

partie de celui-ci à l'un des différents inventaires, ni d'un statut de protection quelconque applicable à ce dernier.

**E.1.7. Expropriation – Alignement – Emprise**

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale (planbatenheffing), par des mesures d'expropriation, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

**E.1.8. Situation existante**

En sus des déclarations ci-dessus faites concernant les permis, 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. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

**E.1.9. Immeubles inoccupés ou délabrés**

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas repris :

- \* au registre des immeubles ou habitations inoccupés visé à l'article 2.2.6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière ;
- \* à l'inventaire des lieux d'exploitation abandonnés et/ou négligés mentionnés à l'article 3, § 1 du décret du 19 avril 1995 sur les mesures de lutte contre l'abandon et le délabrement des lieux d'exploitation ;
- \* sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996) ;
- \* sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996).

**E.1.10. Code du Logement – Droit de réméré**

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance du fait que le bien vendu ait été un logement social d'accession à la propriété durant les vingt années écoulées, pour lequel s'appliquerait un droit de réméré.

**E.1.11. Division – Lotissement**

Pas d'application

**E.1.12. Droits de préemption**

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, à l'exception de : Vlaamse wooncode

En ce qui concerne le Code flamand du logement, le vendeur confirme que :

- \* le bien vendu a n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation par la Société flamande d'habitation sociale, une société d'habitation sociale, la Commune ou le CPAS du fait du refus de délivrer une attestation de conformité, d'une déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité, ou dans le cadre du droit de gestion sociale ;

- \* qu'une conformiteitsattest (attestation de conformité) n'a pas été refusée ;

- \* que le bien ne fait pas l'objet d'un « sociaal beheersrecht » tel que visé par l'article 90 du Code flamand du logement ;

- \* le bien n'est pas repris dans le registre des biens abandonnés ou l'inventaire des habitations désaffectées, inadaptées, inhabitables ou laissées à l'abandon ;

- \* n'est pas situé dans une « woonvernieuwingszone » (zone de rénovation d'habitation) mais est situé dans une « woningbouwgebied » (zone de construction d'habitation) ;

En conséquence, le droit de préemption prescrit par le Code flamand du logement est est d'application.

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.

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

**E.1.13. Environnement – gestion des sols pollués**

**E.1.13.1. Information légale.**

Les parties déclarent avoir été informées des obligations contenues dans l'article 101 du Décret flamand relatif à l'assainissement et la protection du sol du 27 octobre 2006.

**E.1.13.2. Pollution du sol.**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucun des établissements et activités susceptibles d'engendrer une pollution du sol au sens de l'article 2 du Décret ne sont ou n'ont été implantés ou exercés sur le terrain objet de la présente convention #dans le bien vendu ou dans les parties communes de l'immeuble (dont le terrain) dans lequel le bien se trouve (articles 58 et 59 VLAREBO).

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance le bien n'est pas pollué au sens du décret.

**E.1.13.3. Attestation du sol.**

Le vendeur déclare être en possession, pour le bien objet de la présente convention, d'une attestation du sol délivrée à sa demande par l'OVAM (Société publique des déchets pour la Région Flamande), datée du 26 mars 2019 et qu'aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée. L'acquéreur reconnaît pour sa part avoir été informé du contenu de cette attestation, laquelle stipule ce qui suit : « *De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten* ».

**E.1.14. Citerne à mazout.**

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas de citerne à mazout dans le bien vendu. (chauffage au gaz)

**E.1.15. Certificat de performance énergétique**

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20190304-0002137852-RES-1 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Certinergie le 4 mars 2019. Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

**E.1.16. Audit Chauffage**

Les parties se déclarent informées de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 8 décembre 2006 portant sur l'entretien et le contrôle des installations de chauffage central et d'eau chaude et, le cas échéant, sur la mise à disposition d'un rapport de mise en service, des deux derniers contrôles d'entretien et d'un audit de chauffage. **Le vendeur remettra à l'acquéreur au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente les documents en sa possession.**

**E.1.17. 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.

**F AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES**

**F.1. Dossier d'intervention ultérieure**

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

**F.2. Contrôle de l'installation électrique**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :

Dans le procès-verbal du 1<sup>er</sup> mars 2019, la société Certinergie a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, une copie dudit procès-verbal. Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait qu'il sera subrogé dans les obligations du vendeur, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité par la même société dans un délai de 12 mois après la réalisation du contrôle, soit en principe pour le 1<sup>er</sup> mars 2020.

Cependant, les parties déclarent avoir été informées de la tolérance appliquée actuellement par le SPF Economie, lequel accepte de faire courir un nouveau délai de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique. Afin de bénéficier de ce nouveau délai, le vendeur s'engage à, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique, (1) solliciter ledit nouveau délai par mail à l'adresse [gas.elec@economie.fgov.be](mailto:gas.elec@economie.fgov.be), en y joignant une copie du procès-verbal et en mentionnant la date prévue de passation de l'acte et la raison de la demande (vente du bien), ainsi qu'à (2) communiquer à la société ayant effectué le contrôle l'identité de l'acquéreur et la date de passation de l'acte authentique.

**G PRIX**

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **SIX CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (€ 675.000,00)**

Cette somme est payable comme suit :

\* à la signature des présentes une somme de **soixante-sept mille cinq cents euros (€ 67.500,00)** est payée par l'acquéreur en un virement par débit du compte numéro BE36 0017 9273 3081 ouvert au nom de Monsieur et Madame SAYDE sur le compte numéro BE73 0682 4582 0760 des notaires VANHAELWYN&FLAMANT, 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.

- Het onroerend goed is gelegen in een woningbouwgebied

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie dudit extrait.

**E.1.3. Constructions « zonevreemd »**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des conséquences des constructions étrangères à la zone et avoir reçu le texte des articles 4.4.10 à 4.4.23 du Code avant la signature de la présente convention.

**E.1.4. Zones à risque d'inondation – « waterparagraaf »**

En remarque préalable, le notaire rédacteur attire l'attention des parties sur le fait :

- que l'assureur est obligé de proposer dans l'assurance incendie relative à la propriété susmentionnée une couverture pour les dégâts provoqués par les inondations et/ou par des mesures visant à empêcher ou à limiter les inondations, à moins que ces dégâts concernent des bâtiments ou des parties de bâtiments qui ont été construits plus de dix-huit mois après que la délimitation des zones à risques dans lesquelles ceux-ci se trouvent ait été publiée au Moniteur belge ;

- que le preneur d'assurance qui se trouve confronté au moins à trois assureurs qui lui refusent la couverture obligatoire ou qui lui proposent pour la couverture obligatoire des primes ou des exonérations excédant les maxima fixés par arrêté royal, peut se tourner vers le Bureau de la tarification.

**E.1.4.1. Zone à risque**

En vertu d'une recherche effectuée via [geopunt.be](http://geopunt.be) ou [waterinfo.be](http://waterinfo.be) en date du 27 mars 2019, le notaire rédacteur déclare, en application de l'article 129 de la loi relative aux assurances, que l'immeuble susmentionné ne se situe pas dans une des zones à risque d'inondation telles que déterminées par l'Arrêté royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques ;

**E.1.4.2. Zone sensible**

En vertu de la même recherche, le notaire rédacteur déclare, en application de l'article 17bis du Décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau, que l'immeuble susmentionné :

- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations possible ;
- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations effective ;
- ne se situe pas dans une zone inondable délimitée ;
- ne se situe pas dans une zone de rive délimitée.

**E.1.4.3. Inondations**

Le vendeur déclare que le bien susmentionné n'a à sa connaissance jamais été inondé.

**E.1.5. « Bosdecreet – Duindecreet »**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas visé par le Bosdecreet (décret forestier) du treize juin mil neuf cent nonante et n'est pas situé dans une zone soumise à la réglementation sur les dunes ou dans une zone agricole importante pour les dunes.

**E.1.6. « Onroerend erfgoed »**

Le notaire a attiré l'attention des parties sur le décret flamand relatif au patrimoine immobilier (Decreet Onroerend Erfgoed du 12 juillet 2013) modifié par le Décret portant modification du décret relatif au patrimoine immobilier du 12 juillet 2013 et de divers décrets relatifs à l'exécution du plan relatif aux tâches essentielles de l'Agence flamande du Patrimoine immobilier et relatifs à des adaptations, l'arrêt d'exécution du décret relatif au patrimoine immobilier et les divers arrêtés ministériels à ce propos. Le vendeur déclare, plus particulièrement au vu des articles 4.1.11 et 6.4.9 du décret relatif au patrimoine immobilier, le cas échéant après consultation du site web [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be) et du courrier de la Commune daté du 20 mars 2019, ne pas avoir connaissance d'une reprise du bien ni d'une

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.

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

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

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

Néant

#### **E.1. Urbanisme**

##### **E.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.

Il est précisé que les travaux et actes mentionnés à l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire, ci-après le « Code », ne peuvent être effectués qu'après l'obtention du permis d'urbanisme; dans certains cas, l'obligation de permis est remplacée par une obligation de déclaration. Le notaire signale aux parties que l'obligation d'autorisation est remplacée dans certains cas par une déclaration obligatoire.

##### **E.1.2. Informations**

Le notaire attire l'attention des parties sur l'article 5.2.5 VCRO (les mentions obligatoires dans l'acte sous seing privé), l'article 6.2.2, 4° VCRO (les sanctions en cas d'infraction à l'obligation d'information visée aux articles 5.2.1 à 5.2.6 VCRO inclus) et l'article 6.6.2 VCRO (les cas où les acquéreurs peuvent requérir l'annulation de leur titre et des conditions en vertu desquelles il peut être renoncé à cette action en annulation).

Le notaire mentionne que l'éventuelle infraction relative à la publicité et/ou à l'obligation d'information dans tout document préalable au présent compromis est rectifiée par celui-ci. L'acquéreur en atteste et déclare par les présentes renoncer à l'action en annulation sur la base d'une infraction à l'obligation d'information.

Il ressort :

\* 1° du formulaire de renseignements reçu de la Commune de Kraainem, en date du 20 mars 2019 et 2° des déclarations du vendeur ;

Ce qui suit :

- \* le permis d'urbanisme suivante été délivré pour le bien : permis pour la ~~construction~~ d'une habitation délivré le 27 septembre 1994 portant la référence 152/Ab/13227/94;
- \* l'affectation urbanistique la plus récente du bien est la suivante: woongebied;
- \* le bien ne fait pas l'objet d'une mesure telle que visée au titre VI, chapitre III et IV VCRO, ni d'une procédure en cours pour l'imposition de cette mesure ;.

En outre, la Commune de Kraainem a transmis les informations complémentaires suivantes :

Le bien est compris dans :

- Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse approuvé en date du 7 mars 1977
- Affectation : woongebied

\* le solde du prix, soit **six cent sept mille cinq cents euros (€ 607.500,00)**, est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente par virement bancaire préalable sur le compte du notaire instrumentant.

### **H FRAIS**

#### **H.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.

#### **H.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 (dus 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(s) de performance énergétique ;
- \* renseignements urbanistiques ;
- \* documents cadastraux ;
- \* attestation « as-built » ;
- \* mainlevée des inscriptions, commandements ou saisies éventuelles ;
- \* lettre(s) d'information du syndic préalables à la vente ;
- \* établissement du DIU ;
- \* copie du titre de propriété, d'acte de base/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.

#### **H.3. Frais liés à la rédaction du compromis**

Les parties déclarent avoir été informées et accepter que les frais et honoraires liés à la rédaction du présent compromis s'élèvent à 242,00 EUR (TVAC).

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

### **I CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT**

La présente vente est conclue sous la condition suspensive d'obtention par l'acquéreur, dans un délai de 4 semaines à compter de ce jour, d'un financement d'un montant correspondant à cent pour cent du prix de vente aux conditions normales du marché. Il est convenu que l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement.

Si le financement n'est pas obtenu dans le délai fixé, l'acquéreur devra en informer le vendeur (à son adresse mentionnée ci-dessus) ou le notaire rédacteur du compromis, par lettre recommandée (date de la poste faisant foi) dans le délai ci-dessus imparti. Le vendeur pourra exiger la preuve du refus invoqué.

En cas de non réalisation de cette condition suspensive, la vente sera considérée comme nulle et non avenue, et la garantie majorée des intérêts produits sera intégralement restituée à l'acquéreur. En pareille hypothèse, l'acquéreur supportera les frais et honoraires relatifs à la rédaction du présent compromis, et autorise le notaire désigné par lui à prélever ce montant en déduction de la garantie, et à le verser au notaire rédacteur du présent compromis.

Passé ce délai, sans réponse valablement notifiée, la condition suspensive sera considérée comme réalisée; la vente se réalisera aux clauses et conditions ci-dessus.

La présente condition suspensive est stipulée sans préjudice au droit pour le vendeur et l'acquéreur de proroger de commun accord et par écrit le délai convenu pour l'octroi dudit financement. Une éventuelle renonciation par l'acquéreur au bénéfice de cette condition suspensive doit être communiquée de manière expresse.

## **J DECLARATIONS FISCALES**

### **J.1. L'ACQUEREUR**

#### **J.1.1. Tarif réduit à 7% (article 2.9.4.2.11. VCF)**

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier des tarifs réduits car il est déjà propriétaire de la totalité d'une habitation tant en ce qui concerne Madame SAYDE Helen que Monsieur SAYDE Elias.

#### **J.1.2. Tarif réduit à 6% (article 2.9.4.2.12. VCF)**

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 2.9.4.2.12. VCF.

#### **J.1.3. Tarif réduit à 1% (article 2.9.4.2.14. VCF)**

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 2.9.4.2.14. VCF.

#### **J.1.4. Reportabilité par imputation (art. 2.9.5.0.1 VCF)**

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la reportabilité des droits d'enregistrement par imputation.

### **J.2. LE VENDEUR :**

#### **J.2.1. Restitution (art. 3.6.0.0.6, § 1er VCF) :**

Le vendeur déclare ne pas pouvoir faire valoir de droit à la possibilité de restitution de soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat en cas de revente dans le délai prévu à l'article 3.6.0.0.6, § 1er VCF.

#### **J.2.2. Reportabilité par restitution (art. 3.6.0.0.6, § 3 VCF) :**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 3.6.0.0.6, § 3 VCF qui, sous certaines conditions, permet d'imputer partiellement par restitution les droits d'enregistrement payés à l'occasion d'une acquisition précédente sur les droits dus à l'occasion d'une acquisition ultérieure d'un immeuble utilisé comme ou destiné à être la nouvelle résidence principale, en cas de revente du bien acquis initialement dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte authentique d'acquisition du nouveau bien.

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

#### **J.2.3. Taxation sur les plus-values – information**

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

#### **J.2.4. Assujettissement à la TVA**

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni d'une unité TVA ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

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

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

### **D.6. Contributions - Impôts**

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

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

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

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

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à fournir copie de ce contrat d'assurance à 1<sup>ère</sup> demande de l'acquéreur, et à maintenir le contrat existant jusqu'à expiration du délai de 3 mois dont question ci-après. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien à compter de la signature de l'acte authentique, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en vertu de l'article 111, §1<sup>er</sup> de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, qui dispose comme suit :

« En cas de cession entre vifs d'un immeuble, l'assurance prend fin de plein droit trois mois après la date de passation de l'acte authentique.

Jusqu'à l'expiration du délai visé à l'alinéa 1er, la garantie accordée au cédant est acquise au cessionnaire, sauf si ce dernier bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. »

L'acquéreur s'engage à remettre au vendeur au plus tard huit jours après la signature de l'acte authentique une attestation de son assureur confirmant la signature d'un contrat d'assurance couvrant le bien vendu: à défaut, l'acquéreur sera redevable au vendeur du montant des primes payées par ce dernier après écoulement de ce délai de 8 jours.

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

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

### **D.8. Occupation - Propriété - Jouissance**

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

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

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 mis en cause ladite responsabilité.

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

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager 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 de vente reçu par le notaire Jacques RICHIR à Bruxelles, le 25 novembre 1952.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents. Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

« *CONDITIONS SPECIALES :*

1) *En vue de garantir la tenue esthétique de l'ensemble de la propriété « Parc Résidence Astrid » et son développement, ainsi que de préserver l'agrément de chaque habitation, les acquéreurs s'engagent à respecter les conditions ci-après fixées.*

*Emplacement de la construction.*

2) *Respecter une zone non aedificandi de six mètres de recul par rapport à la voirie et de trois mètres de dégagement latéral par rapport aux propriétés voisines, à moins d'érection de maisons jumelées.*

*Hauteur de construction*

3) *Limitée à un étage et demi (étage dans le toit) sans murs aveugles et toit plateforme.*

*Aspect extérieur*

4) *Exclure l'emploi de briques émaillées, ainsi que les tuiles vernissées de tin criard ou trop vif.*

*Clôture et plantations*

5) *Exclure le smurs et clôtures en palissades (planches, béton...)*

*Observer le plan d'ensemble d'urbanisme pour les plantations en bordure des avenues (ligustrum) ainsi que pour la hauteur des écrans, conserver les beaux arbres dans la mesure où le permet la construction.*

6) *Les acquéreurs s'interdisent d'ériger sur le terrain acquis par eux des constructions à destination commerciale et s'engagent également à construire sur le terrain dans les trois ans à dater des présentes, sauf empêchement pour raisons majeures. »*

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

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

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

## **K DISPOSITIONS FINALES**

### **K.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 : l'étude du Notaire Jean Didier GYSELINCK à Bruxelles
- pour l'acquéreur : l'étude des notaires associés VANHALEWYN & FLAMANT à Kraainem

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.

### **K.2. SANCTIONS**

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

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.
- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur.

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

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

### **K.3. ELECTION DE DOMICILE**

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

### **K.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.

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

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

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée par le notaire rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, des conditions de l'assurance décès accidentel souscrite 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.

**K.6. AGENT IMMOBILIER**

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

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

**K.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.

**K.8. CLOTURE**

Fait à Bruxelles en l'étude du notaire Jean Didier GYSELINCK

Le 4 avril 2019



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. 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-arrest 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.

**D.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 affectation.

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 mûre 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.

**D.3. 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 responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant

- 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. Logement familial**

Pas d'application

**B.2.2. Insaisissabilité**

**B.2.2.1. Le vendeur**

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

**B.2.2.2. L'acquéreur**

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

**B.2.2.3. Sortie d'indivision (Article 815 Code civil)**

Les acquéreurs ont été informés par le notaire rédacteur du présent compromis du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle 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 sous les garanties ordinaires de droit à l'acquéreur, qui accepte, *chacun pour une moitié indivise*, le bien suivant :

**C.1. DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE DE KRAAINEM**

Une maison sise avenue des Troènes numéro 34, sur un terrain ayant une façade de quinze mètres, cadastrée selon titre section C, parties des numéros 4 et 7 contenant d'après mesurage de huit ares quarante-sept centiares (8a 47ca) et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 7L10 pour une contenance de huit ares quarante-sept centiares (8a 47ca).

**MESURAGE :**

Tel que ce bien se trouve décrit et figure en teinte jaune au plan annexé à un procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Etienne BRAUN de TERMEEREN, géomètre-expert immobilier, alors à Wezembeek-Oppeem, 23, chaussée de Malines, en date du 13 octobre 1951 et qui est demeuré ci-annexé à l'acte de vente reçu par le notaire Jacques RICHIR à Bruxelles, le 25 novembre 1952.

Revenu cadastral (global) non indexé : trois mille sept cent vingt-cinq euros (€ 3.725,00)

Identifiant parcellaire : 0007L10P0000

Egalement dénommée : « le(s) biens(s) vendu(s) »

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.

**D CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

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

**D.1. Situation hypothécaire – registre des gages**

En 4 originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire supplémentaire étant destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.



VENDEUR



ACQUEREUR



Jean Didier GYSELINCK  
Notaire  
Avenue Louise, 422  
1050 Bruxelles  
Tél. 02/649.61.05  
Fax : 02/647.85.89  
jeandidier.gyselinck@belnot.be

**COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER**  
(ID/2190148)

**A DESIGNATION DES PARTIES**

**A.1. PARTIE VENDERESSE**

Monsieur **VAN DEN STEENE Jean Marie Omer**, né à Ixelles, le 6 mars 1952, numéro national 52.03.06-037.23, veuf de Madame BODART Martine Françoise Claire Marie Pierrette, domicilié à 1950 Kraainem, Avenue des Troënes 34.

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

ET :

**A.2. PARTIE ACQUEREUSE**

Monsieur **SAYDE Elias**, né à Beyrouth (Liban), le 7 février 1971, numéro national 71.02.07-491-28, de nationalité britannique, et son épouse Madame **SAYDE Helen**, née à Burnley (Royaume Uni), le 21 janvier 1974, numéro national 74.01.21-508-35, de nationalité britannique, domiciliés à 1950 Kraainem, avenue Hebron 126.

Mariés sous le régime légal anglais à défaut de contrat de mariage non modifié à ce jour ainsi que déclaré. *Madame est ici représentée par son époux*

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

**B DECLARATIONS PREALABLES**

**B.1. DECLARATIONS DES PARTIES**

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant 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 ;

*Ven vendu  
une procuration  
pour sing privé  
du 30 mars 2019.*  
*J. S.*