

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

A DESIGNATION DES PARTIES

Monsieur TAROMA NAVARRO José, né à Anao Tarlac (Philippines) le 23 octobre 1947 (numéro national : 47.10.23-389.75), de nationalité philippine, et son épouse, Madame NOVERO Imelda, née à Indang, Cavite (Philippines) le 29 novembre 1948 (numéro national : 48.11.29-380.29), de nationalité philippine, domiciliés ensemble à 1050 Ixelles, chaussée de Boondael 400.

Mariés à Pasay City (Philippines) le 18 octobre 1969 sans avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage.

Monsieur TAROMA NAVARRO José, prénommé, est ici représenté par son épouse, Madame NOVERO Imelda, également prénommée, en vertu d'une procuration sous seing privée datée du 4 avril 2018, qui restera ci-annexée.

D'UNE PART, ci-après dénommés (ensemble) : "le vendeur".

ET :

La société privée à responsabilité limitée « VANIS INVESTMENT » dont le siège social est situé à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, drève Aleyde de Brabant 20, immatriculée au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0691.950.290.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Géraldine Rolin Jacquemyns, à Bruxelles, le 8 mars 2018, publié aux annexes du Moniteur belge du 14 mars 2018 sous la référence 18308025.

Dont les statuts n'ont pas encore été modifiés à ce jour.

Ici représentée en vertu de l'article 10 de ses statuts par sa gérante, Madame ISRALSON Laurence Geneviève Jeanne Jacqueline Josette, née à Ixelles le 21 novembre 1957, numéro national 57.11.21-004.58, domiciliée à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Drève Aleyde de Brabant 21, nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale qui a immédiatement suivi de l'acte constitutif précité.

Déclaration TVA

Elle déclare ne pas être assujettie à la T.V.A..

D'AUTRE PART, ci-après dénommée: "l'acquéreur".

Téléphone : +/32/2/512.01.40
Télécopieur : +/32/2/512.61.66
L'Etude travaille à bureaux fermés le mardi après-midi

Parking dans la cour de l'immeuble (accès étroit)
A défaut : parking public à l'arrière de l'hôtel Bedford ; entrée via
bvd Maurice Lemonnier 12 ou rue Van Helmont (à 200m de l'étude)
STIB : station Anneessens

B DECLARATIONS PREALABLES

B.1. DÉCLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ou qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier,
- 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. DÉCLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

Insaisissabilité

Le vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité dans le cadre de son activité professionnelle indépendante, au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

C CONVENTION :

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien suivant :

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'IXELLES
(5^{ème} division cadastrale)

Une maison sise Chaussée de Boondael, numéro 400, cadastrée selon titre et récent extrait cadastral section C numéro 234/L/28/P0000 pour une contenance d'un are septante centiares (01a 70 ca) et un revenu cadastral non indexé de mille trois cent cinquante-huit euros (1.358 €).

Selon titre, le bien prédécrit a une façade à front de rue de cinq mètres cinquante centimètres (5,50 m.) et contient en superficie un are septante-deux centiares (01 a. 72 ca.).

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.

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

C.2. CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

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

C.2.1. 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 – et éventuellement prolongé – par les parties 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.

C.2.2. 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.

À 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.

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.

À l'exception des éventuels engagements pris par le vendeur sous le titre "Urbanisme – Situation existante", dès lors que le bien est vendu dans l'état où il se trouve, avec tous ses vices apparents ou cachés, il appartiendra à l'acquéreur de faire à ses frais les éventuels travaux de mise en conformité qui seraient imposés par des dispositions légales ou réglementaires.

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.

C.2.3. 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.

C.2.4. 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 titre de propriété du vendeur à savoir : un acte de vente reçu par le notaire Michel Herinckx, à Bruxelles, le 28 août 1986. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document. Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

« Conditions Particulières

La vente a lieu en outre aux clauses et conditions de l'acte de vente précité, reçu par le notaire Valentin Delwart à Bruxelles le premier juin mil neuf cent trente et un, et reproduites textuellement ci-après, pour autant qu'elles soient encire d'application.

'Servitudes.

L'acte de vente précité reçu par le notaire Alphonse Delwart le vingt-huit janvier mil neuf cent deux renferme la clause suivante à laquelle Monsieur Pierre Van Deravoirt devra se conformer :

Il est interdit à l'acquéreur et à ses ayants droit d'établir sur les terrains ci-dessus vendus ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou de chaux et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes.'

Les acquéreurs sont subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant des dites clauses, et ce sans recours contre eux ».

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, 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.

C.2.5. Contenance

La contenance susénoncée 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.

C.2.6. Contributions – Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, *prorata 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 la 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.

C.2.7. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de l'acte authentique.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

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".

C.2.8. 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 que le bien est en partie occupé par lui et en partie occupé par des locataires mais qu'il s'engage à ce que le bien soit libre de toute occupation et vide de tout mobilier au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Le vendeur a communiqué à l'acquéreur, qui le reconnaît, l'accord écrit de la locataire de l'appartement du sous-sol de quitter le bien vendu pour le 30 avril 2018 et l'accord écrit de tous les autres locataires de quitter le bien vendu pour le 30 juin 2018 au plus tard.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur antérieurement aux présentes un exemplaire des conventions locatives.

Le vendeur déclare que le bien ne répond pas entièrement aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'équipements des logements au sens de l'article 219 du Code bruxellois du Logement (1). Il déclare en effet que le bien a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité pris par le

(1) Art. 219 État du bien loué

§ 1^{er} Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2 Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Cette condition s'apprécie à tout moment.

§ 3 Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

Bourgmestre de la Commune d'Ixelles en date du 30 mai 2011 visant à l'interdiction de location concernant le sous-sol et le 1^{er} étage.

L'acquéreur déclare être parfaitement au courant de cette situation et en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare avoir notifié aux locataires, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente du bien prédécrit, son intention de vendre son logement, ce qui est reconnu par lesdits locataires dans les conventions de résiliation de bail d'un commun accord dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présents et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

C.2.9. 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.

En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, le juge peut inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement.

§ 4 Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul de plein droit.

Le bail n'est toutefois pas nul de plein droit si, à l'échéance du délai dans lequel le Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.

En cas de caducité ou de nullité du bail, le juge peut inclure dans les dommages et intérêts éventuels dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement, pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur.

§ 5 Par dérogation au paragraphe 3, le juge civil prononce la nullité du bail conclu par un bailleur ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre III^{quater} du titre VIII du livre 2 du Code pénal si le bien ne respecte pas les normes visées au paragraphe 2.

nb : les § 4 et 5 sont uniquement applicables aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} janvier 2018.

C.3. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONVENUES ENTRE PARTIES

Le vendeur déclare que les loyers versés par les actuels occupants de l'immeuble lui permettent de rembourser un crédit souscrit auprès de la banque « KREFIMA », dont les mensualités s'élèvent à 544,52 € (solde restant dû : 67.426,13 €) et de payer les charges du bien prédécrit (eau, gaz électricité etc.)

Si un des occupants de l'immeuble devait quitter l'appartement qu'il loue avant le 30 mai 2018 et uniquement dans cette hypothèse, les parties déclarent s'accorder pour que l'acquéreur verse au vendeur, sur un numéro de compte à indiquer par lui et à première demande écrite de ce dernier, le montant du ou des loyer(s) que ce locataire aurait dû payer entre le moment de son départ et la signature de l'acte. Tous les versement ainsi faits par l'acquéreur ne pourront être utilisés par les vendeurs qu'aux fins du remboursement du crédit dont question ci-dessus et/ou aux fins de payer les charges du bien prédécrit (eau, gaz électricité etc.) et seront remboursés par le vendeur à l'acquéreur en cas de non réalisation de la présente vente, à première demande de ce dernier moyennant présentation par lui de la preuve desdits versements.

L'acquéreur reconnaît cependant avoir été éclairé par le notaire rédacteur du compromis sur le fait que la liberté hypothécaire du bien ne pourra lui être garantie qu'à la transcription de l'acte authentique de vente et que la remise au vendeur de toute somme à valoir sur le prix est dès lors faite à ses risques et périls.

L'acquéreur ne supportera ni les défauts de paiement d'un locataire ni les loyers relatifs à un appartement pour lequel un arrêté d'inhabilité aurait été délivré.

En cas de réalisation de la présente vente, le montant du ou des loyers(s) ainsi versés par l'acquéreur au vendeur lui seront remboursés par déduction sur le prix de vente lors de la signature de l'acte constatant les présentes, sur présentation par l'acquéreur de la preuve desdits versements.

L'acquéreur ne procédera à aucun versement tant qu'un certificat hypothécaire trentenaire portant sur le bien et confirmant l'absence de saisie ou d'autres inscriptions que celle prise en faveur de Krefima ne sera en possession du notaire instrumentant.

Le notaire instrumentant déclare avoir d'ores et déjà fait la demande de certificat hypothécaire.

C.4. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE

C.4.1. Urbanisme

C.4.1.1. 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, § 1^{er}, 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.

C.4.1.2. Information préalable

Le notaire rédacteur du compromis a demandé le 28 mars 2018 à la Commune d'Ixelles de lui délivrer les renseignements urbanistiques relatifs au bien vendu.

La Commune a répondu le 12 avril 2018 dans les termes suivants :

« 1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien.

1.1. La destination prévue par ces dispositions réglementaires:

Plan Régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. du 3. mai 2001)

- zone d'habitation

Le bien n'est pas repris dans un Plan Particulier d'Aménagement du Sol.

Le bien n'est pas repris dans un lotissement. (...)

1.2. Les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Il sera fait application des-prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C, du 3 mai 2001);

- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21 novembre 2006);

- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.

1.3. L'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.

1.4. L'existence d'un périmètre de préemption, EDRLR, ZRU et contrat de quartier:

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien n'est pas situé dans la zone de Revitalisation Urbaine (« ZRU 2016 ») définie par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2016.

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

1.5. La protection du Patrimoine::

Le bien n'est pas classé.

Le bien n'est pas repris dans une zone légale de protection d'un bien classé. (...)

1.6. L'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien concerné n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

1.7. Un plan d'alignement :

La voirie située le long du bien a fait l'objet de plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal.

Arrêté Royal du 29.01.1883, 16.03.1885, 18.06.1890, 29.08.1892, 06.03.1914 (...)

1.8. Autres renseignements :

Le bien n'est, à notre connaissance, pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

2. RENSEIGNEMENTS SPÉCIFIQUES

2.1. Autorisation, permis et certificat d'urbanisme:

N°	Décision	Date	Objet
1933/25-41/400	délivrer	27/01/1933	Construire des annexes
1940/65-41/400	délivrer	26/10/1940	Construire des annexes
1956/147-41/400	délivrer	16/08/1956	Rehaussement de la façade et aménager un chambre sous les combles.

(...)

2.2 Affectations et utilisations licites du bien :

Les archives répertoriées pour ce bien n'indiquent pas l'affectation précise de l'ensemble des locaux.

Nous pouvons cependant vous confirmer les informations suivantes établies sur base des éléments administratifs à notre disposition, notamment :

permis de bâtir n°1933/25-41/400

Historique des domiciliations par étage

Péréquation cadastrale de 1970 à 1975

Annuaire du commerce et de l'industrie de Belgique de 1970-71

Dénomination	Localisation	Nbre	Utilisation	Remarque
Bâtiment avant	Sous-sol	1	logement	/
	Rez-de-chaussée	1	Logement	/
	1 ^{er} étage	1	Logement	/
	2 ^e étage	1	Logement	/
	3 ^e étage	1	Logement	/

Le bien est composé de 5 logements

2.3 Actes et travaux irréguliers, constat d'infraction et autres arrêtés :

Le bien ne fait pas l'objet d'un procès-verbal pour infraction urbanistique. Nous attirons votre attention sur les annexes du bâtiment avant et sur la maison arrière. Nos documents d'archives ne mentionnent ni de maison arrière ni une partie des annexes.

Ces modifications auraient dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

(...)

Le bien a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité pris par le Bourgmestre en date du 30/05/2011 : interdiction de location concernant le sous-sol et le 1^{er} étage.

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec notre service de l'Urbanisme, au 2^e étage de l'Hôtel communal, chaussée d'Ixelles, 168 (le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h) (...) ».

C.4.1.3. 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 les sites ni 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.

C.4.1.4. Situation existante

Le vendeur déclare avoir notamment transformé à ses frais le bien prédécrit dans la mesure suivante, mais ne pas avoir sollicité l'obtention d'un permis d'urbanisme pour effectuer ces actes/travaux :

1) le vendeur déclare avoir divisé le bien prédécrit en 7 unités de logement alors que l'utilisation licite du bien est la suivante :

- sous-sol : 1 logement ;
- rez-de-chaussée : 1 logement ;
- 1^{er} étage : 1 logement ;
- 2^e étage : 1 logement ;
- 3^e étage : 1 logement.

Soit au total : 5 logements.-

2) le vendeur déclare avoir changé les châssis et la porte d'entrée et que ceux-ci ne correspondent pas aux profilés d'origine ;

3) le vendeur déclare par ailleurs que les archives de la Commune ne mentionnent pas de maison arrière ni l'entièreté des annexes.

Après avoir été dûment éclairé sur la portée des engagements qu'il prend en la matière, l'acquéreur se reconnaît subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur au sujet de la situation urbanistique du bien et accepte de faire son affaire personnelle de cette situation (c'est-à-dire tant des infractions urbanistiques précitées que de toutes les autres infractions urbanistiques dont le bien pourrait être grevé), renonçant à tous recours contre le vendeur, étant présumé avoir tenu compte de cet élément dans la fixation du prix.

Le vendeur déclare qu'aucune infraction urbanistique n'a jamais été relevée contre lui, qu'en tous cas, aucun procès-verbal n'a été dressé contre lui et qu'aucune demande de renseignements en matière d'urbanisme n'a lui été adressée, que ce soit du chef de la transformation ou de tout autre chef.

Les stipulations qui précèdent font partie des conditions de vente, même si elles ne sont pas reprises en tout ou en partie dans l'acte authentique, ce choix appartenant au seul acquéreur.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement. Il déclare que, à sa connaissance et sous réserve de ce qui est précisé ci-avant, 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.

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 et 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 et travaux et modifications visés par lesdits articles.

C.4.1.5. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie 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.

C.4.1.6. 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'équipements pour tous les logements donnés *en location*.

À 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, à l'exception de ce qui précisé ci-après ;
- 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 procès-verbal de constatation de "logement inoccupé".

Le vendeur déclare que le bien a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité pris par le Bourgmestre de la Commune d'Ixelles en date du 30 mai 2011 visant à l'interdiction de location concernant le sous-sol et le 1^{er} étage. L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

C.4.2. 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** notamment au bénéfice des occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare ne pas avoir contracté un prêt ou un crédit auprès du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Condition suspensive La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels.

Il est ici précisé que l'acquéreur acquiert le bien dans sa totalité. En conséquence, si une partie du bien devait être préemptée, la présente convention serait considérée nulle et non avenue. Seul l'acquéreur peut se prévaloir de la présente clause.

C.4.3. Environnement – gestion des sols pollués

C.4.3.1. 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).

C.4.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale 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 l'IBGE).

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'IBGE en date du 13 avril 2018 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : *La parcelle n'est actuellement pas inscrite à*

l'inventaire de l'état du sol. (...) La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.

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.

C.4.4. Certificat de performance énergétique

Les certificats performance énergétique bâtiments (PEB) portant les numéros 20180314-0004523645-01-3 (sous-sol), 20180314-0004523646-01-1 (rez-de-chaussée arrière), 20180314-0004523647-01-9 (rez-de-chaussée avant), 20180314-0004523648-01-7 (1^{er} étage arrière), 20180314-0004523649-01-5 (1^{er} étage avant), 20180314-0004523651-01-1 (2^{ème} étage), 20180314-0004523652-01-9 (3^{ème} étage), et se rapportant au bien, objet de la présente vente, ont été établis par Monsieur Frédéric LE MAIRE le 14 mars 2018. Ces certificats mentionnent les informations suivantes :

Certificat numéro 20180314-0004523645-01-3 (sous-sol) :

- classe énergétique : G,
- émissions annuelles de CO₂ : 104,
- date de fin de validité du certificat : 14/03/2028.

Certificat numéro 20180314-0004523646-01-1 (rez-de-chaussée arrière)

- classe énergétique : G,
- émissions annuelles de CO₂ : 116,
- date de fin de validité du certificat : 14/03/2028.

Certificat numéro 20180314-0004523647-01-9 (rez-de-chaussée avant)

- classe énergétique : F,
- émissions annuelles de CO₂ : 60,
- date de fin de validité du certificat : 14/03/2028.

Certificat numéro 20180314-0004523648-01-7 (1^{er} étage arrière)

- classe énergétique : F,
- émissions annuelles de CO₂ : 58,
- date de fin de validité du certificat : 14/03/2028.

Certificat numéro 20180314-0004523649-01-5 (1^{er} étage avant)

- classe énergétique : E+,
- émissions annuelles de CO₂ : 43,
- date de fin de validité du certificat : 14/03/2028.

Certificat numéro 20180314-0004523651-01-1 (2^{ème} étage)

- classe énergétique : G,
- émissions annuelles de CO₂ : 88,
- date de fin de validité du certificat : 14/03/2028.

Certificat numéro 20180314-0004523652-01-9 (3^{ème} étage)

- classe énergétique : G,
- émissions annuelles de CO₂ : 128,
- date de fin de validité du certificat : 14/03/2028.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques

énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ces certificats.
Une copie de ces certificats a été remise par le vendeur à l'acquéreur.

C.5. AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

C.5.1. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur s'engage à remettre ce dossier à l'acquéreur au plus tard le jour de signature de l'acte authentique de vente.

C.5.2. Contrôle de l'installation électrique

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

L'objet de la vente étant une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, 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 les procès-verbaux du 25 août 2005, l'ASBL « Electro-Test » a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie des procès-verbaux du vendeur. Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur les exemplaires originaux des procès-verbaux.

C.6. PRIX

La vente est consentie et acceptée pour le prix de six cent quarante-cinq mille euros (645.000 €). Cette somme est payable comme suit :

- À la signature des présentes une somme de soixante-quatre mille cinq cents euros (64.500 €) est payée par l'acquéreur (2) en un virement du compte numéro BE35 3631 7257 2437 ouvert au nom de l'acquéreur sur le compte du notaire Géraldine Rolin Jacquemyns à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente. Dont quittance, sous réserve de bonne exécution du virement. 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 du prix, soit cinq cent quatre-vingt mille cinq cents euros (580.500 €) est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente par virement bancaire préalable sur le compte du notaire instrumentant, à l'exclusion de tout paiement en espèces ou de tout paiement par chèque (même bancaire) vu les délais d'encaissement des chèques suite à l'interdiction légale des crédits directs consentis par les banques sur les comptes de tiers des notaires. L'acquéreur déclare que ce montant sera payé au moyen d'un financement et/ou par des fonds provenant du compte précité.

(2) Loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, art. 20 : « *Le prix de la vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque. La convention et l'acte de vente doivent préciser le numéro du compte financier par le débit duquel la somme a été ou sera transférée* ».

C.7. FRAIS

C.7.1. À 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. Ils sont payables à la signature de l'acte authentique.

C.7.2. À charge du vendeur

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts et des rémunérations dues 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 ;
- lettres 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.

C.7.3. Frais liés à la rédaction du compromis

Les parties déclarent avoir été informées et accepter que les frais et honoraires liés à la rédaction du présent compromis s'élèvent à 300 € TVAC. Ces frais seront seulement supportés en cas de défaut d'une des parties de remplir ses obligations dans les délais impartis – auquel cas cette partie supportera seule ce montant.

D CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement.

E DECLARATIONS FISCALES – BRUXELLES-CAPITALE

E.1. L'ACQUÉREUR :

E.1.1. Abattement (art.46bis du Code des droits d'enregistrement) :

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

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement.

E.2. LE VENDEUR :

E.2.1. Restitution (art.212 du Code des droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement 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.

E.2.2. Abattement par restitution (art.212bis du Code des droits d'enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des dispositions de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement 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.

E.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.

E.2.4. Assujettissement à la TVA

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (ci-après dénommée "TVA") ;
- 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 TVA, 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, § 2 et 3, du Code TVA (vente avec option TVA).

F DISPOSITIONS FINALES

F.1. ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les quatre mois de la signature des présentes, 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 François HERINCKX, à (1000) Bruxelles, rue du Midi 146,
- pour l'acquéreur : le notaire Géraldine ROLIN JACQUEMYNS à (1000) Bruxelles, boulevard de Waterloo 16.

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.

F.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 amiable enregistrée ou judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement.

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.

F.3. ÉLECTION DE DOMICILE

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

F.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.

À 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.

F.5. AGENT IMMOBILIER

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Century 21, agent immobilier agréée I.P.I. numéro 501.042, 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.

F.6. 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.

F.7. CLÔTURE

Fait à Bruxelles en l'étude du notaire François HERINCKX

Le 18 avril 2018.

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

VENDEUR



ACQUÉREUR



