



DE COCK & GORET NOTAIRES ASSOCIES

COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

Madame **PUERS Anne Marie Jeanne Françoise**, née à Ixelles le seize avril mil neuf cent cinquante-deux, célibataire, domiciliée et demeurant à 1410 Waterloo, Allée Henri Pousseur 20.

Non liée par une déclaration de cohabitation légale, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé : "**le vendeur**"

et

Monsieur **VAN den STEENE Jean Marie Omer**, né à Ixelles le six mars mil neuf cent cinquante-deux, registre national numéro 52.03.06-037.23, veuf, domicilié et demeurant à 1950 Kraainem, Avenue des Troënes 34.

Non lié par une cohabitation légale.

Ci-après dénommé : "**l'acquéreur**"

Il est convenu la présente vente :

Le vendeur et l'acquéreur déclarent s'engager personnellement et solidairement, ainsi que leurs héritiers et ayants-droits.

DECLARATIONS PREALABLES

Déclarations des parties

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- 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. A ce sujet, le vendeur et l'acquéreur déclarent tous deux ne pas être un professionnel de l'immobilier.

Toutefois, la superficie ci-dessous indiquée n'est pas garantie, le plus ou le moins fût-il supérieur au vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur sans modification quant au prix.

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

Déclarations relatives au bien vendu

Droits dans le bien

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

CONVENTION :

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

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE d'Uccle (deuxième division) ANCIENNEMENT COMMUNE d'Uccle

(Extrait cadastral du 13 janvier 2019)

Dans un immeuble à appartements dénommé Résidence "Constellation-Bloc D.I" sis dans le domaine dénommé "Cherridreux", Ringlaan 144 D, cadastré selon titre section D numéro 88/H, avec une superficie de un hectare trente-neuf ares nonante-deux dixmilliaires (1ha 39a 92dma), et d'après mesurage un hectare soixante-deux ares quatre-vingts centiares quatre-vingt-trois dixmilliaires (1ha 62a 80ca 83dma).

1. L'appartement dénommé "B4" à droite de l'entrée en regardant du Dieweg, côté Dieweg comprenant :

a) en propriété exclusive et privative: au niveau du **quatrième**

étage: hall d'entrée, débarras, water-closet, salle de séjour avec terrasse cuisine équipée avec terrasse, hall de nuit, local de chaufferie, salle de douche, salle de bains, deux chambres avec terrasse donnant côté Dieweg et actuellement le débarras étant un vestiaire et n'ayant pas de salle de douche
-au niveau du sous-sol, la **cave numéro 15 attenante au box de garage numéro 4**

b) en copropriété et indivision forcée: trois cent septante-huit/dixmillièmes (378/10.000ièmes) des parties communes à l'exclusion des quotités du terrain de mille quarante-huit/centmillièmes (1048/100.000ièmes)

2. Le box de garage numéro 4 au sous-sol comprenant :

a) en propriété exclusive et privative: le box de garage proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée: vingt-quatre/dixmillièmes (24/10.000ièmes) indivis des parties communes à l'exclusion des quotités du terrain de mille quarante-huit/centmillièmes (1048/100.000ièmes)

Revenu cadastral : deux mille sept cent deux euro (€ 2702).

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Lucas Boels à Saint-Gilles-Lez-Bruxelles et le notaire Léon Verbruggen à Bruxelles le trois juillet mil neuf cent quatre-vingt-six transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le six du même mois, volume 9483 numéro 1 et l'acte de base rectificatif reçu par le notaire Lucas Boels à Saint-Gilles-Lez-Bruxelles et le notaire Gilberte Rauca à Bruxelles le vingt-huit avril mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt mai suivant volume 9611 numéro 17 et l'acte de base modificatif reçu par le notaire Lucas Boels à Saint-Gilles-Lez-Bruxelles à l'intervention du notaire Léon Verbruggen à Bruxelles le trois novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit, et l'acte de base modificatif reçu par le notaire Lucas Boels à Saint-Gilles-Lez-Bruxelles à l'intervention du notaire Léon Verbruggen à Bruxelles le vingt-neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit, que le vendeur a remis ce jour à l'acquéreur.

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.

Aussi dénommé : « Le(s) bien(s) vendu(s) ».

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

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 et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

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 prévu 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.

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 et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

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. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence

de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente et se trouvant dans ou sur le bien seront enlevés par le vendeur à ses frais, et le bien sera mis en état de propreté, avant la signature de l'acte authentique.

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 et article 6 de la loi Breyné). 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.

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.

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.

Contenance.

La contenance suséprimée 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.

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, taxes sur parcelles non-bâties, immeuble abandonné et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le prorata du précompte immobilier pour l'année en cours. 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 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.

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 et à ses frais une assurance couvrant le bien.

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 ».

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.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier et mis en état de propreté au plus tard le jour de l'acte.

Statuts de copropriété et assemblées générales

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi à l'acte de base reçu par le notaire Lucas Boels à Saint-Gilles-Lez-Bruxelles et le notaire Léon Verbruggen à Bruxelles le trois juillet mil neuf cent quatre-vingt-six transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le six du même mois, volume 9483 numéro 1

et l'acte de base rectificatif reçu par le notaire Lucas Boels à Saint-Gilles-Lez-Bruxelles et le notaire Gilberte Rauca à Bruxelles le vingt-huit avril mill neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt mai suivant volume 9611 numéro 17 et l'acte de base modificatif reçu par le notaire Lucas Boels à Saint-Gilles-Lez-Bruxelles à l'intervention du notaire Léon Verbruggen à Bruxelles, le trois novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit et l'acte de base modificatif reçu par le notaire Lucas Boels à Saint-Gilles-Lez-Bruxelles à l'intervention du notaire Léon Verbruggen à Bruxelles le vingt-neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, 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 a remis à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété et des l'acte de base modificatifs ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires, datés respectivement des vingt-et-un octobre deux mille seize, vingt-six octobre deux mille dix-sept et dix-huit octobre deux mille dix-huit.

Copropriété.

L'acquéreur déclare être en possession d'une copie des statuts mentionnés ci-dessus, ainsi que du règlement d'ordre interne, qui forment un tout indivisible avec la présente convention.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des prescriptions des statuts de l'immeuble (acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur), ainsi que des décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le vendeur déclare que le syndic du bâtiment dans lequel le bien vendu est situé est Trust Office, à Evere, Rue Colonel Bourg 107/3.

L'acquéreur supportera les **charges ordinaires** à compter du jour de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, les informations suivantes ont été demandées au syndic :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Les parties reconnaissent avoir été averties que :

le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le quatorze mars deux mille dix-neuf. 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.

Les frais de cette demande sont, conformément à l'article 577-11 § 1 et 2 CC, à charge du vendeur.

L'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique s'il dispose d'une procuration pour y assister.

Si l'acquéreur dispose d'une telle procuration, 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.

L'acquéreur supportera à compter de ce jour les **dépenses urgentes** décidées par l'assemblée générale dans la mesure où le vendeur n'en avait pas connaissance lors de la signature des présentes.

Les **autres charges** seront supportées par le vendeur.

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.

Les **créances de la copropriété**, nées après ce jour 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.

L'acquéreur déclare qu'il se domiciliera dans le bien acquis.

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié en son domicile actuel.

Privilege de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Il en résulte que, nonobstant l'article 577-11/1 du Code civil, le vendeur marque son accord sur le fait que le notaire instrumentant paiera le montant des arrérés des charges couverts par ce privilège, qui lui a été communiqué par le syndic sauf s'il dispose d'une attestation du syndic relatant que par suite du paiement de ce montant par le copropriétaire sortant, celui n'est plus redevable de quoique que ce soit à l'association des copropriétaires.

Si, conformément à l'article 577/11 §2, le syndic n'a pas répondu au notaire instrumentant, le vendeur marque son accord de bloquer en son étude un montant correspondant à deux années de charges ordinaires et extraordinaires majoré de vingt pour cent tant que le notaire ne disposera pas de la dite attestation. Le vendeur devra faire son affaire personnelle pour l'obtention de cette attestation.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES Urbanisme.

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 (infractions urbanistiques, prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune, si celle-ci y consent.

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.

2. Information préalable

Conformément aux articles 275 et 276/1 du CoBAT et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques, le notaire requis pour dresser

le présent compromis de vente a demandé à la commune d'Uccle les renseignements urbanistiques conformément au formulaire annexé audit arrêté.

Par sa lettre datée du vingt-sept février deux mille dix-neuf la commune d'Uccle a fourni les renseignements conformément au formulaire annexé audit arrêté. Cette lettre stipule littéralement ce qui suit :

(reprise littérale du contenu de la lettre)

« A. STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE GEWESTELIJKE EN GEMEENTELIJKE VERORDENENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET GOED :

1°) Wat de bestemming betreft :

° Het GBP (Regeringsbesluit 3 mei 2001) neemt het goed op in het typisch woongebied en langs de structurerende ruimten

° Het goed ligt niet binnen de grenzen van een gemeentelijk plan van aanleg. Het goed is opgenomen binnen de grenzen van de verkavelingsvergunning nr 180 in de kavel nr 3 afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op 16 april 1969.

2°) Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen :

° De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) ;

° De voorschriften van het voormelde GBP ;

° De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006 ;

° De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) ;

3°) Wat een eventuele onteigening van het goed betreft :

Tot op heden niet gekend bij het Gemeentebestuur.

4°) Wat het bestaan van een voorkeeperimenter betreft :

Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van een voorkeeperimenter waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.

5°) Wat betreft de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed :

Vermeld eigendom maakt het voorwerp niet uit van beschermingsmaatregelen overeenkomstig de wet op het behoud van het onroerend erfgoed.

6°) Wat de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft :

Het goed is niet opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten ;

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft :

Het gemeentebestuur heeft op heden kennis van een geldend algemeen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 26 juli 1902 waardoor de Vanderkinderestraat tot een breedte van 12m wordt gebracht en waarin de onteigening wordt toegelaten van de hiertoe noodzakelijke terreinen. Dit plan is echter al uitgevoerd met de nodige onteigeningen en aangezien de bestaande toestand

overeenkomt met het algemeen rooilijnplan plant de gemeente geen verdere wijzigingen.

8°) Andere inlichtingen :

° Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de **bodemtoestand** op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website : www.leefmilieubrussel.be;

° Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdiensbaarheid voor leidingen voor **het vervoer van gasachtige producten** op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel ;

° Het goed bevindt zich niet in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie ;

° Het goed bevindt zich niet in de perimeter van de zone voor stedelijke herwaardering

° Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM) ;

° Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI ;

° Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Hydrobru ;

B OP GROND VAN DE ADMINISTRatieve ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT :

1°) Wat de toelatingen, vergunningen en attesten betreft :

° Het goed maakt het voorwerp uit van de stedenbouwkundige vergunning nr 28277 verleend bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 27 juli 1978 voor een appartementsgebouw.

° Het goed maakt het voorwerp uit van de stedenbouwkundige vergunning nr. 29329 verleend bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 18 september 1984 voor de wijziging van de bovenvermelde vergunning nr. 28277 (appartementsgebouw).

° Het goed maakt het voorwerp uit van de stedenbouwkundige vergunning nr. 31538 geweigerd bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 14 april 1992 voor de verbouwing van 2 appartementsgebouw binnen een medisch kantoor.

° Het goed maakt het voorwerp uit van de stedenbouwkundige vergunning nr. 34047 geweigerd bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 06 april 1999 voor een bestemmingswijziging van een woongelegendheid in een bureau.

2° Wat betreft bestemming :

De woning wat de laatste gekende toegelaten bestemming van het goed is.

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft :

Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is. »

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire rédacteur du présent compromis de ce que la réponse de la Commune dont question ci-dessus ne fournit pas l'ensemble des informations urbanistiques dont notamment, le cas échéant, le nombre de logements autorisé.

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.

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 de logement, cave et garage. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation ou constat d'infraction 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.

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.

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.

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 »

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.

Environnement – gestion des sols pollués

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).

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, relatives à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du huit mars deux mille dix-neuf mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative 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 :
"Actuellement il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. vente) ou de cession d'un permis d'environnement"

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.

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

Certificat de prestation énergétique

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet des présentes, a été établi, par l'expert énergétique Christophe Begin, en date du 27 octobre 2016. Le bien est repris dans la catégorie C- avec un coefficient annuel de 135 kg Co²/m²/an.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur, qui le reconnaît, une copie dudit certificat. L'original sera remis au moment de la signature de l'acte authentique.

Le notaire informe les parties du caractère purement informatif de ce certificat, dont il ne découle aucune obligation dans le chef du vendeur.

Zones inondables

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que le bien vendu:

- ne se situe dans une zone sensible aux inondations possible, telle que fixée par le Gouvernement flamand;
- ne se situe pas dans une zone inondable délimitée ou zone de rive délimitée.
- ne se situe pas dans une zone à risque d'inondation.

Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune.

Chantiers temporaires et mobiles

Le vendeur déclare avoir parfaite connaissance de l'obligation de remettre à l'acquéreur, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le dossier d'intervention ultérieure, dans l'éventualité où l'article 48 de l'arrêté royal serait d'application à la présente vente.

Le vendeur déclare que le bien vendu tombe sous l'application de l'arrêté royal précité plus particulièrement en ce qui concerne : le nouveau plan de travail dans la cuisine ainsi que la chaudière.

Il s'engage à remettre ce dossier au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Installation électrique

Par procès-verbal daté du 21 octobre 2016, il a été constaté par Belor que l'installation n'est pas conforme aux prescriptions du Règlement.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie dudit procès-verbal. L'original sera remis à la signature de l'acte.

Après un délai de 12 mois à partir de la date mentionnée ci-dessus il aurait dû être constaté si les infractions constatées ont été régularisées. L'acquéreur déclare savoir que le vendeur n'a pas fait le nécessaire à cet effet. Il déclare avoir été informé du fait qu'il peut demander une prolongation de ce délai.

L'acquéreur est obligé de communiquer son identité et la date de l'acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur est libre de désigner après avoir fait cette déclaration un autre organisme afin de contrôler à l'avenir l'installation dont question.

Le notaire attire l'attention des parties sur le fait que cette attestation est purement informative et ne fait naître aucune obligation dans le chef du vendeur.

Prix.

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix principal de **QUATRE CENT QUINZE MILLE EUROS (€ 415 000,00)**

Payables comme suit :

- à la signature des présentes, une somme de **QUARANTE ET UN MILLE CINQ CENT EUROS (€ 41 500,00)** à titre de garantie, payée par l'acquéreur en un virement du compte BE45001859169189.

Ce montant restera rubriqué au nom de l'acquéreur en l'étude du notaire instrumentant jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente et produira des intérêts en faveur du vendeur si la vente a lieu et en faveur de l'acquéreur si la vente n'a pas lieu. A la date de l'acte authentique, la garantie constituera un acompte à valoir sur le prix si la condition suspensive dont question ci-après a été réalisée. Les parties donnent expressément leur accord au notaire pour que ce montant soit rubriqué sur un compte dans une banque belge.

- et le solde, soit TROIS CENT SEPTANTE TROIS MILLE CINQ CENT euros (€ 373 500,00) à la signature de l'acte authentique qui constatera la présente vente par virement du même numéro de compte et au moyen d'un crédit hypothécaire.

Frais.

L'acquéreur supportera en sus du prix, les frais, taxes et honoraires à résulter de la présente vente.

Les frais concernant l'obligation de livraison sont à charge du vendeur.

Entre autre les (et si d'application):

- frais d'agent immobilier et publicité;
- frais concernant la situation du sol: matrice cadastrale nécessaire pour l'attestation du sol, attestation du sol, documents cadastraux nécessaires pour la demande des documents urbanistiques, attestation BIM, frais de recherches et d'assainissements ;
- frais concernant la citerne de mazout;
- frais concernant l'attestation électrique;
- frais concernant l'attestation EPC;
- frais concernant les renseignements urbanistiques;
- frais de mainlevée;
- lettre d'information syndic;
- frais DIU;
- vacations liées à l'aide (par le notaire et/ou l'agent immobilier) afin de répondre à l'obligation de livraison par le vendeur;
- demande de la copie du titre de propriété du vendeur.

Obtention d'un prêt hypothécaire

La présente vente est faite sous la condition suspensive de l'octroi à l'acquéreur, dans un délai de 15 jours d'un prêt hypothécaire, d'un montant en capital de € 415 000,00 au taux actuel du marché.

Si dans le délai de 15 jours ci-avant stipulé, l'acquéreur se voit notifier par écrit le refus motivé du prêt/crédit, la date de la lettre de refus faisant foi, la condition suspensive sera réputée défaillie et la présente vente n'avoir jamais existé. Chacune des parties reprendra son entière liberté, et la garantie sera intégralement et de plein droit restituée à l'acquéreur.

A défaut par l'acquéreur de fournir dans le délai de 15 jours dont question ci-dessus la preuve écrite du refus de l'octroi du prêt/crédit par l'institution de crédit, ce prêt/crédit sera réputé consenti et la condition suspensive réalisée, de sorte que le présent compromis de vente sortira tous ses effets.

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.

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).

DISPOSITIONS FINALES

Acte authentique

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard le 20 juin 2019.

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 VAN DEN MOORTELE, DE COCK & GORET, à Overijse;
- pour l'acquéreur : le notaire Jean Didier GYSELINCK 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.

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.

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.

Election de domicile

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

Arbitrage - tribunaux

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

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.

Intervention agence

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Century21 Molière, agent immobilier agréée I.P.I., 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;
- à la signature de l'acte authentique, de retenir sur le prix de vente, les honoraires dus à l'agent immobilier et à les lui verser, le vendeur lui donnant tous pouvoirs et mandat à cette fin.

Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

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 la vente.

- 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.

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.

Fait à Overijse, le 18 mars 2019

En autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.