



Square Eugène Plasky 97  
1030 Schaerbeek  
Tel / 02/245.21.21 - Fax : 02.735.86.66

**Agent Immobilier agréé IPI : 100.253**

[www.century21diamant.be](http://www.century21diamant.be) Email : [info@century21diamant.com](mailto:info@century21diamant.com)

### COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

1. Monsieur Alain (Alain-Anne-Marie-Joseph) **DELEN**, employé, né à Bruxelles le vingt-deux juin mil neuf cent soixante-cinq, marié, demeurant à 1130 Haren, 4 rue du Camp.

2. Monsieur Didier (Didier-Simonne-Gilbert) **DELEN**, chauffagiste, né à Bruxelles le treize décembre mil neuf cent soixante-six, célibataire, demeurant à 1800 Vilvoorde, 150 Berkendaellaan.

Monsieur Delen Alain donne procuration à son épouse Madame Arku Sylvie (voir annexe)

Ci-après dénommé(s) : "LE VENDEUR"

Monsieur **DARGE** Nicolas, né à Bruxelles le vingt sept septembre mil neuf cent quatre vingt-deux (NN 82.09.27-325.68), célibataire, et Madame **FAUVILLE** Christelle Isabelle D, née à Ixelles, le vingt sept février mil neuf cent quatre vingt (NN 80.02.27-262.40), célibataire, domiciliés à 1140 Evere, rue du Kent 34 bte 2.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR "

Il est convenu ce qui suit :

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier décrit ci-après :

#### DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253 - 509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\*T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. DELEN".

A handwritten signature in black ink, appearing to read "CF".

## DESCRIPTION DU BIEN

### Commune de Haren

Lot 1. La maison d'habitation à un étage avec jardin, sur et avec terrain, sise rue de Verdun 121, où suivant le mesurage ci-après mentionné, elle présente une façade de quatre mètres nonante centimètres et contient en superficie un are quatre-vingt-quatre centiares cinquante dixmilliares.

-Cadastrée ou l'ayant été section A partie des numéros 402/W et 402/B/2.

Lot 2. La parcelle de terrain située rue de Verdun devant ledit immeuble numéro 121, délimitée latéralement par les prolongements des axes mitoyens de l'immeuble principal du lot 1 à l'usage de trottoir de la voie publique, où suivant le mesurage ci-après mentionné, elle contient en superficie environ quinze centiares quinze dixmilliares.

-Cadastrée ou l'ayant été section A partie du numéros 402/B/2

-L'ensemble tenant ou ayant tenu, outre à la dite rue de Verdun, à gauche et au fond à BAYRAKTAR- OZBAY et à droite à VERTONGEN-PINT

*Le bien est vendu sans garantie de superficie ; le plus ou le moins, fût-il supérieur à 1/20<sup>ème</sup>, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.*

## CONDITIONS GÉNÉRALES

### **1. Propriété.**

La vente est parfaite par la signature des présentes. Toutefois, l'acquéreur n'aura la propriété du bien qu'à la signature de l'acte authentique de vente.

### **2. Situation hypothécaire.**

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, priviléges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient.

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

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253 - 509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42




### Condition suspensive

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard 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.

### **3. Charges, servitudes et mitoyennetés.**

Le bien est vendu avec toutes les charges et servitudes, tant actives que passives, qui peuvent y être attachées. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus, qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. Le vendeur déclare que son titre de propriété contient des conditions spéciales. L'acquéreur déclare avoir reçu une copie du titre, et ne demande pas la retranscription des conditions spéciales dans la présente convention. Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations découlant du titre de propriété sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

### **4. Etat.**

L'immeuble est vendu sous les garanties ordinaires. Il devra être délivré dans son état actuel, bien connu de l'acquéreur avec tous les vices apparents ou cachés. Le vendeur atteste qu'à sa connaissance le bien n'est grevé ni de mérule, ni de vices cachés.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mérule ou d'amiante.

### **5. Assurance.**

Le vendeur s'engage à maintenir le bien vendu assuré contre les risques d'incendie et risques accessoires jusqu'à la fin de la semaine suivant la signature de l'acte authentique. De son côté, l'acquéreur déclare savoir qu'il peut être utile d'assurer le bien à son nom dès à présent.

### **6. Jouissance.**

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de la signature de l'acte authentique.

Le bien vendu est actuellement loué à usage de résidence principale, comme suit :

- Pour le rez-de-chaussée : moyennant un loyer mensuel de base de 550 euros et ce depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2003 ,en vertu d'un bail écrit et enregistré, à donner son renon et quittera les lieux pour le 16 mars 2015.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
 Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
 Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253 - 509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

CD

CF

- Pour le 1<sup>er</sup> étage + combles : moyennant un bail verbal, ayant pris court le 15 décembre 2014, et pour un loyer mensuel de 450 euros, à donner son renon et quittera les lieux pour le 15 mars 2015.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette occupation. A compter de son entrée en jouissance, il traitera directement avec les locataires sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle. Si une garantie locative a été constituée, le vendeur s'engage à en transférer le bénéfice à l'acheteur au plus tard le jour de l'acte. Le vendeur déclare expressément n'avoir consenti aucun droit de préemption lors de la conclusion de son bail.

**- Etat des lieux :**

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, l'état des lieux qui a été dressé.

**- Garantie locative :**

Une garantie de 1.650€ (pour le rez-de-chaussée) a été versée sur le compte numéro du propriétaire ouvert au nom de .....

Le vendeur s'engage :

- à restituer à l'acquéreur l'intégralité des garanties locatives en sa possession.
- à ne pas affecter les garanties locatives au paiement de loyer ou d'arriérés de loyer entre la signature du compromis de vente et la signature de l'acte authentique. A défaut, il sera tenu de reconstituer cette garantie locative au moment de la signature de l'acte authentique;

**- Décompte**

Les parties s'engagent à établir le décompte relatif aux provisions pour charges et à transférer la garantie locative au bénéfice de l'acquéreur au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

**- Engagements et déclarations du vendeur**

- 1) Le vendeur s'engage à avertir l'acquéreur de tout congé donné par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant.
- 2) Si un état des lieux d'entrée a été réalisé, le vendeur s'engage à convoquer l'acquéreur à l'état des lieux de sortie.
- 3) Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucun travaux qui soit susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire était en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

**#- Rappel**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk




L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le vendeur entre la date de signature des présentes et la signature de l'acte authentique de vente, sans recours contre le vendeur. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail.

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.

### **7. Impôts.**

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges, à l'exception de toute taxe de recouvrement encore à échoir et les taxes de seconde résidence, le vendeur s'engageant à acquitter celle-ci anticipativement au plus tard pour la date de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur supportera le paiement de sa quote-part dans le précompte immobilier calculé prorata temporis sur base du dernier avertissement-extrait de rôle de l'année et cela à titre forfaitaire. Ce montant sera versé au vendeur par l'acquéreur lors de la passation de l'acte authentique de vente.

### **8. Mesures Administratives.**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

### **9. Garantie décennale.**

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

### **10. Frais.**

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.

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

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253 - 509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

CD

CF

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.

### 11. Notaires.

Les parties, dûment averties qu'elles ont chacune le droit de choisir leur notaire, sans supplément de frais, ont désigné comme notaire(s) pour dresser l'acte authentique :

- pour le vendeur : les notaires associés Pablo & Pierre De Doncker  
Rue du Vieux Marché aux Grains, 51 - 1000 Bruxelles  
☎ (02) 219.53.20 - ☎ (02) 219.87.67  
✉ [pablo.dedoncker@belnot.be](mailto:pablo.dedoncker@belnot.be)
- pour l'acquéreur : le notaire Nathalie Guyaux,  
Boulevard Lambermontlaan, 374 – 1030 Schaerbeek  
☎ (02) 216.88.33 - ☎ (02) 215.37.54  
✉ [nathalie.guyaux@belnot.be](mailto:nathalie.guyaux@belnot.be)

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire(s) pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard endéans les 4 mois des présentes.

### 12. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure susmentionnée.

13. La présente convention est conclue par l'entreprise de CENTURY 21 Diamant à 1030 BRUXELLES – Square Eugène Plasky 97 - Tel : 02/245.21.21

Century 21 Diamant à souscrit à la police d'assurance des Agents Immobiliers n° 730.261.702 collective C.I.B. - Compagnie AXA. Belgium Insurance

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100.253 - 509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\*T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42




## PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **240.000 € (deux cent quarante mil euros)** payable comme suit : **24.000€ (ving quatre mil euros)**, à titre d'acompte, somme que l'acquéreur aura payé dans les trois jours ouvrable avant la signature du compromis sur le compte de tiers KBC (DVCV EverOne spri) n° BE75-7310-2151-2551 tiré du compte n° dont quittance sous réserve d'encaissement

Cette garantie, diminuée de la commission, après la levée de toutes les conditions suspensives, sera remis par l'agent immobilier au notaire instrumentant qui aura pour mission de consigner ce montant jusqu'au jour de la passation de l'acte authentique. A cette date ce montant consigné augmenté des intérêts correspondants sera remis au vendeur par le notaire instrumentant.

L'agent immobilier s'engage à restituer intégralement cette garantie et les intérêts qu'elle aurait produits, à l'acquéreur, dans les 48h de la non-réalisation des conditions suspensives ou de l'une d'elles, ou en cas de réalisation de toutes les conditions suspensives, au cas où la vente ne serait pas réalisée pas par la faute du vendeur

et le solde, soit **216.000€ (deux cent seize mil euros)** au moment de la signature de l'acte authentique.

Le notaire remettra à l'agent immobilier, et ce pour le jour de l'acte au plus tard, les honoraires restant éventuellement dus sur le prix de vente.

### Sanctions

1. Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier:

- soit poursuivre contre l'autre l'exécution forcée de la vente, par voie judiciaire ;
- soit considérer la vente comme nulle et non avenue.

Dans tous les cas, la partie défaillante sera tenue de payer, à titre d'indemnité un montant fixé forfaitairement à dix pour cent (10%) du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important.

Et ce outre l'obligation pour la partie défaillante de rembourser à l'autre partie tous les frais exposés par elle.

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

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253 - 509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

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 dix pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.

#### Enregistrement

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de présentation de la présente convention de vente à l'Administration de l'Enregistrement dans les quatre mois de la présente ou de la réalisation de(s) condition(s) suspensive(s) éventuelle(s), sous peine d'amende à défaut d'avoir pu réaliser l'acte authentique avant ce délai.

L'acquéreur devra, le cas échéant, provisionner en temps utile le montant nécessaire en vue de permettre de procéder à ladite formalité de l'enregistrement.

Aussi, elles requièrent le ou les notaires désignés de ne pas procéder à la dite formalité d'enregistrement tant que ces derniers n'ont pas reçu des instructions préalables et écrites.

Toute amende pour retard d'enregistrement éventuel sera également mise à charge de l'acquéreur.

#### DÉCLARATIONS

1. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ni d'aucune option d'achat.
2. Le vendeur déclare que la présente vente n'a pas lieu sous le régime de la TVA mais sous le régime des droits d'enregistrement.
3. Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à la date de ce jour. (Loi sur le règlement collectif des dettes 01.01.1999).

#### URBANISME

#### Sols pollués

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 du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253 - 509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V. - B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

Il précise toutefois qu'il n'est pas encore en mesure de remettre l'attestation du sol exigée par l'ordonnance.

La présente vente est dès lors faite sous la condition suspensive de l'obtention, avant la signature de l'acte authentique, d'une attestation du sol d'où il résultera que la parcelle vendue n'est pas reprise dans la catégorie des biens potentiellement pollués.

Le vendeur mandate le notaire instrumentant aux fins de demander l'attestation du sol à l'IBGE et de la communiquer à l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique. Les frais d'obtention de l'attestation du sol seront supportés par le vendeur.

### Aménagement du territoire

#### **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE**

##### Urbanisme

##### **Généralités**

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

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

##### **Information préalable**

Sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Bruxelles ville, le 3 octobre 2014 dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations suivantes :

###### **1. Destination du bien :**

- En zone d'habitation (voir aussi la carte des bureaux admissibles)
- En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (en partie)

###### **2. Conditions éventuelles auxquelles un projet de construction est soumis :**

#Néant.

##### DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk




3. **Expropriation éventuelle :**

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

4. **Préemption :**

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption.

5. **Sauvegarde, classement :**

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.

6. **Sites d'activités inexploités :**

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

7. **Autorisations, permis, certificats, recours :**

Pour le bien, ont été délivrés les autorisations, permis et certificats suivants : # #périmé #recours.

8. **Déclarations urbanistiques :**

Pour le bien, ont été délivrés les déclarations urbanistiques préalables visées à l'article 205/1 du COBAT suivantes : #, déclarée ou condidérée complète le # #périmée.

9. **Affectations et utilisations, nombre d'unité de logement :**

Pour ce qui concerne la ou les affectations et utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes, ainsi que leur répartition spatiale, en ce compris le nombre d'unités de logement éventuellement présentes dans le bien et considérées comme régulières, ainsi que leur localisation, la Commune précise que suivant la réglementation en vigueur, la division d'une maison unifamiliale en appartements, la modification de la répartition des appartments dans un immeuble de logement ou la création d'un nouveau logement dans un immeuble d'habitation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

S'agissant d'une modification d'affectation ou d'utilisation réalisée avant que la réglementation impose l'obtention d'un permis préalable, le renseignement est communiqué à titre indicatif.

10. **Constats d'infractions :**

Dudit courrier il n'apparaît pas que l'administration communale ait établi un constat d'infraction dans le cadre des articles 300 et 301 du COBAT.

11. **Autres renseignements :**

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement.
- Le bien n'est pas situé dans un site classé.

- Dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle.
- Il existe un plan d'alignement qui grève le bien (approuvé par Arrêté Royal du 26/06/1913).

#### **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.

#### **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. Le vendeur déclare que l'affectation connue au service de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles est celle d'une maison unifamiliale (rez-de-chaussée + 1 étage), mais qu'actuellement, le bien est divisé en deux unités de logement (rez-de-chaussée + un duplex au 1er étage et dans les combles). L'acquéreur déclare être informé de cette situation, et avoir pour projet de retransformer le bien en une maison unifamiliale. 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.

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 § 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 et travaux et modifications visés par lesdits articles.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

#### **Code bruxellois du Logement**

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- #est #n'est pas soumis au droit de gestion publique ;

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk




- #est #n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- #est #n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- #est#n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- #est# n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

### INSTALLATION ELECTRIQUE

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'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 16/11/1993, VINCOTTE 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.

### Certificat de performance énergétique

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20130129-0000143254-01-6** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par ACEG le **29/01/2013** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **G**
- émissions annuelles de CO2 : **76**

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

Un original ou une copie du certificat a été remise 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.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253 - 509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\*T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42




### DROIT DE PREEMPTION EN REGION BRUXELLOISE.

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption tant par la Région, les Communes, les sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivants de l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux, publié au Moniteur belge du dix-sept août suivant et en vigueur depuis le premier janvier deux mille trois.

Les bénéficiaires dudit droit de préemption seront invités par le vendeur à exercer leur droit de préemption, moyennant lettre recommandée envoyée à la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale ou Société de Logement de la Région bruxelloise, rue du Progrès à 1030 Bruxelles, conformément à l'article 7 de l'Ordonnance.

Le vendeur donne par les présentes tous les pouvoirs au Notaire détenteur de la minute désigné dans les présentes afin de procéder à toutes formalités à ce sujet.

Les parties déclarent savoir que les bénéficiaires dudit droit de préemption bénéficient d'un délai de deux mois après l'envoi de la lettre prévue à l'article 9 de l'Ordonnance afin d'exercer leur droit de préemption.

Le Notaire détenteur de la minute informera l'acquéreur ou son notaire endéans les huit jours suivant l'expiration du délai de l'exercice du droit de préemption de la réponse des instances concernées.

### LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Le vendeur déclare qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires et mobiles.

### GARANTIE « COMPROMIS – DECES PAR ACCIDENT »

Les parties reconnaissent avoir été informées par l'agent immobilier, rédacteur du présent compromis et identifié en en-tête de celui-ci par son numéro IPI, de l'assurance « Compromis Décès par Accident » souscrite auprès d'AXA Belgium et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- Gratuité de l'assurance pour l'acquéreur.
- Risque garanti : le décès par accident.
- Personnes sur la tête desquelles repose le risque : le(s) acquéreur(s) personne(s) physique(s).

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100.253 - 509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\*T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42



-Somme assurée : 90% du montant du prix de la vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du sinistre, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes résultant de l'insuffisance de valeur vénale constatée par l'administration fiscale et sans pouvoir excéder 125.000€

-Période de couverture : la période qui s'étend de la date de signature du compromis de vente jusqu'à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition. Cette période ne peut excéder 123 jours calendrier. Ce délai est porté à six mois si des enfants mineurs doivent intervenir à la vente.

Les garanties du contrat ne sortiront leurs effets que moyennant respect des conditions suivantes :

-Le compromis doit porter le numéro IPI de l'agent immobilier intervenant ainsi que son cachet.

-Le compromis doit être daté et signé par l'acquéreur et le vendeur ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat écrit.

-Le compromis doit être daté et contresigné par l'agent immobilier intervenant.

-Prévoir le versement d'un acompte constaté par un reçu daté et signé par le vendeur, délivré par l'agent immobilier intervenant et représentant au moins 5% du prix total de la vente.

-Les documents originaux doivent être présentés à l'assureur en cas d'appel à la présente garantie.

-La prime due doit avoir été payée à l'assureur par l'agent immobilier intervenant.

-L'acquéreur marque son accord pour qu'en cas de décès, son médecin traitant transmette au médecin-conseil de l'assureur un rapport médical établissant la cause du décès.

#### DECLARATION PRO FISCO.

En vue de bénéfier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 43 du Code des Droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare:

a) qu'il ne possède pas, pour la totalité en pleine propriété ou en nue-propriété, un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, acquis par lui autrement que dans la succession de ses ascendants.

b) qu'il ne possède pas, en totalité ou en indivision, un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble présentement acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article suivié, abstraction faite de ce qu'il a recueilli dans la succession de ses ascendants lorsque le revenu cadastral qui s'y rapporte ne dépasse pas vingt-cinq pour cent dudit maximum.

un extrait de la matrice cadastrale de l'ensemble dont fait partie le bien précédent demeurera ci-annexé.

#### DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253 - 509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant maximum de 150.000 euros.

L'acquéreur s'engage à introduire le dossier de prêt endéans la semaine des présentes.

L'accord de principe devra être obtenu dans les 30 jours à dater de l'acceptation de l'offre (11/02/2015).

Si l'acquéreur n'obtenait pas l'accord de son prêt dans le délai ci-avant stipulé, il en avisera l'agence immobilière CENTURY 21, le vendeur ou le notaire choisi par le vendeur par lettre recommandée, et ce avant l'expiration dudit délai et en annexant, pour validité au moins 1 preuve de refus de crédit.

En cas de refus du prêt hypothécaire, le vendeur s'oblige à restituer la garantie dans les huit jours de la notification du refus.

Les parties déclarent approuver la rature de 0 lignes 0 mots aux présentes.

2. La vente est réalisée sous la condition suspensive qu'aucune infraction urbanistique (à l'exception de l'infraction potentielle liée aux nombres de logements dans le bien ne soit révélée au plus tard à la date limite prévue pour la passation de cet acte, cette condition étant stipulée dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur qui pourra seul s'en prévaloir.

### DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253 - 509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

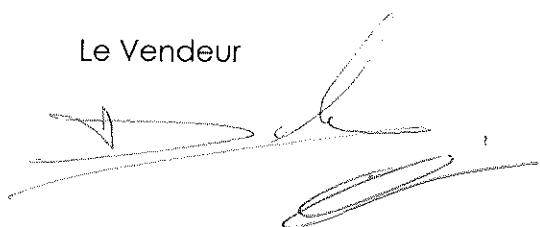




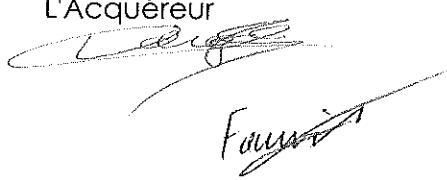
Fait à Bruxelles, le 27/02/2015, en autant d'originaux que de parties signataires,

chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur



L'Acquéreur



(Veuillez à paraphez chaque bas de page et chaque biffure éventuelle).

Fait à Bruxelles, le 27/02/2015

Signature de l'agent immobilier



TPI : 505.897

Cachet de l'agent immobilier

Century21 Diamant

Square Eugène Plasky 97

1030 Schaerbeek

02 245 21 21 - 02 735 86 66

info@century21diamant.com

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253 - 509.897\*\*R.C.BRÜ: 730.261.702\*\*T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

