

Pierre Lebon
Notaire
Soc.civ. s/sprl
RPM/TVA. Bruxelles n°BE 0629.925.126
Square Ambiorix, 5
1000 Bruxelles TEL 32.2.733.60.06
FAX 32.2.735.59.72

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

A DESIGNATION DES PARTIES

A.1. PARTIE VENDERESSE

Monsieur **MAGIS Marc Ivan Jules Elie**, né à Verviers le 22 novembre 1959, (registre national 59.11.22-039.35), époux de Madame Anne Derochette domicilié à 4900 Spa, avenue de la Corniche 13,

Marié à Verviers le 13 octobre 1984 sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire LILIEN José à Verviers en date du 2 octobre 1984 non modifié à ce jour, ainsi déclaré

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

ET :

A.2. PARTIE ACQUEREUSE

1. Monsieur **GENTRIC Leslie John**, né à Uccle le 03 avril 1972 (NN 72.04.03 167-22), domicilié à 1180 Uccle, Chaussée de Waterloo 1251, Célibataire ;

Lequel déclare se porter fort pour la société privée à responsabilité limitée « **GO ESTATE** », en abrégé « **GOE** », dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 523, TVA BE824.596.505 RPM Bruxelles, et/ou, conformément à l'article 60 du Code des sociétés pour une société en formation et à défaut de ratification par celles-ci, en tout ou en partie, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique pour GO ESTATE sparl et dans les deux mois suivant le dépôt de l'extrait visé à l'article 68 du Code des sociétés pour la société en formation ou si cette dernière n'est pas constituée dans les deux ans de la naissance du présent engagement, acquérir pour lui-même à concurrence de la totalité ou à concurrence du solde en cas de ratification partielle.

2. Monsieur **ZALUDKOWSKI Benjamin Stefan**, né à Ixelles le 16 février 1973 (NN 73.02.16-407.78), domicilié drève de Nivelles n°145 à 1150 Bruxelles, Célibataire;

Ici représenté par Monsieur GENTRIC Leslie John, en vertu d'une procuration sous seing privé datée du 12 novembre 2018; qui a signé tout.

~~Monsieur ZALUDKOWSKI, représenté comme dit est, se porte fort conformément à l'article 60 du Code des sociétés pour une société en formation et, à défaut de ratification par celle-ci, en tout ou en partie, dans les deux mois suivant le dépôt de l'extrait visé à l'article 68 du Code des sociétés ou si la société n'est pas constituée dans les deux ans de la naissance du présent engagement, acquérir pour lui-même à concurrence de la totalité ou à concurrence du solde en cas de ratification partielle.~~

D'AUTRE PART, ci-après dénommée: «l'acquéreur», qui s'engage solidairement et indivisiblement, ainsi que leurs ayants-droits, 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.

Registre des gages

Le vendeur reconnaît avoir été informé par le rédacteur du présent compromis de vente de la loi sur les sûretés mobilières et du principe de réserve de propriété en cas de non paiement du prix suite à la vente d'un bien meuble qui devient immeuble par incorporation ou par destination.

Pour le cas où la consultation du registre des gages entre la signature du présent compromis et la signature de l'acte authentique constatant la vente, révélerait l'enregistrement d'une réserve de propriété, le vendeur accepte dès à présent que soit retenu du produit de la vente et payé par le notaire instrumentant, au moyen des sommes retenues, l'ensemble des arriérés de frais de travaux révélés par le registre des gages, de telle manière à ce que plus aucune réserve de propriété ne subsiste au détriment de l'acquéreur sur des biens meubles devenus immeubles par incorporation ou par destination.

Pour autant que nécessaire, la présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée des créanciers ayant enregistré une réserve de propriété dans le registre des gages pour des biens meubles devenus immeubles par incorporation ou par destination, 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.

C CONVENTION

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

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Forest — troisième division

Une maison d'habitation sise avenue Molière, 70, cadastrée selon titre transcrit section B numéro 75/C/2 pour une contenance de deux ares cinquante centiares (2a50ca) et suivant l'extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 075 C 2 P0000 pour la même contenance

Revenu cadastral (global) non indexé : 2064 euros

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

C.2. MOBILIER

pas d'application

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, priviléges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient.

Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant à 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.

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-arrest, 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.

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.

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.

Il est formellement interdit au vendeur de retirer du bien vendu les immeubles par incorporation ou par destination :

- 12 radiateurs en fonte et 11 cheminées (selon photos transmises au vendeur préalablement aux présentes) ;
- De manière générale, tous appareils de chauffage cuisine équipée, équipement sanitaire, électrique (prises, interrupteurs, matériel d'éclairage

encastré, ...), clenches de portes & fenêtres, etc. cette liste n'étant pas limitative.

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'entièrde 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.

Le vendeur déclare ne **pas** avoir entrepris depuis le 1er juillet 2018 de travaux pour lequel une attestation d'assurance devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

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'avantagez 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 notaire Matthieu Derynck notaire associé à Bruxelles le 04 août 2006.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents. Ledit acte ne contient pas de conditions spéciales.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de 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.

Servitudes légales - Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

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 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 authentique. 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".

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.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

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

L'acquéreur pourra effectuer des visites du bien vendu afin d'effectuer des devis avec des corps de métier moyennant un rendez-vous à prendre 48h à l'avance et accompagné du vendeur ou de son représentant.

Il est loisible à l'acquéreur d'introduire un permis d'urbanisme à ses frais et sous sa responsabilité .

F SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Urbanisme

F.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.

Mission du (des) notaire(s) : Le vendeur et l'acquéreur déclarent et acceptent qu'il ne rentre pas dans la mission du (des) notaire(s) de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

F.1.2. Information préalable

Sur base d'une lettre adressée par la Commune de Forest, le 10 octobre 2018 dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises :

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN:

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise:

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),*

- *Les prescriptions du PRAS précité ;*

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels

admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante :

- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006;*

- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : Règlement sur les bâtisses et la voirie arrêté par le Conseil Communal du 23 janvier 1911 modifié le 1er août 1927 ;*

- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique (RCUS) suivant :*

Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales arrêté par le Conseil Communal du 03 mars 2009 et publié par extrait au moniteur belge le 18 septembre 2009.

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:/

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :/

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien:

- *Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde suivant : Hôtel Rizzo sis Avenue Molière 139, classé par arrêté du 30 aout 2012;*

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :/

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

La voirie le long de laquelle est sis le bien est affectée d'une zone de recul sur alignement.

Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal sur la Bâtisse et les Voiries de Forest, la zone de recul doit être « aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. (...) Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage » (RRU, Titre I, art 11). En outre, sauf prescription(s) particulière(s) d'un permis de lotir, d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol, d'un certificat d'urbanisme, d'un permis d'urbanisme ou aménagement spécifique mentionné sur les plans approuvés, « la zone de recul doit être aménagée en jardins comportant en plantations, corbeilles de fleurs ou pelouses, une surface au moins égale à la moitié de la surface intégrale de la zone. » (RCBV, Titre XIX ter, art 2). « Dans les zones de recul, les jardins séparant les constructions de la voie publique, doivent être clôturés tant latéralement, c'est-à-dire sur les limites mitoyennes, qu'à l'alignement de la voie publique, par une grille en fer fixée sur un soubassement en pierre de taille de 20 à 40 cm de hauteur; l'ensemble de la clôture ne pourra dépasser 1m70 de hauteur » (RCBV, Titre VI, art 27). Toute situation non conforme à ces prescriptions constitue une infraction au sens de l'article 300, 1^o et 2^o, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

8°) Autres renseignements:

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15^o de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;*
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles;*
 - Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR);*
 - Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine;*
 - En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;*
 - En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;*
 - En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru;*

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE:

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat :

Urbanisme

N° de dossier	Objet	Décision	Date
PU 4419	Deux maisons 68/68A/70	Délivrer	06/12/1907

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : *Maison unifamiliale a deux étages et combles*

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. »

F.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, excepté ce qui est repris dans les renseignements urbanistiques, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

F.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 de logement. 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.

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 § 1er 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.

F.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.

F.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 ».

**F.1.7. Division – Lotissement
pas d'application.**

F.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.

F.3. Environnement – gestion des sols pollués

F.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).

F.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 Bruxelles Environnement (ci-après « IBGE »).

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 1^{er} août 2018 , 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 vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : " *Catégorie : aucune. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

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

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

F.3.3. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20180528-0000528538-01-0 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par le 28 mai 2018 (valable jusqu'au 28 mai 2028). Ce certificat mentionne la classe énergétique suivante : E-

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

G AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

G.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.

G.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 :

Dans le procès-verbal du 17 mai 2018, 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 a l'obligation d'adapter cette installation audit règlement et de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle complète dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique. L'acquéreur reconnaît par ailleurs avoir été informé du fait qu'il doit informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles) de son identité et de la date de l'acte authentique, après la signature de celui-ci.

H PRIX

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **sept cent septante mille euros (€ 770.000,00)**

Cette somme est payable comme suit :

- * à la signature des présentes une somme de **dix-neuf mille deux cent cinquante euros** (€ 19.250,00) est payée par Go Estate en un virement par débit du compte numéro BE74 0688 9020 5807 et la somme de dix-neuf mille deux cent cinquante euros (€ 19.250,00) est payée par ZALUDKOWSKI Benjamin en un virement par débit du compte numéro BE89 4357 2107 9185 au nom de ce dernier, le tout 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 du prix est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente par virement bancaire préalable sur le compte du notaire instrumentant.

I **FRAIS**

I.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.

I.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 (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 :

- * attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- * attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- * attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- * certificat(s) de performance énergétique ;
- * renseignements urbanistiques ;
- * documents cadastraux ;
- * 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.

I.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 302,50 EUR (TVAC).

Les frais et honoraires en question seront uniquement dus à défaut de signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente dans les délais visés dans la présente convention (et ses éventuelles prolongations).

Ces frais seront supportés de la manière suivante :

- à concurrence de moitié par chacune des parties, en cas de résiliation amiable de la présente convention ;
- par l'acquéreur uniquement s'il invoque la non réalisation de condition suspensive d'obtention d'un financement ;
- par la partie défaillante, en cas de manquement d'une des parties de remplir ses obligations dans les délais impartis.

Les frais et honoraires en question seront répartis entre les études notariales à concurrence de 55% en faveur de l'étude désignée par le vendeur et 45% en faveur de l'étude désignée par l'acquéreur.

J 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 3 semaines à compter de ce jour d'un financement d'un montant correspondant à 75 % du prix de vente 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.

K DECLARATIONS FISCALES

K.1. L'ACQUÉREUR

K.1.1. Abattement (art. 46 bis 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 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement.

K.2. LE VENDEUR :

K.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.

K.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 empêchait(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.

K.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.

K.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).

DISPOSITIONS FINALES

K.3. ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les trois 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 : l'étude du Notaire Pierre Lebon à Bruxelles
- pour l'acquéreur : l'étude Notalex à Ixelles.

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.

K.4. 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.

K.5. ELECTION 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.

K.6. 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.

K.7. AGENT IMMOBILIER

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Century 21, agent immobilier agréée IPI 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.

K.8. 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.

K.9. CLOTURE

Fait à Bruxelles en l'étude de Pierre Lebon

Le 13 novembre 2018

En 4 originaux, 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



Mme Nagy



J. Deel

