



Chaussée de Vleurgat 293  
1050 Ixelles

Tel / 02/319.47.21

*Agent Immobilier agréé IPI : 501.042*

*Email : info@century21moliere.com*

### COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

Madame **DESTREBECQ Fabienne Michèle**, née à Séoul (Corée du Sud), le 18 février 1966 (numéro de carte d'identité 592-7361669-32 – numéro national 66.02.18-378.94), célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à Rue Victor Hugo 51b, 1410 Waterloo

Ci-après dénommé(s) : "LE VENDEUR"

Et

Monsieur **COLIGNON Claude Edouard André**, né à Charleroi, le 25 octobre 1958, inscrit au registre national sous le numéro 58.10.25-109.41, célibataire, domicilié à 6040 Charleroi (section de Jumet), rue Curé Theys, numéro 17.

Lequel n'a pas fait de déclaration de cohabitation légale à ce jour. Pas assujetti à la TVA.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR "

Il est convenu ce qui suit :

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier décrit ci-après :

*C.e.*

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7º de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

**Membre Lid CIB – IPI n°501.042\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 0669.644.349\*\*KBC BE93-7390-1491-5567**

*CJ*

## DESCRIPTION DU BIEN

### COMMUNE DE GANSHOREN – 1<sup>ère</sup> division :

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé Parc Albert Ier – Pavillon III, sis Drève du Château 77, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section A, numéro 223 P 3, pour une superficie de 30ares 6 centiares.

L'appartement 50 au rez-de-chaussée type mitoyen, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, cuisine, living avec terrasse, hall de nuit, une chambre, salle de bains et la cave numéro 50 dans les sous-sols.
- b) en copropriété et indivision forcée : quatorze millièmes des parties communes.

Revenu cadastral non indexé : 830,00 euros.

L'édit bien est repris au cadastre sous A.REZ/50/C50 et sous le numéro cadastral 0223 P 3 P0002.

Telles que ces parties privatives et communes sont décrites à l'acte de base avec règlement de copropriété de l'immeuble et aux plans y annexés, reçu par le Notaire Guy MOURLON BEERNAERT, à Bruxelles, le 28 janvier 1964, dont question ci-après.

*Le bien est vendu sans garantie de superficie ; le plus ou le moins, fût-il supérieur à 1/20<sup>ème</sup>, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.*

## CONDITIONS GÉNÉRALES

### **1. Propriété.**

La vente est parfaite par la signature des présentes. Toutefois, l'acquéreur n'aura la propriété du bien qu'à la signature de l'acte authentique de vente.

### **2. Situation hypothécaire.**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute charge quelconque.

Cependant, la vente est conclue sous la condition suspensive qu'au cas où le prix payé entre les mains du notaire ne permettrait pas de désintéresser les créanciers hypothécaires ou saisisseurs inscrits au jour de la passation de l'acte, lesdits créanciers marquent leur accord de donner mainlevée de leurs inscriptions et transcriptions. Seul l'acquéreur pourra invoquer la non-réalisation de la présente condition.

### **3. Charges, servitudes et mitoyennetés.**

Le bien est vendu avec toutes les charges et servitudes, tant actives que passives, qui peuvent y être attachées. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles éventuelles reprises à l'acte de base, dont question ci-après, qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. La présente vente est en outre consentie et acceptée

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

aux clauses, charges et conditions résultant de l'acte de base avec règlement de copropriété, dressé par le Notaire reçu par le Notaire Guy MOULON BEERNAERT, à Bruxelles, le 28 janvier 1964, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques à Bruxelles le 17 février suivant, volume 2835 numéro 10, suivant lequel a été établi le statut immobilier dont fait partie le bien prédicté.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'acte de base prévanté et du règlement de copropriété pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes. L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans l'acte de base et s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs ou ayants-cause à tous titres. Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance y compris les baux ayant pour objet le bien présentement vendu devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte dont question ci-dessus et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs ou ayants-cause à tous titres. L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur relativement aux conditions spéciales ci-avant, pour autant qu'elles soient toujours d'application en tout ou en partie et ce sans recours contre le vendeur.

L'acquéreur déclare également avoir parfaite connaissance des décisions valablement prises par les assemblées générales des copropriétaires, qu'il s'engage à respecter et à en imposer le respect à toute personne à qui il céderait des droits sur le bien présentement vendu.

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations découlant du titre de propriété sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

#### 4. Etat.

Le bien est vendu

- dans l'état dans lequel il se trouve à ce jour, l'acquéreur déclarant parfaitement connaître le bien vendu pour l'avoir visité récemment et en avoir vérifié l'état actuel, de sorte qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix en raison de l'état (vétusté ou autre cause) des bâtiments, plantations, sols ou sous-sol. Les parties reconnaissent de commun accord que cet état ne devra pas changer jusqu'au jour de l'acte notarié ou du jugement en tenant lieu. Le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement et à en assurer la maintenance en bon père de famille jusqu'à la mise à disposition de l'acquéreur. Le vendeur accepte dès à présent que l'acheteur puisse visiter les biens vendus la veille du jour de l'acte notarié afin de vérifier que l'état des biens n'a pas changé.
- sans garantie d'absence de vices, même cachés (notamment mérule, champignons ou parasites persistants, ...) pour autant qu'il ne soit pas établi que le vendeur connaissait ces vices et qu'il les a tus à l'acquéreur. Ceci sous réserve des garanties qui sont impératives en vertu de la loi si le vendeur devait être considéré comme « entreprise » au sens du Code de droit économique. A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de vices cachés quelconques.

*C.C.*  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7º de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.



- sans garantie de contenance, toute différence, même supérieure à 1/20<sup>ème</sup> devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.
- sans recours de ces chefs contre le vendeur.

Sauf convention contraire, font partie de la vente : les meubles attachés à perpétuelle demeure et les immeubles par destinations notamment les installations sanitaires, les installations d'eau, de gaz et de chauffage (chaudière, cuve, tuyauteries, radiateurs, poêles, ...), les éléments de la cuisine équipée. Tous les autres objets et meubles sont exclus de la vente.

### **5. Assurance.**

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. Les acquéreurs continueront en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paieront les primes et redevances pro rata temporis à compter de ce jour, chacun en fonction de la nature juridique des droits présentement acquis.

### **6. Propriété - Jouissance.**

L'acquéreur sera propriétaire du bien vendu à partir du jour de la signature de l'acte authentique. Il en aura la jouissance à compter de la même date, par la possession réelle, le bien étant libre d'occupation.

### **7. Impôts.**

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges, à l'exception de toute taxe de recouvrement encore à échoir, le vendeur s'engageant à acquitter celle-ci anticipativement au plus tard pour la date de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur supportera le paiement de sa quote-part dans le précompte immobilier calculé prorata temporis sur base du dernier avertissement-extrait de rôle de l'année et cela à titre forfaitaire. Ce montant sera versé au vendeur par l'acquéreur lors de la passation de l'acte authentique de vente.

### **8. Mesures Administratives.**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

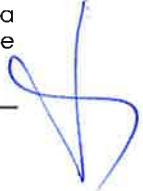
### **9. Copropriété.**

1°) Le vendeur déclare que la gérance est assurée par :

En perspective de la présente vente, le syndic de l'immeuble, à savoir Immo Heymans à Berchem-Sainte-Agathe le (tél. 02 377 16 42), a été demandé de transmettre les informations et documents suivants prévus par l'article 577-11 § 1 du C. civ.:

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7º de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.



L'acquéreur déclare avoir été éclairé sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés à l'article 577-11.

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens de l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du C. civ.;
- 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 générale avant la date certaine du transfert de la 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 des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

L'acquéreur reconnaît avoir obtenu ces informations et documents.

## 2°) Les charges

### a) Charges communes

Les charges ordinaires et périodiques seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis.

### b) Charges extraordinaires

Resteront à charge des vendeurs toutes les dépenses de conservation, entretien, réparation ainsi que les frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litige, dont question ci-dessous, **à la double condition :**

- \* qu'ils aient été décidés par l'assemblée générale ou le syndic ou nés avant la signature du compromis de vente,
- \* que le paiement soit devenu exigible avant la signature de l'acte authentique, ou que les travaux aient été exécutés avant la signature de l'acte authentique.

Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

3°) Dans l'hypothèse où le syndic réclamerait des frais relatifs aux prestations effectuées lors de la transmission des renseignements dont question ci-dessus (avec facture émise par la copropriété), ceux-ci seront mis à charge des vendeurs.

Le vendeur donne, par les présentes, mandat à l'acquéreur (pour autant que les conditions suspensives éventuelles soient réalisées) pour participer à toute assemblée générale qui aurait lieu et pour y participer au vote.

Il informera l'acquéreur au moins huit jours à l'avance de la date, de l'endroit et de l'heure de l'assemblée générale concernée.

4°) Le fonds de réserve reste acquis à l'association des copropriétaires conformément à la loi sur la Copropriété du 30 juin 1994.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

5°) L'acquéreur devra se soumettre à toutes les stipulations de l'acte de base, du règlement de copropriété et d'ordre intérieur de l'immeuble dont fait partie le bien vendu, ainsi qu'aux décisions régulièrement prises par l'assemblée générale.

Le vendeur remettra au plus tard le jour de la signature de l'acte à l'acquéreur un exemplaire du statut immobilier.

6°) Litiges en cours.

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

7°) Le vendeur déclare que l'assemblée générale et/ou le syndic n'ont pas pris, à sa connaissance, de décision relative à des travaux autres que de simples réparations.

Il déclare aussi qu'à sa connaissance, aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours.

8°) Les parties marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs ainsi qu'il résulte de ce qui précède.

Les sommes en résultant seront payées lors de la signature de l'acte authentique de vente par l'intermédiaire du notaire instrumentant à qui les parties confèrent tous mandat à cette fin.

#### **10. Frais.**

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.

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 l'installation électrique ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- le vendeur n'a pas reçu le diu promis par son propre vendeur et ne peut s'engager à en constituer un ; il n'a pas fait de travaux.
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division.

#### **11. Notaires.**

Les parties, dûment averties qu'elles ont chacune le droit de choisir leur notaire, sans supplément de frais, ont désigné comme notaire(s) pour dresser l'acte authentique:

- pour le vendeur : le Notaire DE DONCKER Pablo  
rue du Vieux Marché aux Grains, 51 – 1000 Bruxelles

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

**(02) 219.53.20 - (02) 219.87.67**  
**pablo.dedoncker@notdedoncker.be**

- pour l'acquéreur : le Notaire LANNOY Thierry  
 rue Emile Tumelaire 23, 6000 Charleroi  
 (071) 32 05 04 - (071) 30 38 57  
 thierry.lannoy@notaire.be

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire(s) pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard endéans les 2 mois de la condition suspensive d'octroi de crédit dont question ci-après.

#### **12. Election de domicile.**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure susmentionnée.

**13. La présente convention est conclue par l'entremise de CENTURY 21 Molière à 1050 BRUXELLES – Chaussée de Vleurgat 293 - Tel : 02/319.47.21**

#### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **145.000€ (cent quarante cinq mille euros)** au moment de la signature de l'acte authentique. Le notaire remettra à l'agent immobilier, et ce pour le jour de l'acte au plus tard, les honoraires dus sur le prix de vente.

#### Sanctions

1. Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier:  
 - soit poursuivre contre l'autre l'exécution forcée de la vente, par voie judiciaire ;  
 - soit considérer la vente comme nulle et non avenue de plein droit.

Dans tous les cas, la partie défaillante sera tenue de payer, à titre d'indemnité un montant fixé forfaitairement à dix pour cent (10%) du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important. Et ce outre l'obligation pour la partie défaillante de rembourser à l'autre partie tous les frais exposés par elle.

2. Si le prix ou le solde du prix devait être payé, par le fait de l'acquéreur, à une date postérieure à la date limite prévue ci-dessus pour la signature de l'acte authentique, il sera, de plein droit et sans mise en demeure, productif d'un intérêt de dix pour cent (10%) l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement, à partir de cette date limite.

#### Enregistrement

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de présentation de la présente convention de vente à l'Administration de l'Enregistrement dans les quatre mois de la présente ou de la réalisation de(s) condition(s) suspensive(s) éventuelle(s), sous peine d'amende à défaut d'avoir pu réaliser l'acte authentique avant ce délai.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
 Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7º de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.



L'acquéreur devra, le cas échéant, provisionner en temps utile le montant nécessaire en vue de permettre de procéder à ladite formalité de l'enregistrement.  
 Aussi, elles requièrent le ou les notaires désignés de ne pas procéder à la dite formalité d'enregistrement tant que ces derniers n'ont pas reçu des instructions préalables et écrites .

## **DÉCLARATIONS**

1. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ni d'aucune option d'achat.
2. Le vendeur déclare que la présente vente n'a pas lieu sous le régime de la TVA mais sous le régime des droits d'enregistrement.
3. Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à la date de ce jour. (Loi sur le règlement collectif des dettes 01.01.1999).

## **URBANISME**

### **Sols pollués**

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

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 dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

Il précise toutefois qu'il n'est pas encore en mesure de remettre l'attestation du sol exigée par l'ordonnance.

La présente vente est dès lors faite sous la condition suspensive de l'obtention, avant la signature de l'acte authentique, d'une attestation du sol d'où il résultera que le terrain sur lequel est érigé l'immeuble dans lequel se trouve le lot privatif vendu n'est pas repris dans la catégorie 0.

Le vendeur mandate le notaire instrumentant aux fins de demander l'attestation du sol à l'IBGE et de la communiquer à l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique. Les frais d'obtention de l'attestation du sol seront supportés par le vendeur.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
 Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7º de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

Etant donné que le bien vendu fait partie d'une copropriété forcée, et dans le cas où l'attestation demandée ci-dessus mentionnerait la catégorie 0, la présente vente est faite sous la condition suspensive que le vendeur obtienne de l'IBGE, avant la signature de l'acte authentique, une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol en application de l'article 61 de l'Ordonnance.

Le vendeur mandate également le notaire instrumentant aux fins de demander la dispense à l'IBGE et à en communiquer le contenu à l'acquéreur dans le délai ci-dessus indiqué. Les frais de l'obtention de cette lettre seront supportés par le vendeur.

### **Aménagement du territoire**

**La commune a transmis les renseignements urbanistiques pour ce bien en date du 31/07/2017, dont une copie restera annexée au compromis et dont les parties reconnaissent avoir reçu une copie.**

Conformément à l'article 99 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur les parties non bâties du bien, de le transformer, et plus généralement d'y effectuer aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> dudit Code.

Aucune construction-transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> du COBAT, ne peuvent être effectués sur le bien objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le notaire instrumentant demandera, par lettre à la Commune de de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien vendu.

L'agent immobilier rédacteur du présent compromis attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie lui-même, en surplus de la recherche urbanistique dont question ci-avant et de celle qui sera demandée par le notaire instrumentant, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, en s'adressant personnellement au service de l'urbanisme de la Commune de , auquel il demandera la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier, par lui-même, qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec, les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le vendeur aux présentes déclare :

- que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré. Il déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu est concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites et qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié de prescriptions d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement ;
- qu'à sa connaissance les autorisations nécessaires ont été obtenues pour toutes les constructions érigées et tous les travaux effectués et que ces constructions ou travaux ont été érigés ou effectués conformément à ces autorisations ;
- ne pas avoir connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu ;

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7º de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

- ne pas avoir connaissance de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins.
- Que le bien est actuellement affecté à l'habitation et déclare ne prendre aucun engagement quant à la possibilité d'un changement de cette affectation ;
- Qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autorisation d'urbanisme ni de permis de lotir non périmé pour le bien vendu.

### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Le vendeur s'engage à faire contrôler l'installation électrique et à remettre à l'acquéreur un exemplaire du procès-verbal préalablement à la passation de l'acte authentique.

L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il a, dans le cas où le procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement, l'obligation d'adapter cette installation audit règlement endéans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique.

### **Certificat de performance énergétique**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20170821-0000510638-01-9** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur **LAGAE David** le **21/08/2017** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **G**
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : **106**

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

Un original ou une copie du certificat a été remise 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

### **DROIT DE PREEMPTION EN REGION BRUXELLOISE.**

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption tant par la Région, les Communes, les sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivants de l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux, publié au Moniteur belge du dix-sept août suivant et en vigueur depuis le premier janvier deux mille trois.

Les bénéficiaires dudit droit de préemption seront invités par le vendeur à exercer leur droit de préemption, moyennant lettre recommandée envoyée à la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale ou Société de Logement de la Région bruxelloise, rue du Progrès à 1030 Bruxelles, conformément à l'article 7 de l'Ordonnance.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7º de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

Le vendeur donne par les présentes tous les pouvoirs au Notaire détenteur de la minute désigné dans les présentes afin de procéder à toutes formalités à ce sujet. Les parties déclarent savoir que les bénéficiaires dudit droit de préemption bénéficient d'un délai de deux mois après l'envoi de la lettre prévue à l'article 9 de l'Ordonnance afin d'exercer leur droit de préemption. Le Notaire détenteur de la minute informera l'acquéreur ou son notaire endéans les huit jours suivant l'expiration du délai de l'exercice du droit de préemption de la réponse des instances concernées.

### **LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

Le vendeur déclare qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

### **CODE DU LOGEMENT**

Les parties déclarent avoir été informées du fait que le Code du Logement Bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mil quatre.

Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements telles que publiées au Moniteur belge du neuf septembre deux mil trois sous le référence 2003071748.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés, doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80, à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare et garabit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique, que le bien ne fait pas l'objet d'une location meublée et qu'il ne s'agit pas d'un logement dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés.

### **DETECTION INCENDIE**

(Arrêté du Gouvernement du 15 avril 2004 relatif aux exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005.)

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas encore équipé de détecteurs de fumée. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la législation en la matière et faire son affaire personnelle de l'installation de ces détecteurs.

### **CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant maximum de 145.000 euros.

L'acquéreur s'engage à introduire le dossier de prêt endéans la semaine des présentes.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7º de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

L'accord de principe devra être obtenu endéans les 30 jours à dater de l'acceptation de l'offre.

Si l'acquéreur n'obtenait pas l'accord de son prêt dans le délai ci-avant stipulé, il en aviserait l'agence immobilière CENTURY 21, le vendeur ou le notaire choisi par le vendeur par lettre recommandée, et ce avant l'expiration dudit délai et en annexant, pour validité au moins 2 preuves de refus de crédit.

En cas de refus du prêt hypothécaire, le vendeur s'oblige à restituer la garantie dans les huit jours de la notification du refus.

Les parties déclarent approuver la rature de 0 lignes 0 mots aux présentes.

Fait à Bruxelles, le 25 Août 2018, en autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur

L'Acquéreur

(Veillez à parapher chaque bas de page et chaque biffure éventuelle).

Fait à Bruxelles, le

2018

Signature de l'agent immobilier

Cachet de l'agent immobilier

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

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7º de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

Membre Lid CIB - IPI n°501.042\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 0669.644.349\*\*KBC BE93-7390-1491-5567