

**COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER**  
2181349

**A DESIGNATION DES PARTIES**

**A.1. PARTIE VENDERESSE**

Monsieur **EYBEN Philippe** Marguerite Marie Roger Pascal, né à Antwerpen le 26 mars 1956, registre national des personnes physiques numéro 56.03.26-257.63, et son épouse Madame **DEBRAY Bénédicte** Monique Françoise, née à Etterbeek le 9 juin 1958, registre national des personnes physiques numéro 58.06.09-004.16, domiciliés ensemble à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Avenue Paule 1.

Ils déclarent s'être mariés à Tervuren le 2 septembre 1983 sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant acte passé devant le notaire Pieter De Cleene – Van Der Avoort à Anvers en date du 29 août 1983.

Selon acte reçu par le notaire Renaud Verstraete à Auderghem du 17 août 2018 les comparants ont modifié leur convention de mariage.

Ils déclarent ne pas être assujettis à la TVA.

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

ET :

**A.2. PARTIE ACQUEREUSE**

Monsieur **MAURISSEN Benoît** Alan Jean Eugène, né à Schaerbeek, le 19 juillet 1987, registre national des personnes physiques numéro 870719 291 45, et son épouse Madame **van CALOEN Savina** Caroline Véronique Françoise Marie Ghislaine, née à Etterbeek, le 7 octobre 1987, registre national des personnes physiques numéro 871007 320 09, domiciliés ensemble à Tervuren, Oud Gasthuisstraat 17.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Marie KESTELYN, à Tervuren, le 9 avril 2015, régime non modifié ainsi déclaré.

Ils déclarent ne pas être assujettis à la TVA.

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.

**B DECLARATIONS PREALABLES**

**B.1. DECLARATIONS DES PARTIES**

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;

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

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas poursuivie d'un administrateur (provisoire) ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

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

### **Insaisissabilité**

#### **B.2.1.1. 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.2.1.2. L'acquéreur**

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

### **Registre de gages et réserve de propriété**

Le vendeur reconnaît que les notaires ont attiré son 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.

## **C CONVENTION**

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien ci-après décrit.

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

#### **COMMUNE D'IXELLES - cinquième division**

Dans un immeuble à appartements multiples, sis avenue Général Médecin Derache 74, avec un développement de façade selon titre de douze mètres, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section C, numéro 262P5, pour une superficie de deux ares septante centiares (2a 70ca) :

**L'appartement numéro 9 sis au quatrième étage gauche** comprenant selon titre :

- a) en propriété privative et exclusive : hall avec débarras, living en façade à rue, cuisine et terrasse, water-closet, salle de bain, deux chambres et la cave numéro un dans le sous-sol ;
- b) en copropriété et indivision forcée : un/dixième dans les parties communes, dont le terrain.

Tels et ainsi que ces biens sont décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Francis Louveaux, à Bruxelles, le 15 juin 1962, transcrit au 5ème bureau des hypothèques de Bruxelles, le 3 juillet suivant, volume 2688 numéro 4.

Identifiant parcellaire : 262P5P0010.  
Revenu cadastral non indexé: huit cent quatre-vingt-quatre euros (€ 884,00)  
Egalement dénommé : « le(s) biens(s) vendu(s) »  
L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.  
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**

Outre les biens immeubles par incorporation, le bien précédérit est vendu sans les objets mobiliers le garnissant, que le vendeur aura le cas échéant évacués avant la signature de l'acte authentique venant constater les présentes.

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

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

### **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 avoir signé un mandat hypothécaire gérant 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.

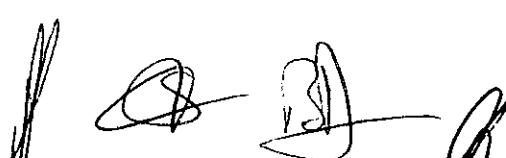
#### **D.2. Etat du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire. Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de méruse ou d'amiante.

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.



#### **D.3. Garantie décennale**

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'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.

#### **D.4. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés**

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantage ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir l'acte reçu le 21 décembre 2016 par le Notaire Valérie Bruyaux à Bruxelles. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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 extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

#### **D.5. Contenance**

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

#### **D.6. Contributions - Impôts**

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié lors de la signature de l'acte authentique, la quote-part due par l'acquéreur sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par

impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

#### **D.7. Assurances**

Le vendeur déclare que le bien est assuré 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.8. Occupation - Propriété - Jouissance**

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

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

Le vendeur déclare que le bien vendu est dès à présent libre de toute occupation ou qu'il occupe seul et personnellement le bien vendu, mais que le bien sera dans tous les cas rendu libre de toute occupation et vide de tout mobilier au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique.

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.

#### **D.9. Contrats de raccordement**

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit. L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

### **E *CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES***

/

### **F *STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES***

#### **F.1. Acte de base**

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base reçu le 15 juin 1962, par le notaire Francis Louveaux à Bruxelles contenant règlement de copropriété et ses éventuelles modifications, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, ses éventuelles modifications, 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 le reconnaît, un exemplaire de l'ensemble de ces documents.

#### **F.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 :

- ° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- ° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- ° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- ° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- ° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- ° 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 août 2018. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le rédacteur des présentes d'en reproduire le contenu aux présentes.

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

- ° aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'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 : Couet & Associés sprl

Adresse : Avenue Charbo 6 – 1030 Bruxelles

Tel : 02/738.02.50

L'acquéreur déclare qu'il maintiendra son domicile à l'adresse susindiquée.

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

#### **F.3. Citerne à mazout - chauffage**

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

#### **F.4. Charges communes – fonds de réserve – litiges**

##### **Charges ordinaires**

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.

##### **Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve**

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

- ° 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 ;
- ° 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 ;

- ° 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 ;
- ° 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.

#### **Propriété du fonds de réserve**

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.

#### **Créances 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.

#### **F.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.

### ***G SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN***

#### **G.1. Urbanisme**

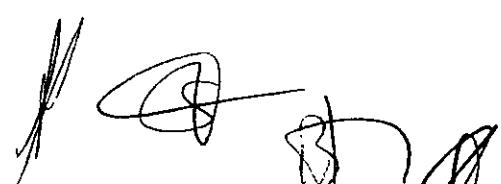
##### **Généralités**

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Nonobstant l'absence de réponse de l'autorité communale d'Ixelles aux renseignements d'urbanisme demandés par pli recommandé le 16 août 2018, soit depuis plus de trente jours, les parties déclarent vouloir signer le présent compromis de vente sans attendre cette réponse, le vendeur déclarant de bonne foi que:

- la destination urbanistique du bien est 'zone d'habitation';



- il n'existe pas de projet de construction;
- à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation;
- à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption;
- à sa connaissance, le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement;
- à sa connaissance, le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités;
- le lot privatif vendu ne comprend qu'une unité d'habitation;
- n'a pas connaissance de l'existence d'infractions d'urbanisme relatives au bien vendu ou d'un procès-verbal constatant une ou plusieurs infractions urbanistiques.

La présente vente est conclue sous la **condition suspensive** que les renseignements d'urbanisme qui seront délivrés par l'autorité communale en application de l'article 275 du CoBAT au plus tard pour la date de la signature de l'acte, ne contredisent pas les déclarations faites ci-avant par le vendeur.

#### **Information préalable**

Conformément aux articles 275 et 276/1 du CoBAT et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques, le notaire requis pour dresser le présent compromis de vente a demandé à la commune d'Ixelles, les renseignements urbanistiques conformément au formulaire annexé audit arrêté.

#### **Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise**

Sous réserve du contenu des renseignements urbanistiques dont question ci-dessus, le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### **Situation existante**

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **logement et 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 des permis d'urbanisme éventuellement indiqués 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, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

#### **Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé**

Le vendeur certifie qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

## **Code bruxellois du Logement**

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- ° n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- ° n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- ° est 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 ».

### **G.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 ne pas avoir financé son acquisition au moyen d'un crédit contracté auprès d'un **organisme de financement social** bénéficiant d'un droit de préemption (entre autre le Fonds du Logement bruxellois).

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

Pour autant que de besoin, la présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels, en ce compris le droit de préemption éventuellement consenti au profit du Fonds du Logement.

### **G.3. Environnement – gestion des sols pollués**

#### **Permis**

Sous réserve éventuellement d'une permis d'environnement délivré dans le cadre de l'exploitation de parkings dans une copropriété, le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions 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 6 septembre 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 : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

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.

#### **Zone inondables**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu ne se situe pas dans une zone à risque d'inondation au sens de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relatives aux assurances.

Par zone à risque on entend les endroits qui ont été ou peuvent être exposés à des inondations répétitives et importantes.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance que le bien vendu a été inondé dans le passé.

Il résulte d'une recherche effectuée effectuée en date du 27 aout 2018 sur le site geoportal de l'IBGE que le bien ne se situe pas en zone d'aléa d'inondation.

#### **Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20160718-0000348012-01-4 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Sylvain THOUVENEL le 18/07/2016 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO2 : 177
- date de péremption : 18/07/2026

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

Un original ou une copie du certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur. Si l'acquéreur n'a reçu qu'une copie, l'original du certificat sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

### **H AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES**

#### **H.1. Dossier d'intervention ultérieure**

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

#### **H.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 :

L'installation électrique a fait l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 18/05/2005, la société AIB-Vinçotte a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal du vendeur. Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

### **I PRIX**

La vente est consentie et acceptée pour le prix de deux cent trente-cinq mille euros (235.000,00 €).

Cette somme est payable comme suit :

- ° à la signature des présentes une somme de onze mille sept cent cinquante EUROS (11.750,00 €) est payée par l'acquéreur en virement par débit compte numéro BE74 9531 2874 2207 au nom de BENOIT MAURISSEN sur le compte n° BE17 3101 0127 1221 du notaire Eric Thibaut de Maisières, à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente. Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie sera consignée chez le notaire désigné par la partie acquéreuse et placée au nom de la partie acquéreuse sur un compte rubriqué, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie reviendront à la partie venderesse, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.
- ° le solde du prix est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente par virement bancaire préalable sur le compte du notaire instrumentant. L'acquéreur déclare que ce montant sera payé au moyen d'un financement et/ou par des fonds provenant d'un compte dont les références seront mentionnées dans l'acte authentique d'acquisition – l'acquéreur étant à ce jour dans l'incapacité de le déterminer.

**J        *FRAIS***

**J.1.    A charge de l'acquéreur**

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur.

**J.2.    A charge du vendeur**

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts et rémunérations (dues au notaire ou à l'agent immobilier) résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention, en imposent la réalisation au vendeur dans le cadre de la vente :

- \* attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- \* attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- \* attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- \* détecteurs de fumée ;
- \* certificat(s) de performance énergétique ;
- \* renseignements urbanistiques ;
- \* documents cadastraux ;
- \* attestation « as-built » ;
- \* mainlevée des inscriptions, commandements ou saisies éventuelles ;
- \* lettre(s) d'information du syndic préalables à la vente ;
- \* établissement du DIU ;
- \* copie du titre de propriété, d'acte de base ;

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.

**K        *CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT***

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'acquéreur qui le reconnaît expressément.

**L        *DECLARATIONS FISCALES***

**L.1.    L'ACQUÉREUR**

**Abattement (art. 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :**

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

L'acquéreur déclare :

- ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement ;
- avoir été informé par le notaire ayant rédigé le présent compromis de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature du présent acte authentique de vente, du (des) bien(s) immeuble(s) qui empêche(nt) actuellement de demander l'abattement.

#### **L.2. LE VENDEUR :**

##### **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 se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution, à condition que l'acte venant constater les présentes soit signé au plus tard le **21 décembre 2018**.

##### **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 l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

Il déclare ne pas se trouver actuellement dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

##### **Taxation sur les plus-values – information**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâties et non bâties en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

##### **Assujettissement à la TVA**

Après avoir entendu lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, 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).

#### **M DISPOSITIONS FINALES**

##### **M.1. ACTE AUTHENTIQUE**

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard le 21 décembre 2018, sur proposition du notaire instrumentant, pour autant que tous les documents

nécessaires préalables à la signature de l'acte (notamment les renseignements urbanistiques relatifs au bien vendu) soient obtenus à cette date. A défaut, l'acte sera reçu au plus tard dans les 4 mois de la signature du présent compromis.

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 : les notaires associés Alexis CRUYSMANS & Renaud VERSTRAETE, à Auderghem

- pour l'acquéreur : le notaire Eric THIBAUT DE MAISIERES, à Saint-Gilles.

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.

#### **M.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 judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement (sous réserve des possibles dispositions légales régionales en matière d'enregistrement de résolution amiable).

La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

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.

#### **M.3. ELECTION DE DOMICILE**

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

#### **M.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.

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

*(applicable en cas de signature du compromis dans une étude notariale avec paiement d'un acompte de minimum 5% du prix de vente)*

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.

Réserves :

1. Acquisition par une société en formation pour laquelle se porte fort une personne physique.
2. Acquisition par des partenaires dans des proportions différentes avec encouragement à faire acter les quotités dans les plus brefs délais.

#### **M.6. AGENT IMMOBILIER**

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Century 21 Molière, agent immobilier agréée I.P.I., dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur.

Le notaire instrumentant est requis de tenir l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte authentique.

#### **M.7. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT**

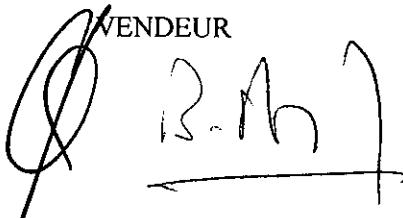
Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

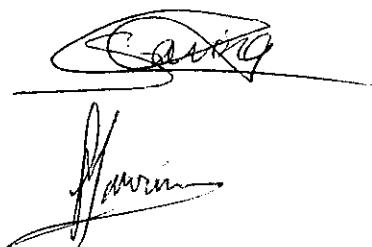
**M.8. CLOTURE**

Fait à Auderghem en l'étude des Notaires associés Alexis CRUYSMANS & Renaud VERSTRAETE.

Le 5 octobre 2018

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

VENDEUR  
  
B. Ahn

ACQUEREUR  
  
J. Marin

