date du 10 octobre 2017, l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol, vu que la présomption de pollution du sol ne concerne pas exclusivement le lot objet de l'aliénation de droits réels.

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 et de la dispense.

G.3.3. *Certificat de performance énergétique*

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20171005-0000513416-01-6 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par THIRY Julien le 5/10/2017 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E+
- émissions annuelles de CO₂ : 46kg/(m².an)

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

Un original ou une copie du certificat a été remis 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.

H AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

H.1. Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

H.2. Contrôle de l'installation électrique

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :

L'installation électrique a fait l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 4/10/2017, la société Certinergie a constaté que l'installation électrique ne répond 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 avoir été informé du fait qu'il sera subrogé dans les obligations du vendeur, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité par la même société dans un délai de 12 mois après la réalisation du contrôle, soit en principe pour le 4/10/2018.

Cependant, les parties déclarent avoir été informées de la tolérance appliquée actuellement par le SPF Economie, lequel accepte de faire courir un nouveau délai de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique. Afin de bénéficier de ce nouveau délai, le vendeur s'engage à, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique, (1) solliciter ledit nouveau délai par mail à l'adresse gas.elec@economie.fgov.be, en y joignant une copie du procès-verbal et en mentionnant la date prévue de passation de l'acte et la raison de la demande (vente du bien), ainsi qu'à (2) communiquer à la société ayant effectué le contrôle l'identité de l'acquéreur et la date de passation de l'acte authentique.

I PRIX

La vente est consentie et acceptée pour le prix de cent septante mille euros (170.000,00 €)

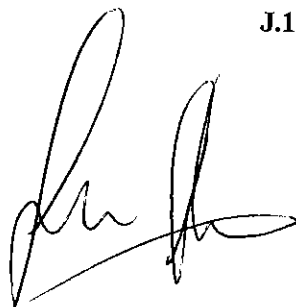
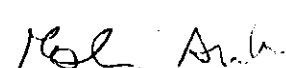
Cette somme est payable comme suit :

* à la signature des présentes une somme de **dix mille euros (10.000,00 €)** est payée par l'acquéreur en un/plusieurs virement(s) par débit du/des compte(s) numéro(s) (*) sur le compte du notaire Jean-Louis Brohée, à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente. Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie sera consignée chez le notaire désigné par la partie acquéreuse et placée au nom de la partie acquéreuse sur un compte rubriqué, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie reviendront à la partie venderesse, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.

* le solde/ la totalité du prix, soit cent soixante mille (160.000,00€), est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente par virement bancaire préalable sur le compte du notaire instrumentant. L'acquéreur déclare que ce montant sera payé au moyen d'un financement [REDACTED]

J FRAIS

J.1. A charge de l'acquéreur



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.

J.2. A charge du vendeur

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 :

- * lotissement/urbanisation, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- * 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 ;
- * détecteurs de fumée ;
- * certificat(s) de performance énergétique ;
- * renseignements urbanistiques ;
- * documents cadastraux ;
- * attestation « as-built » ;
- * mainlevée des inscriptions, commandements ou saisies éventuelles ;
- * lettre(s) d'information du syndic préalables à la vente ;
- * établissement du DIU ;
- * copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division ;

Sont également à charge du vendeur, les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), s'il requiert ces devoirs.

J.3. Frais liés à la rédaction du compromis

En cas de non réalisation de la vente, les parties déclarent avoir été informées et accepter que les frais et honoraires liés à la rédaction du présent compromis s'élèvent à 300 EUR (TVAC).

Ces frais seront supportés à concurrence de moitié par chacune des parties, sauf en cas de défaut d'obtention de crédit par l'acquéreur, ou de défaut d'une des parties de remplir ses obligations dans les délais impartis, auquel cas cette partie supportera seule ce montant.

K CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

La présente vente est conclue sous la condition suspensive d'obtention par l'acquéreur, dans un délai de 4 semaines à compter de ce jour, d'un financement, aux conditions normales du marché. Il est convenu que l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement.

Si le financement n'est pas obtenu dans le délai fixé, l'acquéreur devra en informer le vendeur (à son adresse mentionnée ci-dessus) ou le notaire rédacteur du compromis, par lettre recommandée (date de la poste faisant foi) dans le délai ci-dessus imparti. Le vendeur pourra exiger la preuve du refus invoqué.

En cas de non réalisation de cette condition suspensive, la vente sera considérée comme nulle et non avenue, et la garantie majorée des intérêts produits sera intégralement restituée à l'acquéreur : en pareille hypothèse, l'acquéreur supportera les frais et honoraires relatifs à la rédaction du présent compromis, et autorise le notaire désigné par lui à prélever ce montant en déduction de la garantie, et à le verser au notaire rédacteur du présent compromis.

Passé ce délai, sans réponse valablement notifiée, la condition suspensive sera considérée comme réalisée; la vente se réalisera aux clauses et conditions ci-dessus.

La présente condition suspensive est stipulée sans préjudice au droit pour le vendeur et l'acquéreur de proroger de commun accord et par écrit le délai convenu pour l'octroi dudit financement. Une éventuelle renonciation par l'acquéreur au bénéfice de cette condition suspensive doit être communiquée de manière expresse.

L *DECLARATIONS FISCALES*

L.1. L'ACQUEREUR

L.1.1. Abattement (art. 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire ayant rédigé le présent compromis des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

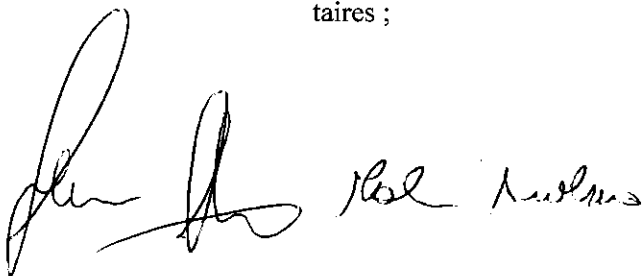
L'acquéreur déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et en outre déclare (le cas échéant en ce qui la concerne chacune des personnes reprises sous « acquéreur ») :

- qu'il n'est, à la date d'aujourd'hui, pas propriétaire, ni seul ni le cas échéant avec les autres co-acquéreurs, pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte ;
- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 500.000 euros.

L'acquéreur nous déclare :

- qu'il est parfaitement informé qu'il ne peut bénéficier de l'abattement que s'il renonce, pour la période imposable qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;
- qu'il est parfaitement informé du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur d'un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145^{46ter} à 145^{46sexies} du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne, pour autant que cette réduction d'impôt ne soit pas visée aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992 ;
- que, pour les périodes imposables antérieures ou ultérieures à la période imposable qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées ;
- que, si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;



- que, les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992.

L'acquéreur déclare :

- qu'il ne demandera pas l'application d'une des réductions visées aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour la période imposable qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé.

L.1.2. Application de la TVA et exonération du droit de vente
Pas d'application.

L.2. LE VENDEUR :

L.2.1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

L.2.2. Abattement par restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

L.2.3. Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

L.2.4. Assujettissement à la TVA

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni d'une unité TVA ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

M DISPOSITIONS FINALES

M.1. ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les quatre mois de la présente, sur proposition du notaire instrumentant.

Les parties, informées de leur droit de choisir chacune leur notaire, sans supplément de frais, pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater des présentes, ont désigné à cette fin :

- pour le vendeur : le notaire Renaud VERSTRAETE, à Auderghem
- pour l'acquéreur : le notaire Maître Jean-Louis BROHEE, de résidence à Bruxelles

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de paiement des droits d'enregistrement dans les quatre mois de la signature du présent compromis ou de la réalisation des conditions suspensives, sous peine d'amende.

M.2. SANCTIONS

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, après une mise en demeure notifiée par exploit d'huissier ou lettre recommandée adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant quinze jours, l'autre partie pourra, dès l'expiration du délai fixé ci-dessus :

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.
- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur.

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par le notaire rédacteur du présent compromis, que seule une résolution judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement (sous réserve des possibles dispositions légales régionales en matière d'enregistrement de résolution amiable).

La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

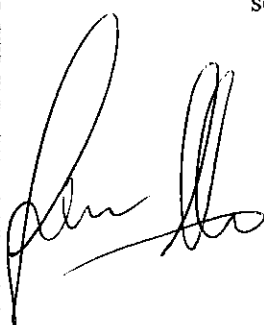
Sans préjudice du droit pour la partie non défaillante de réclamer des dommages et intérêts, si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte authentique, ou si du fait du vendeur l'acte authentique n'était pas signé dans 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.

M.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile jusqu'à la signature de l'acte authentique en leur domicile susindiqué.

M.4. ARBITRAGE - TRIBUNAUX

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, sera tranché définitivement par voie d'arbitrage.

 Renaud Verstraete

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre, celui ci sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le Président de la Chambre des Notaires de l'arrondissement dans lequel le bien vendu est situé.

Toutefois, chacune des parties pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante :

- Si elle prend l'initiative de l'instance en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires.
- Si l'autre partie l'informe de son intention de faire appel à l'arbitrage, en lui faisant part de son refus dans les quinze jours calendrier à compter de cette information.

Tous les frais relatifs à cet arbitrage seront supportés par le vendeur et l'acquéreur, chacun pour moitié.

M.5. ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DE L'ACQUEREUR

(applicable en cas de signature du compromis dans une étude notariale avec paiement d'un acompte de minimum 5% du prix de vente)

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée par le notaire rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, des conditions de l'assurance décès accidentel souscrite auprès des Assurances du Notariat S.C. et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- * gratuité de l'assurance pour son bénéficiaire;
- * risque garanti : le décès accidentel;
- * personnes assurées : acquéreurs personnes physiques;
- * capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées préalablement à la survenance du risque, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale;
- * limitation générale : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR) par événement donnant lieu à la garantie, peu importe le nombre de compromis signés par l'assuré;
- * période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives y éventuellement incluses; si le décès survient durant cette période de quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès;
- * conditions d'application : la garantie ne s'applique qu'aux compromis signés en l'étude du notaire et le compromis doit 1. attester de ce fait; 2. porter le cachet du notaire et être daté par ses soins; 3. faire l'objet d'un versement d'acompte ou d'une garantie, constaté par un reçu délivré par l'étude et représentant au moins 5 % du montant du prix; 4. faire référence aux conditions de l'assurance; 5. être signé par les personnes elles mêmes ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat mentionnant les clauses et conditions de l'assurance.

Réserves :

1. Acquisition par une société en formation pour laquelle se porte fort une personne physique.
2. Acquisition par des partenaires dans des proportions différentes avec encouragement à faire acter les quotités dans les plus brefs délais.

M.6. AGENT IMMOBILIER

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Century 21 Molière, agent immobilier agréée I.P.I. numéro (4) 512.473 - dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur.

Le notaire instrumentant est requis de tenir l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte authentique.

M.7. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

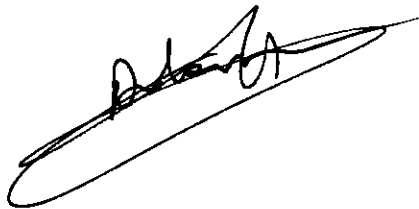
Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

M.8. CLOTURE

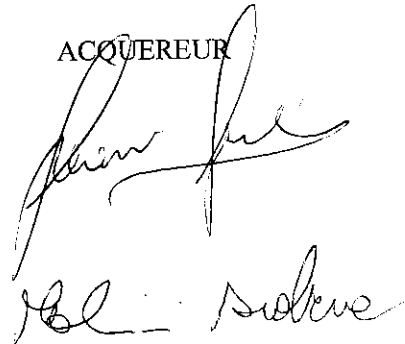
Fait à Auderghem en l'étude du Notaire Renaud Verstraete
Le 9 février 2018

En autant d'originaux que de parties, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire supplémentaire étant destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

VENDEUR



ACQUEREUR



VN « Renaud VERSTRAETE,
notaire - notaris » SPRL-BVBA
Boulevard du Souverain 288 Vorstlaan
Auderghem 1160 Oudergem
T. 02 672 22 02 F. 02 672 22 58
info@verstraete-not.be
www.verstraete-not.be

