

\*01.08.2018

# FEDNOT

**NOTABEL**  
de CLIPPELE - DEGOMME - BRUYAUX - NAETS  
**Notaires associés**  
société civile à forme de société coopérative à responsabilité limitée

TVA BE 0469.948.271 RPM Bruxelles

Avenue Louise, 65-5  
1050 Bruxelles  
Tél. 02/538.60.76  
Fax 02/538.52.06

## COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

### A. DESIGNATION DES PARTIES

#### A.1. PARTIE VENDERESSE

L'association sans but lucratif « Caritas International » dont le siège social est établi à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Rue de la Charité 43, 0410.644.946 RPM Bruxelles.

Constituée suivant un acte sous seing privé publié à l'annexe au Moniteur belge du 15 janvier 1949. Modifié pour la dernière fois suivant assemblée du 17 mai 2017, publié à l'annexe au Moniteur belge du 29 mai 2017 sous la formalité 17075392.

Ici représentée en vertu de l'article 24 de ses statuts par deux administrateurs à savoir :

- Monsieur Franck DE CONINCK, né à Blankenberge le 11 février 1945 et domicilié à 1050 Ixelles, Boulevard Général Jacques 2/0012, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 14 décembre 2016 pour une durée de 5 ans.
- Monsieur Philippe de DORLODOT, né à Floreffe le 26 février 1943 et domicilié à 1040 Etterbeek, Rue de Linthout 130, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 05 juin 2018 pour une durée de 5 ans.

D'UNE PART, ci-après dénommée: "le vendeur", s'engageant personnellement, engageant ses héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

Assujetti à la TVA : non.

ET :

#### A.2. PARTIE ACQUEREUSE

1/ Madame MUTZIG Alexandra Julie Natacha, née à Reims/Marne (France) le 02 novembre 1990, NN 90.11.02-580.66, de nationalité française, cohabitant légalement, domiciliée à 1190 Forest, Rue de Fierlant 143/0004.

117  
n 17

ET

2/ **Monsieur HUET Emmanuel**, né à Reims/Marne (France) le 26 octobre 1989, NN 89.10.26-627.47, de nationalité française, cohabitant légalement, domicilié à 1190 Forest, Rue de Fierlant 143/0004.

Lesquels déclarent d'avoir fait une déclaration de cohabitation légale à la Commune de Forest le 03 avril 2017.

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

Assujetti à la TVA : non

## **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
- ne pas avoir acquis le bien par donation

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas poursuivie 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 été radiée à la BCE ;
- 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.
- ne pas être un professionnel au sens du code de droit économique.

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

#### **B.2.1. Logement familial**

*Pas d'application*

#### **B.2.2. Droits dans le bien**

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

#### **B.2.3. Insaisissabilité**

##### **B.2.3.1. 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.2.3.2. L'acquéreur**

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

#### **B.2.4. Sortie d'indivision (Article 815 Code civil)**

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

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

## C **CONVENTION:**

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, **chacun à concurrence de 50% en pleine propriété**, le bien suivant :

### C.1. **DESCRIPTION DU BIEN**

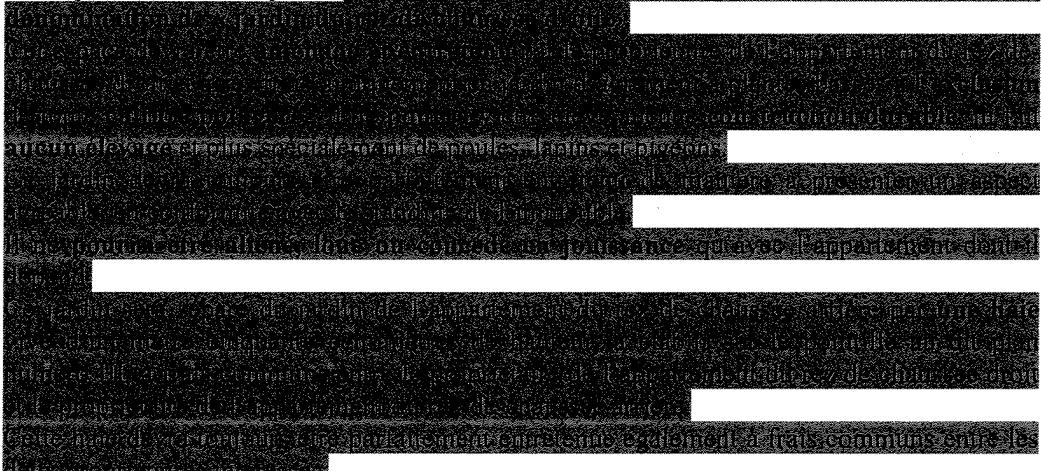
#### **COMMUNE D' UCCLE - (2<sup>ième</sup> division cadastrale)**

Dans un immeuble à appartements multiples, sur et avec terrain, dénommé « Résidence Lotz », situé **Rue Général Lotz 25**, cadastré suivant titre section C numéro 0001/K/54 pour une superficie de deux ares nonante-cinq centiares deux dixmilliares (02a 95ca 02dma) et suivant extrait récent de la matrice cadastrale daté du 10 juillet 2018 section C numéro 0001 K 54 P0000 pour une même superficie.

1) l'appartement avec jardin au rez-de-chaussée [REDACTED], portant l'identifiant parcellaire **0001 K 54 P0003** comprenant, suivant l'acte de base et le titre de propriété:

*- en propriété privative et exclusive :*

L'appartement proprement dit avec réception, vestiaire, salle de séjour, cuisine, dégagement, cour, W.C., salle de bains, chambre, terrasse arrière et au sous-sol **la cave correspondant, ainsi qu'un** [REDACTED]



*- en copropriété et indivision forcée :*

sept cent cinq/dix millièmes (705/10.000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain.

#### **Acte de base**

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Frans Lambert du 02 mai 1963, que le vendeur a remis à l'acquéreur.

#### **Revenu cadastral**

Revenu cadastral non indexé : 1.137,00 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**

Les parties confirment que hormis les immeubles par incorporation, **aucun meuble** n'est compris dans la vente.

TD, J  
UF AN

### **C.3. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES**

Les parties confirment qu'aucune installation de panneaux photovoltaïques n'est compris dans la vente.

Dénommés ci-après ensemble : « **le bien vendu** » ou « **les biens vendus** ».

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 a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur.

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur.

Le vendeur déclare en outre **ne pas** avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

#### Condition suspensive

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

La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir.

En cas de non réalisation de la condition suspensive, la garantie versée par l'acquéreur lui sera restituée avec les intérêts.

### **D.2. Registre de gages et réserve de propriété**

Le vendeur reconnaît que le notaire rédacteur du présent compromis lui a attiré l'attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.

Le vendeur confirme que les **biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré** dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

### **D.3. 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 ne pourra jamais se dispenser de la garantie des vices cachés de mauvaise foi. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mérule, ou d'amiante.

Le vendeur a l'obligation de maintenir l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement et de protéger les installations sanitaires et de chauffage central contre les risques de gel. Il en assurera la maintenance en "bon père de famille" jusqu'à la mise à disposition de l'acquéreur. Il est formellement interdit au vendeur de retirer du bien vendu les immeubles par incorporation ou par destination : 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.

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

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

Le vendeur garantit que l'acquéreur aura la possibilité de visiter le bien juste avant la passation de l'acte de vente (date et heure à convenir de commun accord entre les parties).

#### D.4. **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 Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entièvre 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 qu'il **n'a pas** effectué depuis le 01 juillet 2018 des travaux de construction ou de rénovation structurels nécessitant l'intervention d'un architecte ou un permis d'urbanisme. Il remettra au plus tard pour le jour de signature de l'acte à l'acquéreur l'attestation d'assurance couvrant la responsabilité décennale de l'entrepreneur.

#### D.5. **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 la limite du bien. Le vendeur déclare **qu'aucune** mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du ~~dernier~~ titre de propriété transcrit du vendeur étant l'acte du notaire Vincent van Drooghenbroeck du 16 mai 2003.

Ce titre ne mentionne **pas** des servitudes ou conditions spéciales

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base, 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.

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

#### D.6. **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.7. 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. Les parties reconnaissent avoir été informées de la possibilité d'obtenir une réduction du précompte immobilier pour enfants à charge. Le vendeur déclare **ne pas avoir demandé cette réduction.**

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.8. ASSURANCES.**

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

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

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

#### **D.9. OCCUPATION - PROPRIÉTÉ - JOUSSANCE.**

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

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

Le vendeur déclare que le bien est **dès à présent libre** de toute occupation généralement quelconque. Le vendeur a l'obligation de conserver le bien en bon père de famille, de veiller à ce que le bien reste fermé et à ce qu'il soit suffisamment chauffé pour éviter les éventuels dommages causés par le gel.

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

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun contrat de panneau publicitaire sur le bien vendu.

#### **D.10. CONTRATS DE RACCORDEMENT (GAZ, EAU, ÉLECTRICITÉ)**

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      STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES**

### **E.1.    ACTE DE BASE :**

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base contenant règlement de copropriété, et ses éventuelles modifications, dont question ci-dessus, 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 préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur, qui reconnaît en avoir pris connaissance, un exemplaire de l'ensemble de ces documents.

### **E.2.    INFORMATIONS :**

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

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- 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.

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

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

- \*un litige impliquant l'association des copropriétaires est actuellement en cours ;
- \* l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.
- \* que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

Nom : KADANER / GESTION PARTNERS

Adresse : 1060 Saint-Gilles, Avenue de la Junction 5

Adresse email : syndic@kadaner.be

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

Le vendeur déclare qu'il maintiendra son domicile à l'adresse susindiquée.

### **E.3.    CITERNE À MAZOUT COMMUNE :**

Le vendeur déclare qu'il se trouve dans le bâtiment dont fait partie le bien une citerne à mazout commune, laquelle n'est plus en service.

#### **E.4. CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE – ROULEMENT - LITIGES**

##### **E.4.1. Charges ordinaires et approvisionnement du fond de roulement**

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

##### **E.4.2. Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve :**

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;
- 2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Les parties confirment que l'**acquéreur** a reçu une copie des **notules des assemblées générales** datées du 24 juin 2014, du 20 janvier 2015, du 18 février 2016, du 19 mai 2017, du 22 juin 2017 et du 12 juillet 2018.

##### **E.4.3. Propriété du fonds de réserve et fonds de roulement :**

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.

##### **E.4.4. Crédances de la copropriété**

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

#### **E.5. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE FUTURE :**

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

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

Date prochaine assemblée générale future : **06 septembre 2018**.

L'**acquéreur** déclare avoir assisté à l'assemblée générale du mois de juillet 2018.

#### **F SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE**

## **F.1. 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 et qu'il a pu mener toute investigation estimée utile à cet égard.

Les parties déclarent avoir été informées du fait que les notaires n'ont pas la compétence pour vérifier la conformité technique des immeubles avec les lois, ordonnances et règlements sur l'urbanisme, la sécurité, la pollution et l'environnement. Elles déclarent avoir été informées de l'utilité de recourir à un ou plusieurs techniciens spécialisés dans ces domaines pour vérifier cette conformité.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 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.

### **F.1.2. Information préalable (art. 99, 275 et 280 du CoBAT)**

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 07 mai 2018, la commune a fourni les renseignements conformément au formulaire annexé audit arrêté. Cette lettre stipule littéralement ce qui suit (nous surlignons en gras) :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du vendredi 13 avril 2018 concernant le bien sis Rue Général Lotz 25 cadastré Section C n° 1/K/54, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserves des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

**Pour le territoire où se situe le bien :**

**a) en ce qui concerne la destination :**

Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone d'habitation.

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site <http://www.prasirisnet.be>.

Il n'est pas repris dans un permis de lotir ni dans les limites d'un plan communal d'aménagement du sol.

**b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

Prescriptions du PRAS, du Règlement Régional de l'Urbanisme, des Règlements Généraux de la Bâtie de l'Agglomération titre XX et de la Commune précités.

**c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

A ce jour, l'administration communale a connaissance d'un plan général d'alignement en vigueur approuvé par arrêté royal du 12 juillet 1902 portant Rue Général Lotz à une largeur de 15 m et autorisant l'expropriation des emprises nécessaires à cet effet. Cependant, ce plan a déjà été mis en œuvre avec les expropriations nécessaires à son exécution, et la situation existante étant conforme au plan général d'alignement, aucune modification ultérieure ne sera envisagée par la commune.

**d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

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

**e) autres renseignements :**

FOR / ?  
H.E A.N.

*Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ; (art 98 du CoBAT du 9 avril 2004).*

*Permis d'urbanisme n° 22360 délivré le 30 novembre 1961 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la démolition d'un atelier et la construction d'un immeuble à appartements. Permis d'urbanisme 23374 délivré le 22 janvier 1964 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un 5<sup>ème</sup> étage. Le logement constitue la dernière affectation licite connue du bien. La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, le lundi, mardi, jeudi et vendredi, de 9h00 à 11h30. Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.*

*A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être, ni inscrit sur l'inventaire du patrimoine immobilier ou en voie de l'être.*

*Afin de savoir si le bien est repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués, prévu à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués, nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet via l'application électronique e-notariat ou sur le site [www.irisbox.irisnet.be](http://www.irisbox.irisnet.be).*

Le vendeur déclare 1) ne pas disposer d'autres renseignements urbanistiques que ceux renseignés par la Commune 2) qu'à sa connaissance les renseignements urbanistiques renseignés par la Commune n'ont pas été modifiés depuis.

Les parties déclarent avoir reçu une copie et une explication de ces renseignements.

#### **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, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

A ce jour, l'administration communale a connaissance d'un plan général d'alignement en vigueur approuvé par arrêté royal du 12 juillet 1902 portant Rue Général Lotz à une largeur de 15 mètres et autorisant l'expropriation des emprises nécessaires à cet effet. Cependant, ce plan a déjà été mis en œuvre avec les expropriations nécessaires à son exécution, et la situation existante étant conforme au plan général d'alignement, aucune modification ultérieure ne sera envisagée par la commune.

#### **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 d'habitation, de jardin et de cave. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

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

#### **F.1.5. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé**

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration

communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

#### **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'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 ».

#### **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**.

Après avoir consulté le 19.07.2018 le site <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/> le notaire confirme que le bien vendu **n'est pas repris** dans un périmètre de préemption.

#### Financement par le Fonds du Logement

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance le bien n'est **pas** et n'a pas été l'objet d'un financement par le Fonds du Logement ou autre organisme social bénéficiant d'un droit de préemption.

#### Condition suspensive

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. INONDATION - ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUÉS**

#### **F.3.1. Zones à risque (inondation)**

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale comme étant une zone à risque.

Après avoir consulté le 19.07.2018 le site [http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation\\_carte.phtml](http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml) le notaire confirme que le bien vendu **est repris** dans une zone à risque, **aléa faible**.

#### **F.3.2. 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.3.3. 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 des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après dénommé « Institut »).

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de **l'attestation du sol délivrée par l'Institut en date du 23 juillet 2018** et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

**« 1. Identification de la parcelle**

N° de parcelle	21612 C 0001 K 054 00
Adresse(s)	Rue Général Lotz 25, 1180 Bruxelles
Classe de sensibilité	

**2. Catégorie de l'état du sol et obligations**

Catégorie	Aucune	La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol
-----------	--------	---

**Obligations**

*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 comportant des activités à risque.*

*Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.*

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

Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.

**4. Validité de l'attestation du sol**

Validité	La validité de la présente attestation du sol est de 1 an maximum à dater de sa délivrance
----------	--

(...) »

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

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles 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 les parties communes ou le lot privatif, objet du présent acte.

**F.3.4. Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20180628-0004530869-01-3 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Julie Thiry le 28 juin 2018 (valable jusqu'au 28 juin 2028). Ce certificat mentionne la classe énergétique suivante : **G**.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de changement 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.

**F.4. PRIMES**

**1. Informations destinées à l'acquéreur**

L'acquéreur reconnaît que le Notaire a attiré son attention sur l'existence des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides accordés notamment pour la construction, l'acquisition, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort.

**2. Informations destinées au vendeur**

Interrogé par le notaire, le vendeur déclare **ne pas** avoir bénéficié d'une prime ou aide régionale relative au bien vendu.

Le vendeur déclare ne pas obtenu la prime annuelle « BE HOME » pour le bien vendu octroyée par la Région de Bruxelles-Capitale.

## G AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

### G.1. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE (DIU)

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

En outre le vendeur déclare que toutes les factures relatives aux fournitures et autres immeubles par incorporation ou destination placés dans le bien vendu (cuisine, panneaux photovoltaïque, salle-de-bains,...) ont été payées et qu'aucune réserve de propriété ni gage n'a été constitué. Le notaire instrumentant consultera le registre des gages avant la signature de l'acte authentique de vente.

### 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 02 juillet 2018, la société CERTINERGIE ASBL 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 **DEUX CENT QUATORZE MILLE EUROS (214.000,00 EUR)** hors taxe sur la valeur ajoutée, frais d'acquisition et droits d'enregistrement.

Cette somme est payable comme suit :

-à la signature des présentes une somme de **vingt-et-un mille cinq cents euros (21.500,00 €)** est payée par l'acquéreur en un virement par débit du compte numéro BE92 3631 3269 4323 sur le compte de l'étude du notaire Paul Maselis, 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 est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente par virement bancaire préalable sur le compte du notaire instrumentant. **L'acquéreur déclare que ce montant sera payé au moyen d'un financement.**

## 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

F.D.C.  
D  
A.M.  
H.E.

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;
- attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- 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 242,00 EUR (TVAC).

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

### 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 **trois semaines** à compter de ce jour, d'un financement d'un montant correspondant à cent pour cent 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 – BRUXELLES-CAPITALE

## K.1. L'ACQUÉREUR :

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

L'(es) acquéreur(s) déclare(nt) avoir été parfaitement informé(s) par le(s) notaire(s) soussigné(s) des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Les acquéreurs déclarent :

- pouvoir bénéficier dudit abattement et déclarent ;
- qu'aucun d'entre eux n'était, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possédaient pas ensemble, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;
- s'engager chacun à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte ;
- s'engager chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis ;
- que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 500.000 euros.

L'acquéreur nous déclare :

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

Les acquéreurs déclarent :

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

Pour l'application dudit article du Code des droits d'Enregistrement, l'acquéreur sollicite donc l'abattement sur la 1ère tranche de prix jusqu'à concurrence maximale de 175.000 €.

Pour l'application dudit article du Code des droits d'Enregistrement, l'acquéreur sollicite donc l'abattement sur la 1ère tranche de prix jusqu'à concurrence maximale de 175.000 €.

### K.1.2. Marchand de biens (art.62 du Code des droits d'enregistrement)

L'acquéreur déclare qu'il n'a pas le statut de marchand de biens au sens de l'article 62 du Code

F.D.  
A.M.  
H.E.

des droits d'enregistrement.

#### **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).

### **L DISPOSITIONS FINALES**

#### **L.1. ACTE AUTHENTIQUE**

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les **trois mois** après la signature du compromis, 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 **Notabel** (de Clippele – Degomme – Bruyaux – Naets), notaires associés, à Bruxelles ;
- pour l'acquéreur : l'étude du Notaire **Paul Maselis**, à Schaerbeek.

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.

#### **L.2. SANCTIONS**

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

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.
- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas une somme égale à

dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur.

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par le notaire rédacteur du présent compromis, que seule une résolution amiable enregistrée ou judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement. La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

Sans préjudice du droit pour la partie non défaillante de réclamer des dommages et intérêts, si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte authentique, ou si du fait du vendeur l'acte authentique n'était pas signé dans ledit délai, la partie défaillante serait, de plein droit et sans mise en demeure, redevable d'un intérêt moratoire calculé sur le prix de vente ou son solde au taux de l'intérêt légal augmenté de trois pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.

#### **L.3. 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.

#### **L.4. ARBITRAGE - TRIBUNAUX**

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

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.

#### **L.5. ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DE L'ACQUEREUR**

(applicable en cas de signature du compromis dans une étude notariale)

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

- gratuité de l'assurance pour son bénéficiaire;
- risque garanti: le décès accidentel;
- personnes assurées : acquéreurs personnes physiques;
- capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées préalablement à la survenance du risque, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale;
- limitation générale : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR) par événement donnant lieu à la garantie, peu importe le nombre de compromis signés par l'assuré;
- période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives y éventuellement incluses; si le décès

survient durant cette période de quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès;

- conditions d'application : la garantie ne s'applique qu'aux compromis signés en l'étude du notaire et le compromis doit 1. attester de ce fait; 2. porter le cachet du notaire et être daté par ses soins; 3. faire l'objet d'un versement d'acompte ou d'une garantie, constaté par un reçu délivré par l'étude et représentant au moins 5 % du montant du prix; 4. faire référence aux conditions de l'assurance; 5. être signé par les personnes elles mêmes ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat mentionnant les clauses et conditions de l'assurance..

**Réserve :**

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.

**L.6. AGENT IMMOBILIER**

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

**L.7. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT**

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

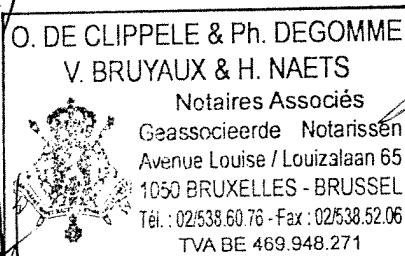
**L.8. CLOTURE**

Fait à Bruxelles en l'étude.

En autant d'originale que de parties ayant un intérêt distinct, chacune reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire supplémentaire est destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

VENDEUR

ACQUEREUR



11.  $\in A_{17}$

