



Document rédigé par le Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw et le Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN).

Les parties sont expressément priées, avant de signer le document, de lire attentivement et de compléter toutes les zones laissées libres. CIB Vlaanderen vzw, Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw et le Vlaamse raad van het Notariaat (VlaNot) van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) ne sont pas responsables de l'utilisation faite par les parties du présent formulaire. Le présent texte est la propriété de Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Les documents qui sont téléchargés sont strictement destinés à un usage personnel du détenteur de licence et des parties contractuelles soussignées. Ceux-ci ne peuvent en aucun cas être diffusés à des tiers. Édition 30 avril 2018, qui remplace toutes les éditions précédentes.

## COMPROMIS DE VENTE SOUS SEING PRIVÉ D'UN APPARTEMENT POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

### Entre les parties:

1. De heer **DEMEYERE Jan Luc**, geboren te Zwevegem op 11 juni 1970, rijksregisternummer 70.06.11-259.50, niet gehuwd en bevestigend geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd, wonende te 8550 Zwevegem, Bellegemstraat 48.

Agissant en qualité de:

☒ propriétaire(s)

Ci-après dénommé(e) : « le(s) vendeur(s) »

Et

2. Monsieur **FLORISTEAN Alexandru Cătălin**, nationalité roumaine, né à Bucarest (La Roumanie) le 15 juli 1986, numéro de registre national 86.07.15-545.84, et son épouse madame **JOANNY ORDONEZ Geraldine**, née à Bron (la France) le 28 novembre 1982, numéro de registre national 82.11.28-408.66, domiciliés ensemble à 1000 Brussel, Filips de Goedestraat 64.

Marié sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Stephan Borremans, à Bruxelles, le 6 février 2018, non modifié depuis, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé(e) : « l'(les) acheteur(s) »

Le vendeur vend par les présentes à l'acheteurs, qui acceptent, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété.

Toutes les parties sont toujours tenues solidairement et indivisiblement lorsqu'il s'agit de plusieurs personnes.

Il est convenu ce qui suit:

## OBJET DU COMPROMIS

Le compromis concerne le bien immobilier suivant:

### **COMMUNE IXLLES, septième division et VILLE BRUXELLES, septième division**

Dans un immeuble à appartements dénommé « **Residentie Magistrat** », situé Wethouderstraat 5 cadastré selon titre dans la section G numéro 131/R et dans la section B numéro 226/Z/6, avec une superficie selon titre de vingt-sept ares septante-trois centiares (27a 73ca).

**1) L'appartement numéro 5<sup>E</sup>**, au cinquième étage, cadastré selon extrait cadastral récent sous la **section G, le numéro 0131/R/P0052, comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée, water-closet, dégagement, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine, douche, salle de bains, 2 chambres à coucher, dont une chambre avec terrasse

b) En copropriété et indivision forcée

200/10.000 des parties communes dont le terrain.

**2) Le parking numéro 10** situé au sous-sol, cadastré selon extrait cadastral récent sous **la section G, le numéro 0131/R/P0144, comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive:

le parking proprement dit

b) En copropriété et indivision forcée

25/10.000 des parties communes dont le terrain

**3) La cave numéro 16** au niveau moins deux cadastré selon extrait cadastral récent sous **la section B, le numéro 0226/Z/6/P0062, comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive:

la cave proprement dit

b) En copropriété et indivision forcée

pas des parties communes dont le terrain

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Jean-Luc Indekeu, ayant résidé à Bruxelles, en date du 7 mai 2004, du 29 novembre 2006 et du 10 août 2007.



☒ L'acheteur déclare, avant la signature du présent compromis, avoir pris connaissance de ce qui suit:

1. Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve (voir annexe);
2. Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant (voir annexe);
3. La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'Assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété (voir annexe);
4. Le relevé des procédures judiciaires en rapport avec l'association des copropriétaires (voir annexe);
5. Les procès-verbaux des Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années (voir annexe);
6. Une copie du plus récent bilan approuvé (voir annexe).

Biens mobiliers compris dans la vente:

Clauses à sélectionner:

☒ Soit:

La présente vente ne comprend aucun bien mobilier. Le vendeur enlèvera par conséquent tous les biens mobiliers du bien vendu avant la passation de l'acte, sinon l'acheteur pourra, soit les conserver sans dédommagement, soit faire enlever les biens mobiliers présents dans le bien vendu aux frais du vendeur.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTIKEL 1. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient, ainsi que de tout enregistrement dans le registre des gages grevant les biens mobiliers corporels incorporés à l'immeuble ou les biens meubles par nature devenus immeubles par destination.

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.

Il est en outre précisé que la loi du 11 juillet 2013, permet au notaire instrumentant depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

En raison de la possibilité de couvrir un gage ou une réserve de propriété consenti qui n'apparaîtrait pas encore audit Registre, le vendeur déclare dès lors que tous les travaux effectués à sa demande en sa qualité de commettant ou maître d'ouvrage (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des Gages.

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, le cas échéant, des créanciers inscrits ou transcrits ou ayant réalisé une inscription dans le Registre des

gages, des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt ainsi que des notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, et ce soit au plus tard à l'expiration du délai convenu par les parties (et ses éventuelles prolongations), soit 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.

---

## **ARTIKEL 2. ÉTAT**

Le bien est vendu:

- dans l'état actuel et sans garantie de dimensions ni de surface; toute différence en plus ou en moins, même si elle dépasse 1/20<sup>ème</sup>, sera portée au profit ou au détriment de l'acheteur, sans modification de prix;
- avec tous ses vices apparents et cachés, tant en termes de construction, de terrain que de sous-sol ; l'acheteur confirme avoir visité le bien vendu, en connaître suffisamment l'état et n'en souhaiter aucune description supplémentaire. Dans la mesure où la garantie décennale de l'entrepreneur et de l'architecte n'est pas encore expirée lors de la passation de l'acte, les droits en la matière sont transférés à l'acheteur.
- sans garantie d'exactitude des indications cadastrales, qui sont données à titre purement informatif. Aucune imprécision ou donnée erronée ne peut entraîner un quelconque recours.

---

## **ARTIKEL 3. CHARGES, SERVITUDES ET MITOYENNETÉ**

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes dominantes et servantes, visibles et invisibles, permanentes et temporaires, déjà connues ou non, et les murs mitoyens, dont le bien pourrait être avantagé ou grevé. Le vendeur déclare n'avoir aucune connaissance de servitudes et de n'en avoir instauré lui-même aucune, à l'exception de celles mentionnées dans l'acte de base.

---

## **ARTIKEL 4. TRANSFERT DE DROIT DE PROPRIÉTÉ**

- 4.1 Le vendeur déclare qu'il est le propriétaire effectif du bien immobilier décrit ci-dessus et qu'il possède la capacité nécessaire pour en disposer et qu'aucune limitation de transfert n'est d'application dans son chef, telles que les déclarations d'incapacité, médiation de dettes, saisies et autres.
- 4.2 Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, de préférence ou de rachat.  
La présente vente est réalisée sous la condition suspensive de la non-réalisation du droit de préemption, droit de préférence ou droit de rachat légal ou conventionnel en vigueur en la matière, qui devra être proposé par le notaire désigné. Si le droit de préemption, le droit de préférence ou le droit de rachat est exercé, l'agent immobilier aura droit à ses honoraires.
- 4.3 La vente est conclue par la signature du présent compromis, sous réserve des éventuelles conditions suspensives mentionnées ci-dessous. L'acheteur acquiert le droit de propriété lors de la passation de l'acte notarié. Il en acquiert à ce moment la jouissance et l'utilisation libre, sous réserve de dispositions contraires ci-dessous.

- 4.4 La vente ne comprend pas les canalisations ou compteurs appartenant aux sociétés d'utilité publique.

#### **ARTIKEL 5. JOUISSANCE**

- 5.1 Le vendeur déclare que le bien vendu ☐ est loué / ☒ n'est pas loué / ☐ est partiellement loué et l'acheteur confirme en cas de location ou de location partielle avoir reçu une copie de la convention de bail locatif et être au courant des modalités de location telles que stipulées dans le contrat de bail locatif.
- 5.2 Dans la période située entre la signature du présent compromis et de la passation de l'acte authentique, le vendeur s'engage à ne conclure aucun nouveau bail, ni à prolonger les baux existants, ni à modifier les conditions d'occupation sans l'accord écrit de l'acheteur. En cas d'infraction à cette disposition, l'acheteur aura le choix d'exiger, à charge du vendeur, soit la dissolution de la convention avec dédommagements, soit uniquement le dédommagement des dommages qu'il subirait de ce fait. L'accord de l'acheteur n'est pas exigé pour l'octroi d'un droit d'occupation temporaire qui prend fin au plus tard à la signature de l'acte authentique. Le cas échéant, le vendeur contrôlera que l'utilisateur du bien souscrit une police incendie et risques connexes du type « habitant ».
- 5.3 Le vendeur déclare qu'aucune décision d'expulsion ne lui a été notifiée et qu'il n'a pas non plus connaissance d'une quelconque emprise en sous-sol concernant le bien, objet de la présente vente.
- 5.4 Le vendeur déclare qu'aucun litige ou action n'est en cours contre ou par des tiers concernant le bien immobilier.

#### **ARTIKEL 6. LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT**

Les parties déclarent être informées des dispositions du Code bruxellois du logement qui impose des règles en matière de qualité (sécurité, salubrité et équipements) pour la mise en location d'une habitation.

Ce concernant le vendeur déclare qu'à sa connaissance:

- le bien vendu ☐ fait / ☒ ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique;
- le bien vendu ☐ est / ☒ n'est pas touché d'une interdiction de louer ou d'une sanction administrative pour le non-respect des règles de qualité mentionnées ci-dessus;
- une attestation de contrôle de conformité ☐ a / ☒ n'a pas été délivrée par le Service d'inspection régional;
- le bien vendu ☐ est / ☒ n'est pas équipé d'un détecteur d'incendie, garanti par un organisme agréé, installé dans les voies d'évacuation de l'habitation;
- le bien vendu ☐ fait / ☒ ne fait pas l'objet d'un procès-verbal de constat de « logement inoccupé ».

#### **ARTIKEL 7. ASSURENCE INCENDIE**

Le vendeur déclare que le bien vendu est suffisamment assuré par ses soins contre tout risque d'incendie ou risques collatéraux. Il s'engage par la présente à conserver cette assurance jusqu'au jour de la passation de l'acte. Si le vendeur continue à occuper le bien vendu après la passation de

l'acte, il devra alors faire assurer sa responsabilité en tant qu'occupant pour l'incendie et risques collatéraux auprès d'une compagnie d'assurances agréée en Belgique et en apporter la preuve à l'acheteur à la première demande.

Dans le cas où l'association des copropriétaires du bâtiment, dont les parties privatives vendues font partie, a conclu une police d'assurance globale conformément aux dispositions de l'acte de base, l'acheteur sera redevable de la prime au pro rata, à partir du début de son occupation et devra, par la suite, respecter les prescriptions de l'acte de base à ce sujet.

## ARTIKEL 8. IMPÔTS

- 8.1 Le *précompte immobilier* et toutes les autres taxes et tous les autres impôts liés au bien immobilier vendu, seront supportés par l'acheteur à partir:
- ☒ de la date de la passation de l'acte notarié;
  - ☐ de la signature de la présente convention ou;
  - ☐ du début de la jouissance du bien par l'acheteur, si celle-ci ne coïncide pas avec la date de l'acte.

8.2 Taxes rémunératoires

- le vendeur déclare qu'il n'y a pas de taxes rémunératoires dues.

8.3 TVA – Droits d'enregistrement

- ☐ Vente sous le régime des droits d'enregistrement : La vente est entièrement réalisée sous le régime des droits d'enregistrement.

Dispositions concernant les droits d'enregistrement (droits de vente)

I. DANS LE CHEF DE L'ACHETEUR

L'acheteur déclare être informé des réglementations en vigueur et des conditions concernant:

- l'abattement (réduction de la base d'imposition de 175.000 EUR pour un bien immobilier destiné ou affecté à l'habitation et de 87.500 € pour un terrain à bâtir.)

II. DANS LE CHEF DU VENDEUR

Le vendeur déclare être informé des réglementations en vigueur et des conditions concernant:

- la restitution des droits d'enregistrement (art. 212 du Code des Droits d'enregistrement)
- l'abattement par restitution (art. 212bis du Code des Droits d'enregistrement).

8.4 Dispositions concernant les immeubles inoccupés

Clause à sélectionner:

- ☒ Soit:





Le vendeur déclare qu'à ce jour l'administration communale ne lui a pas envoyé de notification l'informant que le bien serait totalement ou partiellement abandonné ou inoccupé ou inachevé.

## ARTIKEL 9. DISPOSITIONS LÉGALES

### 9.1 Environnement – Gestion des sols pollués

#### 9.1.1. Permis d'environnement

☒ Le vendeur déclare par les présentes que, pour autant qu'il le sache, le bien, objet de la présente vente, ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement et dans le bien vendu, aucune activité, reprise dans la liste des activités nécessitant un tel permis, n'est ou n'était exercée (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe IB, IC, ID, II et III en exécution de l'article 4 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement).

#### 9.1.2 L'ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009.

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et l'assainissement des sols pollués qui imposent entre autres au vendeur d'un bien immobilier l'obligation de remettre à l'acheteur, antérieurement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement).

☒ Soit:

#### Attestation non disponible – condition suspensive

Après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance susdite, le vendeur déclare que, pour autant qu'il le sache, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur la parcelle, objet du présent compromis. Toutefois, il déclare ne pas être en possession d'une attestation délivrée par Bruxelles Environnement.

En conséquence, la présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention d'une attestation délivrée par l'IBGE, avant la passation de l'acte authentique, laquelle attestera que la parcelle vendue n'est pas reprise dans l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0, 3 ou 4a, 4b, 4c ou la catégorie 0 combinée à 1, 0 combinée à 2, 0 combinée à 3 ou 0 combinée à 4.

Il donne procuration au notaire instrumentant pour demander, à ses frais, une telle attestation à Bruxelles Environnement et d'en communiquer le contenu à l'acheteur avant la passation de l'acte authentique. Les frais afférents à l'obtention de l'attestation du sol seront pris en charge par le vendeur.

### 9.2 Aménagement du territoire

#### 9.2.1 Généralités.

Nonobstant l'obligation d'informer dans le chef du vendeur et les informations légales en matière d'urbanisme à obtenir, le candidat-acheteur déclare être informé de la possibilité et

l'utilité de recueillir personnellement, avant ce jour, tous les renseignements (prescriptions, permis et autres) relatifs à la situation urbanistique du bien auprès du service d'urbanisme de la commune.

#### 9.2.2 Situation existante.

☒ Soit:

Le vendeur assure l'acheteur que toutes les opérations et tous les travaux qu'il a réalisés dans le bien l'ont été en conformité avec les prescriptions urbanistiques. En outre il déclare ne pas avoir connaissance du fait que le bien serait grevé d'actes ou de travaux irréguliers du chef de tiers.

Les parties conviennent que la présente convention est conclue sous la condition suspensive qu'il ne résultera pas du certificat urbanistique à recevoir d' Elsene et de Bruxelles que le bien est grevé d'une ou plusieurs infractions urbanistiques, mesures ou projets de mesure d'expropriation, classement, réalignement, zone de recul où non aedificandi, insalubrité ou inhabitabilité et que l'activité prévue par l'acquéreur (salle d'exposition des meubles de cuisine) est interdite et qu'en général les recherches ne relèvent pas d'information ayant un effet substantiellement négatif sur les droits de l'acquéreur. Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul pourra s'en prévaloir.

#### 9.2.3 Expropriation

Clauses à sélectionner:

☒ Soit:

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas repris dans un plan d'expropriation.

#### 9.2.4 Les sites d'activité inexploités

Le vendeur déclare qu' à sa connaissance le bien vendu ☐ est / ☒ n'est pas repris dans l'inventaire des sites d'activité inexploités.

#### 9.2.5 Alignement

Clauses à sélectionner:

☒ Soit:

Le vendeur déclare qu' à sa connaissance le bien vendu n'est frappé d'aucun alignement.

### 9.3 Citernes à mazout

☒ Soit:

pas de citerne à mazout:

Le vendeur déclare que pour autant qu'il le sache, il ne se trouve pas de citerne à mazout dans le bien. S'il devait apparaître par la suite qu'une citerne est présente, et qu'elle n'est plus en usage, le vendeur fera le nécessaire soit pour faire évacuer la citerne de manière professionnelle, soit pour la faire mettre hors d'usage de manière professionnelle et il remettra les preuves y afférentes à l'acheteur.

### 9.4 Monuments et Sites





Clauses à sélectionner:

☒ Soit:

Le vendeur déclare qu' à sa connaissance le bien prédécrit n'est pas situé dans une zone à laquelle s'applique le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) en ce qui concerne les Monuments et Sites.

9.5 Liste de sauvegarde et protection

Le vendeur déclare qu' à sa connaissance:

- ☐ le bien vendu est inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ☒ le bien vendu n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ☐ pour le bien vendu la procédure d'inscription est en cours;
- ☐ le bien vendu est protégé;
- ☒ le bien vendu n'est pas protégé;
- ☐ pour le bien vendu la procédure de protection est en cours.

9.6 Description sommaire du bien

L'acquéreur déclare n'avoir pas reçu la communication des renseignements urbanistiques relatifs au bien et la description sommaire du bien rédigée par le vendeur et jointe à la demande des renseignements urbanistiques.

9.7 Dossier d'intervention ultérieure

Le dossier d'intervention ultérieure est conservé et géré par le syndic auprès de qui il peut être consulté.

9.8 Contrôle des installations électriques

- ☒ L'immeuble, objet du présent compromis, dispose d'une installation électrique dont la pose a été entamée après le 01.10.1981. Le vendeur reconnaît expressément que l'homologation de l'installation en question ne date pas d'il y a plus de 25 ans. Ce rapport sera transmis au plus tard lors de la passation de l'acte notarié à l'acheteur

L'acheteur achète le bien immobilier et les installations électriques dans l'état dans lequel il se trouve à la signature de la convention de vente. Les travaux éventuels d'adaptation qui devraient être effectués aux installations électriques pour mettre celles-ci en conformité avec le règlement général sur des installations électriques (RGIE) seront réalisés par l'acheteur à ses frais. Au cas où un contrôle d'inspection reste à réaliser suite à un procès-verbal négatif, le vendeur attire d'ores et déjà l'attention de l'acheteur sur son obligation de communiquer par écrit son identité et la date de l'acte à l'organisme compétent qui a réalisé le contrôle de l'installation électrique.

9.9 Certificat de performance énergétique

- ☒ Le vendeur dispose d'un certificat de performance énergétique portant le numéro 20130424-0000161102-01-7 [numéro du certificat] valable jusqu'au 24/04/2023 [date finale de la validité]

Conformément au certificat de performance énergétique le bien immobilier, objet du présent compromis, appartient à la classe énergétique C+ [lettre entre A et G]

Une copie ☒ de ce certificat de performance énergétique / ☐ du rapport intermédiaire a été remise à l'acheteur.

L'acheteur déclare que le certificat de performance énergétique / le rapport intermédiaire est un document purement informatif qui n'est pas considéré comme un élément essentiel ou prépondérant pour la conclusion du présent compromis.

En aucun cas l'acheteur ne pourra prétendre à une réduction du prix ou à des travaux d'adaptation aux frais du vendeur en raison des informations fournies dans le certificat de performance énergétique.

#### 9.10 Zone sensible aux inondations

L'acheteur est au courant que pour autant que le vendeur le sache le bien vendu ☐ est / ☒ n'est pas situé dans une zone sensible aux inondations. L'acheteur se satisfait de cette information et décharge le vendeur de toute autre responsabilité en cette matière.

### ARTIKEL 10. FRAIS

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

Les frais de livraison du bien sont toutefois à charge du vendeur. Cela concerne entre autres les frais et indemnités (dus au notaire ou à l'agent immobilier) découlant des formalités suivantes, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention, mette leur réalisation à charge du vendeur dans le cadre de la vente :

- lotissement, division, acte de base et, dans le cadre des opérations précitées, les plans, délimitations et mesurages;
- attestation du sol, inspections du sol et assainissement du sol;
- attestation de contrôle de la citerne à mazout;
- attestation de contrôle de l'installation électrique;
- détecteurs de fumée;
- certificat de performance énergétique;
- informations urbanistiques;
- documents cadastraux;
- attestation « as-built »<sup>1</sup>;
- mainlevées;
- lettres d'information du syndic antérieures à la vente;
- composition du dossier des interventions ultérieures;
- copie du titre de propriété, de l'acte de base, de lotissement ou de division.

S'il y a eu recours, les frais de l'agent immobilier, de publicité et de mandat (à l'exception des frais complémentaires de virement) sont aussi à charge du vendeur.

### ARTIKEL 11. CHOIX DU NOTAIRE

<sup>1</sup> L'arrêté d'exécution certificat as-built nécessaire n'est pas encore en vigueur.



- 11.1 Les signataires, dûment informés du droit de désigner leur notaire respectif sans que cela n'entraîne des frais supplémentaires et pour autant que leur choix soit fait dans les huit jours suivant la date de la présente, ont désigné à cette fin les notaires suivants:
- pour le vendeur : le notaire Stefaan Laga te Izegem
  - pour l'acheteur : le notaire Stephan Borremans te Schaarbeek
- 11.2 Les parties s'engagent à se présenter pour la passation de l'acte devant le notaire instrumentant, sur son invitation, et ce au plus tard le 16/04/2019.<sup>2</sup>  
Les parties sont expressément informées de l'obligation de paiement des droits d'enregistrement dans les quatre mois suivant la signature de la présente convention de vente ou après la réalisation des conditions suspensives.
- 11.3 Les parties mandatent le notaire instrumentant d'envoyer un projet de l'acte et le décompte des frais à l'agent immobilier, et d'informer celui-ci préalablement au rendez-vous pour la passation de l'acte.

## ARTIKEL 12. PRIX

La présente vente est réalisée et acceptée moyennant le prix, hors TVA, de : (en toutes lettres et en chiffres) **TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS** (385.000,00 EUR).

Ce prix est payable comme suit. Le contrat de vente (compromis) et l'acte notarié doivent mentionner le numéro de compte via lequel le montant a été ou sera transféré (mentionner le nom de l'organisme bancaire, ainsi que le numéro de compte).

- 12.1 Les parties sont informées de la législation en matière de lutte contre le blanchiment datant du 11 janvier 1993, dont l'article 20 établit l'obligation suivante : le prix de vente d'un bien immobilier peut uniquement être acquitté par le biais d'un virement ou d'un chèque.

A la signature du présent compromis, une somme de trente-huit mille cinq cents euros (38.500,00 EUR) est payée par l'acheteur (☐ par un chèque portant le numéro ..... pour un montant de ..... du numéro de compte... BE21 3631 3995 7603 ..... de l'organisme bancaire ..... ING ..... et/ou ☐ par virement pour un montant de 38.500,00 EUR du numéro de compte ..... de l'organisme bancaire .....).

Cette somme:

Clause à sélectionner:

☒ Soit:

vaut comme **garantie** pour la bonne exécution des engagements de l'acheteur. Les parties ont néanmoins convenu que cette somme peut être imputée sur le prix, et vaut donc aussi comme acompte de la part de l'acheteur, pour autant que et au moment où l'acte authentique établissant la vente est passé. Si les éventuelles conditions suspensives contenues dans la présente convention ne sont pas réalisées à temps, la somme est alors remboursée à l'acheteur. Les intérêts acquis sur cette somme reviennent toujours à la partie à laquelle cette somme est finalement versée.

<sup>2</sup> Si ce délai dépasse quatre mois, le contrat doit être enregistré dans les quatre mois qui suivent la signature de ce contrat ou après la réalisation des dernières conditions suspensives éventuellement mentionnées. L'acheteur fera le nécessaire pour effectuer à temps l'enregistrement ainsi que le paiement des droits dus. Il reçoit à ces effets deux exemplaires originaux.

12.2 Le solde du montant de l'achat, soit trois cent quarante-six mille cinq cents euros (346.500,00 EUR) est payable au plus tard à la date de la passation de l'acte.

Le paiement du solde sera fait ☐ au moyen d'un chèque ou de plusieurs chèques avec numéro(s) ..... du numéro de compte ..... de l'organisme bancaire ..... ou ☐ par virement du numéro de compte ..... de l'organisme bancaire ..... ou ☐ au moyen d'un crédit encore à obtenir<sup>3</sup>.

---

### ARTIKEL 13. AGENT IMMOBILIER

13.1 Le vendeur confie par la présente au notaire instrumentant la mission de payer le solde éventuellement encore dû des honoraires et des frais de l'agent immobilier, par retenue sur le prix de vente.

13.2 L'agent immobilier ne dispose d'aucun mandat pour signer le compromis au nom du vendeur. L'acheteur reconnaît en avoir été informé.

---

### ARTIKEL 14. SANCTIONS

14.1 En cas de retard de paiement, un intérêt de retard sera dû par l'acheteur de plein droit et sans mise en demeure à dater de l'échéance du paiement, équivalent à 8 % par an, calculé sur le solde restant dû.

14.2 Dans le cas où l'acte authentique ne peut être passé par la faute de l'une des parties, alors l'autre partie aura le choix, après mise en demeure de la partie restant en défaut, réalisée par courrier recommandé ou par exploit d'huissier, restée sans réponse pendant 15 jours,

- soit de demander la dissolution de la vente, auquel cas une indemnité est due par la partie défaillante, correspondant à 10 % du montant intégral de la vente, à titre de dédommagement forfaitaire;
- soit de procéder à l'exécution forcée de la vente;

Toutes les éventuelles conséquences fiscales négatives des deux hypothèses susmentionnées, seront à charge de la partie restant en défaut.

---

### ARTIKEL 15. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent compromis, les parties élisent domicile à leur adresse susmentionnée et, si celle-ci n'est pas située en Belgique, en l'étude du notaire qu'elles auront désigné.

---

### ARTIKEL 16. LITIGES

En cas de litige, les tribunaux de Bruxelles sont compétents.

---

### ARTIKEL 17. DISPOSITIONS PROPRES À LA COPROPRIÉTÉ DES APPARTEMENTS

---

<sup>3</sup> Biffer la mention inutile



AF

- 17.1 Le bien vendu fait partie d'un tout, soumis au régime particulier de la répartition horizontale du droit de propriété, tels que prévu par l'article 577-2 et suivants du Code civil.
- 17.2. L'acte contenant les statuts (acte de base et règlement de la copropriété) a été passé devant le notaire Jean-Luc Indekeu te Brussel le 07/05/2004, le 29/11/2006 et le 10/08/2007. L'acheteur devra par conséquent respecter l'ensemble des dispositions des statuts (acte de base et règlement de la copropriété), dans lesquels le régime susmentionné est déterminé, ainsi que toutes les décisions légales prises par l'assemblée générale. Il déclare avoir pris connaissance des dispositions des statuts (acte de base et règlement de la copropriété) et les accepter.
- 17.3. Conformément à l'article 577-11, §2 du Code civil, le notaire instrumentant demandera par courrier recommandé au syndic de lui transmettre les renseignements et documents suivants :
1. le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de rénovation décidées par l'Assemblée Générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
  2. un état des appels de fonds approuvés par l'Assemblée Générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
  3. un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'Assemblée Générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
  4. un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.
- À défaut de réponse du syndic dans les trente jours suivant la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci. Les frais qui sont facturés par le syndic pour la communication de ces informations sont à la charge du vendeur.
- 17.4. Le nouveau copropriétaire supporte toutes les charges des dettes mentionnées à l'article 17.3 1) à 4) sauf si les parties en conviennent autrement.  
Toutefois, l'acheteur est tenu au paiement des charges extraordinaires et des appels de fonds décidés par l'Assemblée Générale des copropriétaires, si cette décision intervient entre la conclusion de cette convention et la passation de l'acte authentique, et si l'acheteur disposait d'une procuration pour participer à l'assemblée générale.
- 17.5. Les charges ordinaires sont supportées par l'acheteur, à partir du jour où il a l'usage effectif des parties communes. La répartition de ces charges entre les anciens et nouveaux propriétaires sera réalisée par le syndic au pro rata temporis. Ce décompte sera effectué au plus tard à la clôture de la période de clôture normale.
- 17.6. En ce qui concerne les frais privatifs que le syndic doit assumer, les anciens et les nouveaux propriétaires effectueront un relevé contradictoire des compteurs et transmettront celui-ci au syndic pour lui permettre d'effectuer les décomptes nécessaires pour la clôture suivante. À défaut d'un tel relevé contradictoire, le syndic sera autorisé à réaliser les décomptes selon ses propres conclusions et ce, sans aucune possibilité de recours de la part des anciens et des nouveaux propriétaires.
- 17.7. Pour ce qui est des parties privatives, pour lesquels un abonnement immédiat est applicable auprès des sociétés de distribution, les anciens et nouveaux propriétaires doivent conclure les

contrats nécessaires directement avec les sociétés de distribution susmentionnées, sans aucune intervention du syndic.

17.8. Au moment du transfert de propriété du bien vendu par le présent compromis:

- a. le copropriétaire sortant (le vendeur) est le créancier de l'association des copropriétaires pour le montant de sa part dans le fonds de roulement qui correspond à la période pendant laquelle il n'a pas effectivement fait usage des parties communes ; le décompte est établi par le syndic;
- b. sa part dans le fonds de réserve reste la propriété de l'association.

Par « fonds de roulement », l'on entend le montant des acomptes payés par les copropriétaires en réserve pour le paiement des dépenses périodiques, comme les frais de chauffage et d'éclairage de parties communes, les frais de gestion et les dépenses du concierge.

Par « capital de réserve », on entend la somme des versements périodiques destinés à couvrir les dépenses non périodiques, comme les dépenses pour le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'un nouveau recouvrement de toiture.

17.9. La fonction de syndic est actuellement assurée par:

Nom: J.V. Consult S.P.R.L .....

Adresse: Av J. Van Genegen 1 A 1150 Bruxelles .....

#### ARTIKEL 18. ABATTEMENT

Chacune des personnes visées par le vocable « acquéreur » déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, chacune des personnes désignées sous le terme « acquéreur » déclare pour ce qui la concerne :

1. qu'il n'est pas propriétaire, seul ou avec ses éventuels co-acquéreurs, pour la totalité en pleine propriété, d'un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, sis en Belgique ou à l'étranger (la possession d'un terrain à bâtir ne fait pas obstacle à l'abattement) ;
2. qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble dans les SOIT deux ans soit de la date de l'enregistrement des présentes s'il a lieu dans le délai prévu à cet effet, soit dans les deux ans de la date limite pour la présentation à l'enregistrement des présentes, si la présente convention est présentée à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet SOIT dans les trois ans de la même date s'il s'agit d'un terrain à bâtir, d'une maison ou d'un appartement en construction ;
3. qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins 5 ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans ledit bien ;

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 EUR. pour une habitation construite et 250.000 EUR pour un terrain à bâtir.

L'acquéreur nous déclare :

- avoir été informé qu'il ne pourra bénéficier de cet abattement que s'il renonce, pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé ou l'année au cours de laquelle l'acte a reçu date certaine vis-à-vis des tiers, à demander les réductions



d'impôts régionales visées aux articles 145/37 à 145/46 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 ;

- avoir été 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 145/46ter à 145/46sexies 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 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 ;

- avoir été informé que pour les exercices d'imposition antérieurs ou ultérieurs à l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées;

- avoir été informé 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 ;

L'acquéreur nous déclare sur l'honneur :

- qu'il ne demandera à aucun moment l'application d'une des réductions visées aux articles 145/37 à 145/46 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 l'exercice d'imposition prenant cours l'année de l'enregistrement et ;

- qu'il veillera à corriger au plus vite tout élément porté à sa connaissance qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction lui soit octroyée.

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



## DISPOSITIONS FACULTATIVES (SUPPRIMER CE QUI N'EST PAS D'APPLICATION)

### ARTICLE 1. CLAUSE D'ASSURANCE

Les parties reconnaissent que l'agent immobilier qui a établi le compromis de vente - dans lequel son nom est mentionné- les a informés de l'assurance accidents souscrite par la CIB VLAANDEREN et dont les caractéristiques principales sont reprises ci-dessous:

- l'assurance est gratuite pour l'acheteur;
- risque assuré : décès par accident;
- personnes assurées : acheteurs-personnes physiques;
- capital assuré : le solde de la part de (des) acheteur(s) décédé(s) dans le prix de vente (prix de vente moyennant déduction du montant de l'acompte et/ou de la garantie à payer) à concurrence de maximum 90 % du prix de vente, majoré des frais, droits et honoraires de la cession;
- limite absolue : € 250 000, quels que soient le nombre de compromis de vente conclus et le nombre d'acheteurs;
- durée de la couverture : à partir de la signature de la convention de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'achat, avec une durée maximale de 123 jours après la signature de la convention de vente ou de la réalisation des conditions suspensives qui seraient reprises dans le compromis. Si le décès survient dans cette période, l'acte authentique doit être passé dans les quatre mois qui suivent le décès.
- ce délai est prolongé jusqu'à six mois, si, suite à un décès par accident de l'un des acheteurs, des enfants mineurs sont concernés par la vente;
- les garanties de la police seront uniquement d'application si les cinq conditions suivantes sont remplies;
  1. la convention de vente doit être rédigée sur le papier à l'en-tête de l'agent immobilier ou porter son cachet;
  2. la convention de vente doit être datée et signée par les parties;
  3. la convention de vente doit prévoir le paiement d'un acompte et/ou d'une garantie de € 2 500 minimum. Le paiement de ceux-ci doit intervenir dans les 10 jours ouvrables qui suivent la conclusion du compromis;
  4. la convention de vente doit mentionner le numéro d'accès unique octroyé à l'agent immobilier. (ticket)
  5. en cas de recours à la garantie, les documents originaux doivent être présentés à l'assureur.

## ARTICLE 2. CLAUSE DE CONDITION SUSPENSIVE

Le présent compromis ☒ est conclu sous la condition suspensive de ouverture de crédit au taux habituel du marché.

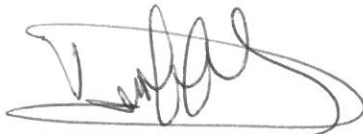
Dans le cas où la condition suspensive ne peut être remplie, l'acheteur s'engage, dans un délai de 45 jours, à partir du jour de la signature de la convention, à signaler par courrier recommandé (la date de la poste faisant foi) le non-accomplissement de la condition suspensive, à défaut de quoi la vente est considérée comme définitive et le présent compromis sera transmis au notaire instrumentant, afin de passer l'acte notarié. Dans le cas où l'acheteur n'obtient pas de prêt hypothécaire, il devra apporter, dans le courrier susmentionné, la preuve qu'il n'a pas pu obtenir de prêt d'au moins deux institutions financières.

L'acheteur s'abstiendra de conclure avec un tiers un accord dans lequel il est convenu avec ce tiers que la condition suspensive n'a pas été remplie de sorte que la vente n'est pas conclue et que chaque partie retrouve sa liberté.

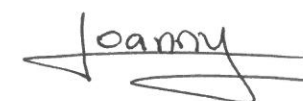
Fait en 2 exemplaires [autant d'exemplaires originaux que de parties ayant un intérêt distinct] à ~~l'elles~~ le 16/01/19. Chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Signatures:

Le Vendeur

  
21/01/19

L'Acheteur

Geraldine JOANNY ORDOÑEZ  
  
Alexander Floristan  
