

**Benjamin WETS & Simon WETS**

notaires associés à Schaerbeek  
boulevard Auguste Reyers, 41  
1030 BRUXELLES

Tél : 02.737.77.80

[benjamin.wets@notaire.be](mailto:benjamin.wets@notaire.be) - [simon.wets@notaire.be](mailto:simon.wets@notaire.be)

Fax : 02.737.77.87

Gestionnaire du Dossier : Christine Tom

**COMPROMIS DE VENTE**

**A DESIGNATION DES PARTIES**

- 1) Monsieur DE JONGHE Marc, né à Anderlecht le 1 janvier 1965 (carte d'identité numéro **592 572 644 37** - registre national numéro 65010127993) divorcé, domicilié à Uccle (1180 Bruxelles) avenue de Beloeil, 13.
- 2) Madame MAES Valérie, née à Watermael-Boitsfort le 12 août 1969 (carte d'identité numéro **592 768 791365** - registre national numéro 69081235613) célibataire, domiciliée à Uccle (1180 Bruxelles) avenue de Beloeil, 13.

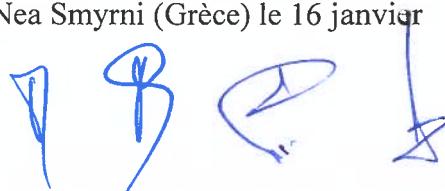
Monsieur DE JONGHE Marc et Madame MAES Valérie déclarent avoir fait une déclaration de cohabitation légale auprès de la commune d'Uccle le 22 septembre 2017.

- 3) La société privée à responsabilité limitée "LASCO" ayant son siège social à Uccle (1180 Bruxelles) rue de Linkebeek, 32A, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 480.075.665, constituée, sous la dénomination "MARC DE JONGHE" par acte reçu par le notaire Simon Wets à Schaerbeek le 15 avril 2003, publié aux annexes du moniteur belge du 2 mai suivant, sous le numéro 0049978, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte reçu par le notaire Simon Wets à Schaerbeek le 23 avril 2013, publié aux annexes du moniteur belge le quatre juin suivant sous le numéro 13084099, ici représentée, conformément aux statuts, par son gérant, l'association sans but lucratif "Auxilium" dont le siège social est établi à Uccle (1180 Bruxelles) avenue de Beloeil, 13, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0526.975.957, nommée à cette fonction lors de l'assemblée générale extraordinaire reçue par le notaire Simon Wets à Schaerbeek le 23 avril 2013, publié aux annexes du moniteur belge le 4 juin suivant sous le numéro 13084099, elle-même représentée par son administrateur et représentant permanent, Madame Valérie Maes, domiciliée à Uccle (1180 Bruxelles) Uccle (1180 Bruxelles) avenue de Beloeil, 13, nommée à cette fonction lors de l'assemblée générale du 23 avril 2013, précitée.

Ils déclarent ne pas être assujettis à la T.V.A. à l'exception de la société privée à responsabilité limitée Lasco sous le numéro BE0480.075.665 et Monsieur DE JONGHE Marc sous le numéro BE0556.355.079.

**D'UNE PART, ci-après dénommés ensemble : "LE VENDEUR"**

- 4) Monsieur GRAMMATIKAKIS Georgios, né à Cholargos (Grèce) le 20 octobre 1978 (carte d'identité spéciale numéro P3147446 - registre national numéro 78102060716) de nationalité grecque et son épouse Madame SOURTZIDOU Anna, née à Nea Smyrni (Grèce) le 4 juillet 1969 (carte d'identité numéro spécial numéro P3147453 - registre national numéro 69070458814) domiciliés à Uccle (1180 Bruxelles) avenue du Gui, 1 boîte 1, mariés à Nea Smyrni (Grèce) le 16 janvier



2012 sans avoir fait précédé ni suivre leur union de conventions matrimoniales. Ils déclarent avoir fixé leur première résidence conjugale après la célébration du mariage en Grèce.

Ils déclarent ne pas être assujettis à la T.V.A.

D'AUTRE PART, ci-après dénommés ensemble : "L'ACQUÉREUR", s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, engageant leurs héritiers et ayants-droits 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 tout ou partie du bien.
- 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 pourvue d'un administrateur ou de curateur;
- 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/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

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

#### **B.2.1 Insaisissabilité**

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.

L'acquéreur

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

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

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

#### **B.2.3 Sortie d'indivision (article 815 du code civil)**

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

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

## **C CONVENTION :**

Le vendeur vend à l'acquéreur sous les garanties ordinaires de droit, qui accepte, chacun à concurrence d'une moitié indivise, le bien suivant :

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

#### **COMMUNE D'UCCLE** (quatrième division)

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence Les Jardins d'Uccle" érigé sur un ensemble de parcelles de terrain à bâtir sises rue de Linkebeek, numéro + 32 d'après cadastre, actuellement cadastrées section F, numéro 98 D 4 pour une superficie de treize ares trente-quatre centiares, et antérieurement cadastrées numéro 98 Z 3 pour une contenance de deux ares nonante-sept centiares et d'une superficie d'après mesurage de deux cent nonante-six mètres carrés cinquante centimètres carrés, numéro 98 A 4 pour une contenance de trois ares quatre centiares et d'une superficie suivant mesurage de trois cent quatre mètres carrés cinquante centimètres carrés, numéro 98 B 4 pour une contenance de quatre ares septante-trois centiares et d'une superficie suivant mesurage de quatre cent septante-trois mètres carrés, telles que ces parcelles sont décrites respectivement sous lots 1, 2 et 3 selon le plan de lotissement resté annexé à l'acte de division, et 4. numéro 98 C 4 pour une contenance de deux ares soixante centiares, étant une parcelle commune aux trois lots précités, tels que ces biens sont décrits sous lot deux au plan de mesurage dressé par Monsieur David Bouquelle, géomètre-expert juré, gérant de la société privée à responsabilité limitée "Bouquelle", ayant son siège social à Mons, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de vente reçu par le notaire Boels, à l'intervention de Olivier Dubuisson, notaire à Ixelles, le trois mai deux mille six, dont a été déduite une bande de terrain de treize centiares cédée gratuitement à la commune d'Uccle pour l'établissement de la voirie suivant acte reçu par le notaire Olivier Dubuisson à Ixelles le vingt-trois novembre deux mille sept :

**1) AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE, L'APPARTEMENT DUPLEX NUMERO R.3 SITUE A DROITE DE L'IMMEUBLE QUAND ON REGARDE LA FAÇADE AVANT DE CELUI-CI,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du rez-de-chaussée : une entrée privative ainsi que l'escalier menant au premier étage;
- au niveau du premier étage : un séjour, un water-closet, une salle à manger-cuisine, ainsi qu'un escalier menant au deuxième étage;
- au niveau du deuxième étage : un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, un W.C. et quatre chambres dont une avec salle de bains et une avec salle de douches;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt/millièmes (220/1.000<sup>èmes</sup>) dans les parties communes dont le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, un balcon et deux jardins.

Identifiant parcellaire: 0098/00D4P0043

Revenu cadastral (non indexé): mille sept cent treize euros (1.713 €)

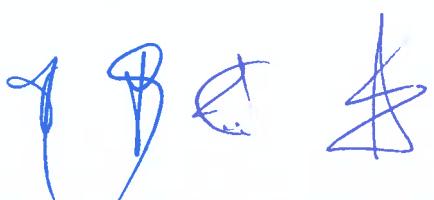
**2) AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE, LES DEUX EMPLACEMENTS DE PARKING NUMEROTES 1 ET 2,** comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol;

b) en copropriété et indivision forcée :

- pour le parking numéroté 1 : dix/millièmes (10/1.000<sup>èmes</sup>) dans les parties communes dont le terrain.

- pour le parking numéroté 2 : huit/millièmes (8/1.000<sup>èmes</sup>) dans les parties communes dont le terrain.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. B. C."

Identifiant parcellaire : 0098/00D4P0035 pour le parking numéroté 1 et 0098/00D4P0036 pour le parking numéroté 2

Revenu cadastral (non-indexé) : cent un euros (101 €) pour le parking numéroté 1 et quatre-vingt-quatre euros (84 €) pour le parking numéroté 2

**2) AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE, LA CAVE NUMEROSEE 1**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- en copropriété et indivision forcée : deux/millièmes (2/1.000<sup>èmes</sup>) dans les parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire: 0098/00D4P0030

Revenu cadstral non indexé): zéro euros (0€).

**NB** : Il est ici précisé qu'une erreur matérielle figure dans la description de l'appartement précédé, telle que reprise en page 16 des statuts de la Résidence, en ce qu'il a été omis de faire mention de l'attribution de la jouissance privative et exclusive d'un second jardin, contigu à son accès privatif par l'avant de l'immeuble, celui-ci étant repris sous « jardin privatif gazon », à l'avant de l'immeuble du côté droit de celui-ci quand on regarde sa façade avant au plan de situation projetée du rez-de-chaussée et d'implantation dénommé "plan 000 indice J" ainsi qu'au plan de l'étage 0 dénommé "plan 100 indice F" restés annexés aux statuts de la résidence.

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Gérard Debouche à Feluy le cinq juillet deux mille treize, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le deux août suivant, sous la référence 49-T-02/08/2013-08877.

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.

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

**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.

**C.2 CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes :

**C.2.1 Situation hypothécaire – registre des gages**

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, ainsi que de tout enregistrement dans le registre des gages grevant les biens mobiliers incorporés à l'immeuble ou les biens meubles par nature devenus immeubles par destination ou les objets mobiliers présentement vendus.

Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur.

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur. Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

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.

### **C.2.2 État du bien**

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

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire au plus tard dans le mois des présentes ; le vendeur a l'obligation de donner accès à l'immeuble pour l'établir.

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 mérulé ou d'amiante.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83,14° du Code de Droit Economique).

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.

### **Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes**

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entièvre décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

### **C.2.3 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 par le notaire Gérard Debouche à Feluy, à l'intervention du notaire Benjamin Wets à Schaerbeek le 16 novembre 2015, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 18 novembre 2015, sous le numéro 13947. 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 de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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

#### **C.2.4 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.

#### **C.2.5 Contributions - Impôts**

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, prorata 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.

#### **C.2.6 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".

#### **C.2.7 Occupation - Propriété - Jouissance**

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

##### **C.2.7.1 Jouissance par la prise de possession réelle**

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

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il occupe seul et personnellement le bien vendu, mais qu'il le rendra libre de toute occupation et vide de tout mobilier au plus tard 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.

### **C.3 CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES**

Néant.

### **C.4 STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES**

#### **C.4.1 Acte de base**

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le 5 juillet 2013 par le notaire Gérard Debouche à Feluy, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, un exemplaire des statuts ainsi que, s'il échet, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

#### **C.4.2 Informations**

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

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

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le 12 février 2019. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent d'en reproduire le contenu aux présentes.

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

- 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 : Gestion COM-FOR

Adresse : Lasne (1380) rue Le Haut, 43

Tel : 02/633.36.66

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

Le vendeur déclare maintenir son domicile à l'adresse susindiquée et qu'il établira son siège social à Uccle.

#### **C.4.3 Citerne à mazout**

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

## **C.5 CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE - LITIGES**

### **C.5.1 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.

### **C.5.2 Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve**

#### **C.5.2.1 Charges extraordinaires et approvisionnement du fond de roulement**

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

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

#### **C.5.2.2 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.

### **C.5.3 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.

### **C.5.4 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.

### **C.5.5 Privilège de l'association des copropriétaires**

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Il en résulte que, nonobstant l'article 577-11/1 du Code civil, le vendeur marque son accord sur le fait que le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés des charges couverts par ce privilège, qui lui a été communiqué par le syndic sauf, s'il dispose d'une attestation du syndic relatant que par suite du paiement de ce montant par le copropriétaire sortant, celui n'est plus redevable de quoique que ce soit à l'association des copropriétaires

Si, conformément à l'article 577/11 § 2, le syndic n'a pas répondu au notaire instrumentant, le vendeur marque son accord de bloquer en son étude un montant correspondant à deux années de charges ordinaires et extraordinaires majoré de vingt pour cent tant que le notaire ne disposera pas de la dite attestation. Le vendeur devra faire son affaire personnelle pour l'obtention de cette attestation.

## **C.6 SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE**

### **C.6.1 Urbanisme**

#### **C.6.1.1 Généralités**

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

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 des présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

#### **C.6.1.2 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.

#### **C.6.1.3 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, cave et parkings, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. 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 toute autre 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 qu'il sera précisé ci-après, 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.

#### C.6.1.4 Demande de renseignements urbanistiques

En suite de ce qui précède, le vendeur a requis le notaire rédacteur du présent compromis de présenter à l'administration communale compétente la demande de renseignements urbanistiques visée à l'article 275 et 276/1 du COBAT, à laquelle était annexée le descriptif sommaire dont question ci-dessous.

Sur base d'une lettre adressée par la Commune d'Uccle, reçue par mail le 1 mars 2019, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique que ledit courrier mentionne ce qui suit :

"A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien :

1°) En ce qui concerne la destination :

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

- Le plan particulier d'affectation du sol n° 46bis - Fond de Calevoet - approuvé par arrêté du Gouvernement du 17 octobre 1996 situe le bien en zone pour constructions contigües à caractère résidentiel et tertiaire.

- Le bien constitue les lots n° 1, 2 et 3 du permis de lotir n°493 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 27 décembre 2005. Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

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 ;

- Sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ces dispositions, les prescriptions suivantes du PPAS précité sont d'application : articles : O.A. Généralités ; 4.0 Zone de recul ; 5.0 Zone verte de jardins et potagers ; 6.B. Zone pour constructions contigües à caractère résidentiel et tertiaire.

- Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité ;

- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

- Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (RCU) ;

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

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

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

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

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

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

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal.

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbani;me.brussels>. Le périmètre des PPAS, des PL et des RCV sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBA7). 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.

8°) 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, 150 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 l'IBGE, 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 ;
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- 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 Hydro bru ;

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel 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'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

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

- Permis d'urbanisme n°37422 délivré le 5 février 2008 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la construction d'un nouvel immeuble de 6 logements.
- Permis d'urbanisme n° 38102 délivré le 16 janvier 2008 par permis ministériel pour la construction d'une voirie.
- Permis d'urbanisme n° 39440 délivré le 9 août 2010 par permis ministériel pour la prolongation de la voirie.

- Permis d'urbanisme n° 39676 délivré le 29 mars 2011 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour l'extension des sous-sols parking (modification du permis d'urbanisme n°37422).

La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins, Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, le lundi, mardi, Jeudi et vendredi, de 9h00 à 11h30. Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

2°) En ce qui concerne l'affectation : Le logement constitue la dernière affectation licite connue du bien.

3°) 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."

C.6.1.5 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.

#### **C.6.1.6 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, cave et parkings. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

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

#### **C.6.1.7 Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé**

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

#### **C.6.1.8 Code bruxellois du Logement**

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien :

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

#### **C.6.2 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 notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

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

#### **C.6.3 Droit de préemption Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)**

Le vendeur n'a pas déclaré son intention d'aliéner à la Régie foncière. En application de l'article 266 § 1, 2<sup>ème</sup> alinéa du COBAT, le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente notifiera la présente vente à la Régie foncière.

#### **Condition suspensive**

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

## **C.6.4 Environnement – gestion des sols pollués**

### **C.6.4.1 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).

### **C.6.4.2 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 Bruxelles-Environnement.

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 7 février 2019 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite 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."

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible 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 de la présente convention.

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

## **C.6.5 Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20140920+000024846101-9 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Christophe Remacle le 20 septembre 2014 (valable jusqu'au 20 septembre 2024). Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : B-
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 93
- Emission CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> [kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)] : 90

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.

## **C.6.6 Zones inondables**

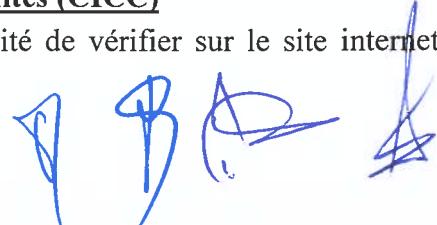
L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du vingt-neuf janvier deux mil dix-neuf que le bien objet des présentes :

- est situé en zone d'aléa faible d'inondation ;

L'acquéreur avoir reçu antérieurement aux présentes copie de ladite carte.

## **C.6.7 Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)**

L'acquéreur déclare que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet



<https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.  
L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

#### **C.6.8 DIU**

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 ce dossier à l'acquéreur au plus tard le jour de signature de l'acte authentique de vente.

#### **C.6.9 Contrôle de l'installation électrique**

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

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 4 juin 2014, Electro-Test 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.

### **C.7 PRIX**

La vente est consentie et acceptée pour le prix de SIX CENT DIX MILLE EUROS (610.000 €).

Cette somme est payable comme suit :

- A la signature des présentes une somme de SOIXANTE ET UN MILLE EUROS (61.000 €) est payée par l'acquéreur en trois virements du compte numéro BE65 3631 5958 10396 au nom des époux GRAMMATIKAKIS-SOURTZIDOU, prénommés, sur le compte numéro BE77 0682 3100 7042 du notaire Palsterman, 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 jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie suivront le principal, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.

- Le solde du prix, soit CINQ CENT QUARANTE-NEUF MILLE EUROS (549.000 €) est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente.

### **D FRAIS**

#### **D.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.

#### **D.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 :

- lotissement/urbanisation, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages;
- 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 de performance énergétique;
- renseignements urbanistiques;
- documents cadastraux;
- attestation « as-built »;
- mainlevées;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente;
- 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.

#### **D.3 Frais liés à la rédaction du compromis :**

Les parties déclarent avoir été informées et accepter que les frais et honoraires liés à la rédaction du présent compromis s'élèvent à 242 € TVAC.

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

#### **E 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.

#### **F DECLARATIONS FISCALES – BRUXELLES-CAPITALE**

##### **F.5 L'ACQUEREUR :**

###### **F.5.1 Abattement (art.46 bis du Code des Droits d'Enregistrement)**

Chacune des personnes visées par le vocable "acquéreur" déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Chacune des personnes visées par le vocable "acquéreur" déclare ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement vu que le prix est supérieur à 500.000 €.

##### **F.6 LE VENDEUR :**

###### **F.6.1 Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement)**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

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

###### **F.6.2 Abattement par restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement)**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchait(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

#### **F.7 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.

#### **F.8 Assujettissement à la TVA**

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, à l'exception de la société privée à responsabilité limitée Lasco assujettie sous le numéro BE0480.075.665 et Monsieur DE JONGHE Marc sous le numéro BE0556.355.079;
- 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).

### **G DISPOSITIONS FINALES**

#### **G.1 ACTE AUTHENTIQUE**

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les 4 mois des présentes, sur proposition du notaire instrumentant.

Les parties, informées de leur droit de choisir chacune leur notaire, sans supplément de frais, pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater des présentes, ont désigné à cette fin :

- pour le vendeur : les notaires associés Benjamin Wets & Simon Wets à Schaerbeek (1030 Bruxelles) boulevard Auguste Reyers, 41.
- pour l'acquéreur : le notaire Olivier Palsterman à Bruxelles (1000) rue Van Orley, 1.

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.

#### **G.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 10 % du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur.

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par le notaire rédacteur du présent compromis, que seule une résolution amiable enregistrée ou judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement.

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

Sans préjudice du droit pour la partie non défaillante de réclamer des dommages et intérêts, si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signa-

ture 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 3 % l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.

### **G.3 ELECTION DE DOMICILE**

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

### **G.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.

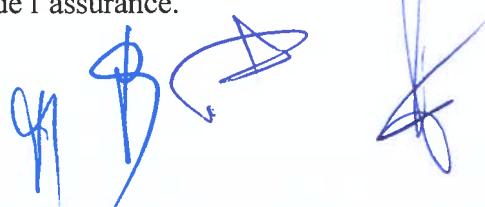
Tous les frais relatifs à cet arbitrage seront supportés par le vendeur et l'acquéreur, chacun pour moitié.

### **G.5 ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DE L'ACQUEREUR (applicable en cas de signature du compromis dans une étude notariale)**

(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 par ledit notaire auprès des Assurances du Notariat SCRL et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- gratuité de l'assurance pour son bénéficiaire;
- risque garanti: le décès accidentel d'un acquéreur;
- 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 et des intérêts conventionnels ou moratoires éventuels;
- 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 rédigés par une étude notariale et 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 : 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.

## **G.6 AGENT IMMOBILIER**

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Century21 Diamant et Century21 Molière, agences immobilières 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.

## **G.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.

## **G.8 CLOTURE**

Fait à Bruxelles en l'étude du notaire Olivier Palsterman pour l'acquéreur

Le 7 mars 2019

Fait à Schaerbeek en l'étude des notaires Benjamin Wets & Simon Wets pour le vendeur

Le 15 mars 2019

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

"LE VENDEUR"

"L'ACQUEREUR"

