



**WATHELET & NAVEZ**

Notaires associés

Rue Saint Roch 28

1300 Wavre

Email : etude@wathelet-navez.be

**COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER SIS EN RÉGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

**D'UNE PART**

1/ Madame **DECLERCQ Jeannine Paula**, née à Ixelles, le 10 mars 1930 (numéro national : 30.03.10-092.65), veuve non remariée, domiciliée à 1435 Mont-Saint-Guibert, rue de Namur, numéro 41, boîte 0019.

Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

2/ Monsieur **SPRUMONT Jean Paul Denis Germain**, né à Ixelles, le 25 mars 1953 (numéro national 53.03.25-089.04), célibataire, domicilié à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve, avenue de la Résistance, numéro 3.

Lequel déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

3/ Madame **SPRUMONT Chantal**, née à Etterbeek, le 11 septembre 1958 (numéro national 58.09.11-080.95), de nationalité française, mariée selon le registre national belge, et veuve non remariée dans les faits, domiciliée en France, à 39190 Augea, route des Vins, numéro 5.

Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

4/ Madame **SPRUMONT Myriam Renée Denise**, née à Etterbeek, le 27 mai 1961 (numéro national 61.05.27-070.48), divorcée non remariée, domiciliée à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, rue de la Station de Woluwe, numéro 124.

Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

Madame SPRUMONT Chantal est ici représentée par Madame SPRUMONT Myriam, aux termes d'une procuration authentique reçue par le notaire Philippe GRENIER, à Cousance (France), en date du 18 février 2019, dont une copie restera annexée aux présentes.

Qualifiés « la partie venderesse » ou « le vendeur ».

D'AUTRE PART

Monsieur **ZWART Stephan**, né à Amsterdam (Pays-Bas) le 31 juillet 1984 (numéro national 84.07.31-543.49), de nationalité néerlandais et son épouse Madame **WALSH Krista Kelly**, née à Montréal (Canada) le 18 février (numéro national 84.02.18-464.95), de nationalité Canadienne, domiciliés ensemble à 1040 Etterbeek, Hoornstraat, numéro 109.

Mariés à Bruxelles, le 24 août 2013, sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage.

Qualifiés « la partie acquéreuse » ou « l'acquéreur ».

Lesquels déclarent acquérir, pour le compte de la communauté existant entre eux :

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

La partie venderesse déclare vendre, par les présentes, à la partie acquéreuse qui accepte le bien suivant :

**COMMUNE D'ETTERBEEK - PREMIERE DIVISION**

Une maison de rentier à deux étages sous combles avec cour et jardin, sise à front de la rue du Clocher, numéro 13, cadastrée, selon titre, section A, numéro 324 t/2, pour une contenance d'un are vingt centiares (1a 20ca), et selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section A, numéro **0324T2P0000**, pour la même contenance.

Revenu cadastral non indexé : 1.482 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.

**1. Garantie hypothécaire.**

La vente a lieu sous les garanties ordinaires de droit et les biens sont vendus pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

S'il devait exister des charges hypothécaires ou des saisies-arrêt valablement notifiées au notaire instrumentant, pour un montant supérieur au prix de vente, la présente vente est faite, consentie et acceptée sous la condition suspensive de l'accord écrit des créanciers, au plus tard à la date limite ci-après fixée pour la signature de l'acte authentique, de donner mainlevée de leurs inscriptions, transcriptions ou saisies.

Si cette condition n'est pas réalisée, la garantie versée augmentée des intérêts produits sera remboursée à l'acquéreur. Ladite condition ne peut être invoquée que par l'acquéreur.

**1.bis Registre des gages.**

Le vendeur reconnaît que le ou 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 de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

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.

**2. Conditions de la vente.**

**a) Garanties.**

L'immeuble est transmis :

a) 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. Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés, via l'agent immobilier que :

- \* la cheminée de la pièce arrière du deuxième étage est obstruée par des gravats ;
- \* le water-closet de l'entresol est hors d'usage (descente qui est dans le mur est cassée) ;
- \* la cave arrière (annexe) est très humide, au point qu'à certains moments, on peut avoir de l'eau sur le sol ;
- \* humidité dans mansarde côté sud ;
- \* la chaudière du chauffage central est hors d'usage ;
- \* le chauffe-eau de la salle de bain est hors d'usage (fuite) ;
- \* Fissure dans le mur de l'annexe ;
- \* cheminée non tubée ;
- \* tuyau de la pompe fissurée ;
- \* escalier menant à la cave à traiter (suspicion de vers de bois).

L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

b) sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un/vingtième sans préjudice toutefois à

l'action en responsabilité contre l'auteur du plan et à l'action en bornage contre les propriétaires voisins ;

c) avec ses défauts, apparents ou cachés ; 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 mérrole ou d'amiante.

L'acquéreur se déclare parfaitement informé par le vendeur qu'au vu de l'âge de la construction, le bien objet des présentes est susceptible de contenir de l'amiante notamment tels que calorifugeages (isolation de tuyaux de chauffage), ardoises de bardage type « Eternit » ou autres éléments non déterminés. Il se déclare parfaitement informé que des mesures spécifiques doivent être prises lors du démontage et de l'évacuation de ces matériaux et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

d) sans garantie des énonciations cadastrales ;  
e) avec le solde éventuel de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs ;

f) sans garantie de mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs et clôtures. 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 vendu. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

La partie venderesse aura toutefois l'obligation de maintenir l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement et, pour ce, protéger les installations sanitaires et de chauffage central contre les risques de gel. Elle en assurera la maintenance en bon père de famille jusqu'à la mise à disposition de la partie acquéreuse, soit à la date de signature de l'acte authentique.

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

#### b) Servitudes.

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, de toutes espèces y afférentes, sans aucune garantie concernant les servitudes légales et notamment celles résultant des prescriptions de l'administration en matière d'urbanisme.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est grevé d'aucune servitude à l'exception de ce qui sera repris ci-après sous le titre condition spéciale.

La partie acquéreuse déclare avoir pris toutes informations et dispenser la partie venderesse de toutes autres justifications.

Cette déclaration ne peut conférer à qui que ce soit plus de droits que ceux auxquels il pourrait prétendre.

#### Conditions spéciales

A l'acte préappelé reçu par le notaire Jean-Pierre JACOBS en date du 20 février 1963, il est stipulé textuellement ce qui suit :

« Les acquéreurs devront le cas échéant se conformer aux lois, règlements et usages relatifs à l'écoulement des eaux pluviales et ménagères ; il en sera de même quant aux ouvrages soumis à des conditions de distance et de contremurs, ainsi qu'en ce qui concerne les vues, l'égout des toits et autres servitudes en général.

Ils seront subrogés en lieu et place des vendeurs en ce qui concerne les conditions spéciales insérées dans le procès-verbal d'adjudication fait à la requête de la Commune d'Etterbeek, du terrain sur lequel a été érigé le bien prédict, et clôturé par le notaire Moonens, à Woluwe-Saint-Lambert, le huit novembre mil huit cent quatre-vingt-six, s'obligeant à leur pleine et entière exécution.

... On omet. »

La partie acquéreuse sera subrogée purement et simplement dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

#### c) Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à fournir copie de ce contrat d'assurance à 1<sup>re</sup> demande de l'acquéreur, et à maintenir le contrat existant jusqu'à expiration du délai de 3 mois dont question ci-après. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien à compter de la signature de l'acte authentique, sans

préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en vertu de l'article 111, §1<sup>er</sup> de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, qui dispose comme suit :

« En cas de cession entre vifs d'un immeuble, l'assurance prend fin de plein droit trois mois après la date de passation de l'acte authentique. Jusqu'à l'expiration du délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la

garantie accordée au cédant est acquise au cessionnaire, sauf si ce dernier bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. »

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'à l'expiration du délai mentionné ci-dessus. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien. Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

#### d) Propriété - Jouissance.

Le transfert de propriété et le transfert des risques auront lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et qu'il le rendra vide de tout mobilier au plus tard pour le jour de la signature de l'acte.

#### e) Impôts et taxes.

L'acquéreur paiera et supportera toutes les contributions et impositions, taxes et redevances généralement quelconques relatives au bien vendu à compter de son entrée en jouissance et prorata temporis pour l'exercice en cours, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

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.

#### f) Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

### 3. Urbanisme.

#### A. Généralités

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

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

#### B. 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'Etterbeek, les renseignements urbanistiques conformément au formulaire annexé audit arrêté.

Par sa lettre datée du 25 janvier 2019, la commune a fourni les renseignements conformément au formulaire annexé audit arrêté. Cette lettre stipule littéralement ce qui suit :

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

#### 1) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, en **zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant: [www.bruqis.be](http://www.bruqis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) ;

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

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.bruqis.be](http://www.bruqis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

**3) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

**4) Autres renseignements :**

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15<sup>e</sup> de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles-Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du

Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet: [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;

• Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

• En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;

• En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;

• En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : [www.vivacua.be](http://www.vivacua.be) ;

• **Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial,** il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

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

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

**Urbanisme**

Veuillez noter que le permis d'urbanisme a une durée de validité de deux ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans les deux ans de sa délivrance.

Date décision	Objet
1887	Construction de 4 maisons (n° 13-15-17-19)

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

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

**2) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :**

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU, registres de la population, matrice cadastrale), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination	Nombre	Utilisation
	immeuble	Logement	1	Maison unifamiliale

Pour un total de 1 logements dans l'immeuble

La 3ème pièce au rez-de-chaussée (côté jardin) est une annexe ne faisant pas toute la largeur de la parcelle.

**3) Observations complémentaires :**

Dans les actes notariés transmis, nous ne vérifions que la description du bien.

Si les divisions, épaisseurs, formes, cintrages des menuiseries en façade avant ont été modifiées sans obtention d'un permis d'urbanisme, il conviendra, lors du prochain changement de celles-ci, de retourner à un dessin semblable au dessin original et adapté au caractère architectural de l'immeuble et du bâti environnant ou d'obtenir un permis d'urbanisme régularisant leur modification.

Toute réclamation au sujet des présents renseignements urbanistiques doit nous être envoyée dans les 30 jours de leur réception, faute de quoi, leur modification nécessitera l'introduction d'une nouvelle demande de renseignements urbanistiques. Cette réclamation doit être formulée par écrit (mail ou courrier) et être accompagnée des preuves nécessaires.

**4) En ce qui concerne les constats d'infraction :**

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

Afin de vous assurer de l'éventuelle existence d'amendes administratives ou autres sanctions financières en cours, veuillez-vous adresser au Service Public Régional de Bruxelles - Cellule Inspection et Sanctions administratives (ISA). - Tél : 02/204.24.25 - Email : isa-ias@urban.brussels ;

**5) Antennes Paraboliques :**

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

**Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.**

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

**6) Vente immobilière et infraction urbanistique :**

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 § 1 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.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

**En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières**

... On omet ».

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

**C. Descriptif sommaire**

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors

de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ladite description telle que portée à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

L'acquéreur reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire rédacteur du présent compromis ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

#### D.Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

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

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, 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, travaux et modifications visés par lesdits articles.

#### F. 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.

#### G. Code bruxellois du Logement

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

\* n'est pas soumis au droit de gestion publique;

\* n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;

\* n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;

\* n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;

\* n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

#### H. Zones inondables

En application de l'arrêté royal du 25 février 2006 déterminant la mise en place et les conditions de fonctionnement du Bureau de tarification en matière de catastrophes naturelles, la partie venderesse déclare qu'à sa connaissance le bien vendu se trouve à proximité d'une zone d'aléa faible d'inondation.

### **4. Environnement - gestion des sols pollués**

#### **A) 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).

#### **B) Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués**

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 17 octobre 2018, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *la parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état 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 le terrain objet du présent acte.

#### **5. Chantiers temporaires ou mobiles**

La partie venderesse déclare qu'elle a effectué ou fait effectuer dans le bien vendu, depuis le premier mai deux mille un, des actes ou travaux visés par l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles et qu'elle remet à l'instant le dossier d'intervention ultérieure à la partie acquéreuse, qui le reconnaît/qu'elle s'engage à remettre à l'acquéreur au plus tard lors de la signature de l'acte authentique.

En cas d'inexécution de cette obligation la partie acquéreuse sera autorisée à le faire établir aux frais de la partie venderesse.

#### **6. Installations électriques**

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, étant donné que le bien objet des présentes est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur déclare avoir fait réaliser une visite de contrôle complète de son installation électrique, au sens dudit règlement, à l'occasion de la présente vente.

Dans le procès-verbal du 5 décembre 2018, la société Certinergie a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur une copie dudit procès-verbal.

Le vendeur s'engage à transmettre l'exemplaire original dudit procès-verbal au notaire instrumentant au plus tard lors de la signature de l'acte authentique de vente afin que ce dernier puisse apporter les mentions requises dans l'acte authentique.

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul, sans aucun recours contre le vendeur, les frais de mise en conformité de l'installation électrique.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique, dans les 18 mois de la passation de l'acte authentique de vente.

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.

#### **7. Certificat de performance énergétique**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20181221-0000541198-01-7 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Certinergie le 21 décembre 2018 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 553

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

Une copie de ce certificat est remise présentement par la partie venderesse à la partie acquéreuse qui le reconnaît. L'original de ce certificat sera remis lors de la signature de l'acte authentique.

La partie acquéreuse déclare avoir été avertie du fait qu'elle n'aura pas de recours contre la partie venderesse, le bien étant vendu dans son état actuel.

#### **8. Droits de préemption.**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

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

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

Il est ici précisé que l'acquéreur acquiert le bien dans sa totalité. En conséquence, si une partie du bien devait être préemptée, la présente convention serait considérée nulle et non avenue. Seul l'acquéreur peut se prévaloir de la présente clause.

#### **9. Choix du notaire.**

Les parties, usant de la faculté qu'elles ont de désigner le notaire de leur choix, sans supplément de frais, pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater des présentes, conviennent que l'acte authentique de vente sera reçu dans les 4 mois de la signature du présent compromis ou de la réalisation des conditions suspensives:

- par les notaires associés BERQUIN, de résidence à Bruxelles, pour la partie acquéreuse,
- par les notaires associés WATHELET & NAVÉZ, de résidence à Wavre, pour la partie venderesse.

#### **10. FRAIS**

##### 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.

##### A charge du vendeur

Sont à charge du vendeur les frais suivants, le cas échéant :

- \* renseignements cadastraux ;
  - \* renseignements urbanistiques ;
  - \* attestation de l'IBGE ;
  - \* attestation de contrôle de citernes à mazout ;
  - \* attestation de contrôle de l'installation électrique ;
  - \* certificat(s) de performance énergétique ;
  - \* mainlevée des inscriptions, commandements ou saisies éventuelles ;
  - \* établissement du DIU ;
  - \* copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division ;
- Sont également à charge du vendeur, les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), s'il requiert ces devoirs.

#### **11. Prix - Garantie.**

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **QUATRE CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (465.000,00€)**.

Sur quel prix la partie acquéreuse verse présentement une garantie de dix pour cent, soit QUARANTE-SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (46.500,00€), en deux virements du compte BE11 3630 9868 8648 immatriculé au nom de ZWART-WALSH sur le compte du notaire Tim Carnewal.

A la signature de l'acte authentique de vente, cette somme constituera un acompte à valoir sur le prix. Cette somme restera consignée en l'étude du notaire instrumentant jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

Le solde du prix, soit quatre cent dix-huit mille cinq cents euros (418.500,00€) et les frais sont payables à la signature de l'acte authentique de vente.

#### **12. 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.

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, redévable 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.

### 13. Déclarations fiscales.

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

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé 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.

L'acquéreur déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et déclare en outre:

- 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 (si plusieurs acquéreurs) 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;

- qu'il(s) s'engage(nt) à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans (en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'une maison d'habitation ou d'un appartement sur plan ou en construction : dans le délai légal de trois ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai : suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

- qu'il(s) s'engage(nt) (chacun) à maintenir sa (leur) résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa (leur) résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent 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 (si terrain à bâtir : n'excède pas 250.000 euros).

L'acquéreur nous déclare :

- qu'il est parfaitement informé qu'il ne peut bénéficier de l'abattement que s'il renonce, 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 ;

- qu'il est parfaitement informé 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, il pourra 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 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.

L'acquéreur déclare qu'il ne demandera 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.

2) **Restitution** (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement 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.

3) **Abattement par restitution** (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des dispositions de l'article 212 bis du Code des droits d'enregistrement 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(ent) l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

4) **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.

5) **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).

#### **14. Assurance en cas de décès accidentel des acquéreurs**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire Jacques WATHELET, rédacteur du présent compromis, de l'assurance accidents souscrite auprès des Assurances du Notariat S.C. suivant une police souscrite par le notaire 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 antérieurement à la survenance du sinistre, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale et des intérêts conventionnels ou moratoires à courir après la date du décès ;

- limitation générale : deux cent cinquante mille euros par événement donnant lieu à la garantie, quel que soit le nombre de conventions ;

- période de couverture : de la signature de la convention jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature de la convention ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans la présente convention. L'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès.

La partie acquéreuse a également été informée de ce que la garantie ne s'applique que si :

- le compromis est signé en l'étude du notaire et comporte son sceau ;

- le compromis est daté par les soins du notaire ;

- un acompte d'au moins 5 % (avec reçu) est versé en l'étude ;

- le compromis est signé par les personnes elles-mêmes ;

- l'accident se produit lorsque les conditions suspensives du compromis sont réalisées (l'acquéreur doit donc pouvoir prouver que l'accord de prêt a été transmis aux vendeurs avant l'accident si la vente est conclue à la condition de l'octroi d'un prêt).

Réserves :

1. Acquisition par une société en formation pour laquelle se porte fort une personne physique : **ne fait pas l'objet de la présente assurance**.

2. Acquisition par des partenaires dans des proportions différentes avec encouragement à faire acter les quotités dans les plus brefs délais.

#### **15. Divers.**

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant tout ou partie du bien ;
- être seul propriétaire du bien vendu et avoir les pouvoirs requis pour en disposer.

Chacune des parties déclare individuellement :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur aux biens ou d'un conseil judiciaire ;
- 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 déclarée en faillite à ce jour ;
- d'une manière générale avoir la pleine capacité civile et ne pas être dessaisie de tout ou partie de l'administration de ses biens.
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales. A ce sujet, le vendeur et l'acquéreur déclarent tous deux ne pas être un professionnel de l'immobilier.

**En outre, les vendeurs déclarent ne pas avoir signé de mandat hypothécaire et que le bien vendu n'est grevé d'aucune option d'achat ni aucun droit de réméré.**

#### **16. Agent immobilier**

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Century 21 Molière, agent immobilier agréée I.P.I. numéro 501.042, dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur.

Le notaire instrumentant est requis :

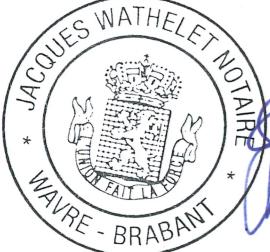
- de tenir l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte authentique ;
- à la signature de l'acte authentique, de retenir sur le prix de vente, les honoraires dus à l'agent immobilier et à les lui verser, le vendeur lui donnant tous pouvoirs et mandat à cette fin.

Fait à Wavre, en l'étude des notaires associés Jacques Wathélet et Edouard-Jean Navez.

Le 11 mars 2019.

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

VENDEUR



ACQUEREUR