



HOME CONSULT  
CENTURY 21 – Home Consult  
Chaussée de Haecht 1697  
1130 Bruxelles  
T.V.A. BE 840.450.956  
Tel. (02) 245.26.21 – Fax. (02) 245.51.94

**COMPROMIS DE VENTE**  
(Maison d'habitation)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- 1 Nv Immo JANSSENS-DERAEDEMAER, n° d'entreprise 0891228080, ayant son siège social à 1831 Diegem, Zaventemsesteenweg 17, ici représentée par l'un de ses administrateurs Magda DERAEDEMAER, domiciliée à 1831 Machelen, Zaventemsesteenweg 17, numéro national 560927-142-93.

Ci-après dénommés «le vendeur » qui déclare par la présente être le propriétaire effectif du bien immobilier décrit ci-dessous et pouvoir en disposer librement, et que donc le transfert de propriété n'en est pas limité de son chef eu égard, par exemple, à une mise en tutelle, médiation de dettes, saisie, protection dans le cadre de la Loi relative à la continuité des entreprises, faillite ou tout autre empêchement généralement quelconque :

et

- 2 Mr LASCARACHE Silviu Gabriel, né à Raducaneni le 23 février 1984, numéro national 840223-493-13 de nationalité Roumaine et son épouse Mme LASCARACHE Adina Michaela, née à Lasi le 22 février 1987, numéro national 870222-350-55, de nationalité Roumaine, domiciliés à 1140 Evere, avenue Franz Guillaume 56.  
Ceux-cis déclarent acquérir le bien décrit ci-dessous dans les proportions et suivant les modalités à déterminées entre eux au plus tard à la date de l'acte authentique constatant la présente vente.

Ci-après dénommés «l'acheteur » en nom propre

Les parties donnent expressément leur accord à la mention de leur numéro national.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acheteur qui accepte :

**DESCRIPTION DU BIEN IMMEUBLE**  
**COMMUNE d'EVERE**

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain érigée et située chaussée de Haecht 1002, cadastrée selon titre et selon cadastre récent section D, numéro 197/L/2, avec une superficie selon titre et selon cadastre de un are dix-huit centiare (01 a 18 ca)

Revenu cadastral : 1294,-eur

**CONDITIONS GENERALES**

**1. Situation**

Le bien immobilier est vendu sous les garanties ordinaires de droit, pour quitte et libre de toutes dettes, charges privilégiées et inscriptions hypothécaires ainsi que de toutes charges ou empêchements généralement quelconques.

## 2. Etat

Le bien immobilier est vendu dans l'état dans lequel il se trouve actuellement et ce, sans garantie de mesure ou de superficie ; toute différence en plus ou en moins, même si elle est supérieure à 1/20<sup>ème</sup>, sera considérée comme un gain ou une perte pour l'acheteur sans modification du prix.

Le bien immobilier est vendu avec tous ses vices apparents et cachés, et ce compris ceux affectant le sous-sol, sans que le vendeur soit tenu de quelque garantie que ce soit. L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et ne pas nécessiter de description complémentaire.

Le vendeur déclare qu'il n'a connaissance d'aucun vice caché d'une nature telle que, si l'acheteur en avait eu connaissance il n'aurait pas acquis le bien sujet de la présente convention.

Le vendeur conservera le bien comme un bon père de famille jusqu'à la passation de l'acte authentique, il est responsable de tous les dégâts causés par sa faute à dater de ce jour et jusqu'à la passation de l'acte authentique.

Si l'acheteur obtient la jouissance du bien avant de signer l'acte authentique, le devoir de conservation expire à la date d'entrée en jouissance.

Dans la mesure où, à la passation de l'acte authentique, il n'y a pas prescription de la responsabilité décennale de l'entrepreneur et/ou de l'architecte, les droits correspondants sont reportés sur l'acquéreur.

## 3. Servitudes

Le bien immobilier est vendu avec toutes les servitudes qui peuvent le grever, qu'elles soient à l'avantage ou au désavantage de l'acheteur, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues et sans que l'acheteur puisse exercer de ce chef un quelconque recours à l'encontre du vendeur.

Le vendeur déclare ne pas avoir accordé de servitudes ou de mitoyenneté et ne pas avoir l'intention de le faire.

## 4. Clôtures.

Le bien est également vendu avec tous les droits et obligations relatifs aux murs communs, haies ou autres clôtures qui constituent la séparation entre le bien vendu et les propriétés adjacentes.

## 5. Assurance incendie.

Le vendeur déclare que le bien vendu dans le cadre des présentes est assuré contre l'incendie et les risques apparentés. Il s'engage à maintenir la même couverture jusqu'au 7<sup>ième</sup> jour compris suivant le jour du transfert de propriété.

L'acheteur est tenu de veiller à conclure lui-même une assurance incendie entrant en vigueur au plus tard le jour du transfert de propriété ou à dater de l'entrée en jouissance si celle-ci intervient antérieurement.

Si le vendeur habite le bien vendu après la passation de l'acte authentique, il s'engage, en sa qualité de personne habitant le bien, à s'assurer contre l'incendie et les risques apparentés auprès d'une compagnie d'assurance reconnue en Belgique, et à en présenter la preuve à l'acheteur à la première demande qui lui en sera faite.

Si l'acheteur reçoit le droit de jouissance avant la signature de l'acte authentique, il sera tenu dès lors d'assurer le bien comme convenu ci-dessus. Le cas échéant les parties conviennent expressément que cette jouissance constitue une liberté octroyée jusqu'à la passation de l'acte et au paiement du prix d'achat complet. L'acheteur s'engage à n'apporter aucune modification ou changement au bien immobilier jusqu'à la passation de l'acte authentique. Dans le cas où l'acte authentique ne peut être passé, dans les délais prévus ou dans l'absolu, du fait de l'acheteur et que le prix d'achat n'a pas été payé totalement, l'acheteur sera redevable à dater de ce jour d'une indemnité d'occupation d'un montant de 1250,- euros par mois, chaque mois entamé comptant comme un mois complet.

## 6. Transfert du droit de propriété et entrée en jouissance

Le transfert de propriété à l'acheteur du bien vendu interviendra au moment de la signature de l'acte authentique et du paiement total du prix.

A ce moment, il en aura la jouissance, sauf disposition contraire stipulée dans les conditions particulières.



Si le bien est loué pour partie ou en totalité l'acheteur sera subrogé à tous les droits et obligations du bailleur à partir de l'acte notarié. Le vendeur notifiera la cession au locataire.

L'acquéreur déclare connaître les modalités de location du bien vendu telles qu'elles figurent dans le bail, dont il reconnaît avoir reçu une copie. Les loyers reviendront à l'acheteur à partir de la date de l'acte notarié. Le loyer du mois dans lequel aura lieu le transfert de propriété, sera partagé pro rata temporis entre les parties. Le vendeur s'engage à collaborer, après la passation de l'acte authentique, de façon à ce que la caution, intérêts et principal, soit cédée à l'acquéreur.

Le vendeur déclare que les contrats de location ne contiennent pas de droit préférentiel d'achat et il s'engage à ne plus signer dorénavant de nouveaux contrats de location, à ne pas renouveler ni modifier ceux-ci, à moins qu'il n'obtienne un accord écrit préalable de l'acquéreur.

A l'expiration du bail existant, l'acquéreur peut obtenir l'usage du bien immobilier, et ce à ses risques et sans qu'il puisse se retourner contre le vendeur, conformément aux droits et possibilités de résiliations du bail en question.

## **7. Impôts**

Le précompte immobilier de même que tous les impôts et taxes ainsi que les taxes généralement quelconque relatives à l'immeuble ou à son occupation relatives à l'année encours seront supportées par chacune des parties prorata temporis en fonction de la date du transfert de propriété.

Toutes taxes en ce compris l'impôt sur les parcelles non bâties relative à l'immeuble ou à son occupation réclamées postérieurement à la date de transfert de propriété seront supportées exclusivement par l'acheteur.

Le vendeur déclare n'avoir, à sa connaissance, aucun arriéré d'impôts communaux ni d'aucune taxe relative à l'immeuble ou à son occupation.

Eu égard à la rue ou au trottoir adjacent, il déclare qu'il n'y a pas d'impôt de recours dû.

Les annuités non échues des impôts de recours dus pour l'ouverture et l'élargissement des rues et l'exécution de travaux de voiries seront acquittées par le vendeur.

S'il existe un impôt de non occupation pour la propriété achetée, cet impôt sera payé par le vendeur jusqu'à et y compris l'année de la passation de l'acte authentique.

## **8. Electricité – gaz – eau - chauffage**

A dater du transfert de propriété l'acheteur est tenu de respecter les contrats existants portant sur la location des compteurs d'électricité, de gaz et d'eau de la propriété vendue, de même que les contrats qui pourraient exister avec d'autres sociétés de distribution, en sorte que le vendeur ne soit jamais inquiété ni même interpellé en la matière.

## **9. Arrêté royal concernant un chantier mobile temporaire- coordinateur de sécurité**

Le vendeur déclare que depuis le 1 mai 2001, aucun travaux n'ont été exécutés sur bien vendu par un ou plusieurs entrepreneurs pour lesquels selon l'arrêté royal un dossier de post- intervention concernant les chantiers mobiles temporaires aurait du être déposé.

## **10. Installation électrique - Contrôle obligatoire (RGIE)**

En exécution de l'arrêté royal du 25 juin 2008 modifiant l'Arrêté Royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement général sur les installations électriques domestiques et certaines lignes de transport et de distribution électrique, la partie venderesse remet à l'acquéreur le contrôle électrique effectué par la firme Aceg en date du 15 janvier 2015.

L'attention de la partie acquéreuse est spécialement attirée par le fait que ce rapport n'a d'autre objectif que de la renseigner sur l'état de l'installation électrique au moment de la vente. L'acquéreur déclare en effet avoir porté une attention particulière à l'installation électrique lors de sa visite, et il s'engage, quelles que soient les conclusions dudit rapport et même s'il indique que l'installation électrique nécessite des travaux de mise en conformité, à acheter le bien au prix convenu, sans recours contre le vendeur concernant cette installation électrique. Lesdits travaux de mise en conformité, ainsi que les frais de la nouvelle visite de contrôle, seront à charge de l'acquéreur. Il fera exécuter les travaux dans les 18 mois du rapport de contrôle, à ses frais, risques et périls, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui pour quoi que ce soit.

## **11. Détecteur de fumée**

Le vendeur déclare que le bien vendu est équipé de détecteurs de fumée correctement installés.



**12. Certificat de prestation énergétique (obligatoire depuis le 01.05.2011 lors de chaque vente)**

Un certificat énergétique avec numéro de certification 20150119-0000267344-01-3 datant de moins de 10 ans, rédigé par un Certificateur énergétique le 19/01/2015, est délivré à l'acheteur au moment de la signature du présent contrat.

L'acheteur déclare que le certificat énergétique lui a été transmis à la première demande.

**13. Frais**

Les frais de l'acte, de même que les frais de plan et de mesurage éventuels, 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 (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, 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/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.

**URBANISME**

La présente vente est conclue sous la condition suspensive expresse qu'il ne résulte pas des renseignements urbanistiques à recevoir de la Commune d'Evere que l'immeuble ne serait pas sis dans une zone d'habitation et/ou qu'il y aurait une infraction à l'urbanisme.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance qu'une quelconque mesure urbanistique ou environnementale susceptible d'affecter le bien vendu serait en vigueur ou projetée. A la connaissance du vendeur, le bien n'est pas classé, ni situé dans un site classé ou un paysage protégé.

En outre, le vendeur déclare ne pas avoir reçu notification ni être informé qu'une telle protection serait proposée ou ferait l'objet d'un avant-projet.

Le vendeur déclare qu'aucun arrêté d'expropriation ne lui a été signifié et qu'il n'a connaissance d'aucun projet de ce type ni d'une appropriation souterraine relativement au bien faisant l'objet de la présente vente.

Le vendeur déclare n'avoir connaissance d'aucune infraction urbanistique concernant le bien vendu.

Ni construction, ni installation fixe ou mobile qui peuvent être utilisés aux fins d'habitation, ne peuvent être érigés sur le bien faisant l'objet du présent acte tant qu'un permis de bâtir n'a pas été obtenu.

Si les biens mis en vente sont sujets à expropriation partielle ou totale, à alignement à l'avant ou l'arrière de la construction, à des exigences urbanistiques ou d'autres arrêtés ou règlements émanant des autorités, alors l'acheteur devra respecter toutes ces prescriptions sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit à l'encontre du vendeur ou propriétaire du chef de perte de terrain, de refus de permis ou pour quelque autre motif que ce soit.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas situé dans une zone sujette à des remembrements.

Toutes les modifications apportées aux bâtiments et à leurs destinations principales devront être autorisées, sur demande de l'acheteur, par les services compétents de l'urbanisme. En outre, l'acheteur devra respecter tous les règlements applicables en matière d'urbanisme.

Le vendeur déclare que les bâtiments n'ont pas été déclarés inhabitables et ne sont pas soumis à une redevance du chef d'habitation désaffectée et /ou dégradée. Les taxes éventuelles relatives au décret concernant les habitations désaffectées et délabrées restant dues à la date de la passation de l'acte authentique, restent à la charge du vendeur.

Le vendeur déclare que la propriété n'a pas été revendiquée, au sens de l'article 134 bis de la loi communale et de l'arrêté royal du 6.12.1993.

Il n'y pas d'attestation de conformité pour le bien vendu.

Le vendeur déclare avoir obtenu les permis de bâtir nécessaires pour toutes les constructions qu'il a lui-même érigées et que les constructions ont été érigées conformément à ces permis et plus généralement à toute législation et réglementation en vigueur.

### **CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT**

Les parties sont informées du fait que le Code Bruxellois du Logement impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements. Ce code du 17 juillet 2003 est entré en vigueur le 1 juillet 2004 et a été modifié par Ordonnance du 11 juillet 2013.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique, ni d'une interdiction à la location tel que visée à article 8 dudit Code.

### **URBANISME ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - COBAT**

Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire du neuf avril deux mil quatre. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare :

- avoir attiré l'attention de l'acquéreur sur les dispositions du code précité relatives aux actes et travaux portant sur un bien classé ou qui fait l'objet d'une proposition de classement et qu'à sa connaissance, le bien ne fait pas l'objet de mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites;
- qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code précité;
- qu'à sa connaissance, le bien ne fait pas l'objet d'une procédure d'expropriation;
- avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions et/ou rénovations s'il en a fait ériger;
- avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour la destination et l'affectation actuelle du bien;
- que l'affectation actuelle du bien est :
- qu'il n'a pas introduit de demande de permis d'urbanisme ;
- n'avoir pas connaissance d'infraction urbanistique relativement au bien.

### **GESTION DES SOLS POLLUÉS**

#### **(Ordonnance du treize mai deux mille quatre)**

##### **C.6.3.1. 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.6.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 13 mai 2004**



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 immobilier 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 IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état du sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

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 le terrain sur lequel est érigé l'immeuble dans lequel se trouve le lot privatif n'est pas repris dans la catégorie O, 3 ou 4

- d'une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol s'il devait s'avérer, au vu de l'attestation obtenue, que ledit terrain est repris dans la catégorie O.

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

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE**

Le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires et mobiles imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres.

Le vendeur déclare que depuis le 1 mai 2001, il n'a effectué dans le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit Arrêté Royal.

### **GARANTIE DÉCENNALE**

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'entière 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.

### **DROIT DE PRÉEMPTION – COBAT**

La vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice par les autorités et organismes concernés, du droit de préemption qui leur est attribué par le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (art. 263). Dans le cas échéant le vendeur déclare avoir notifié à la Régie foncière la déclaration d'intention d'aliéner selon les formes requises par l'article 266 du COBAT et ce, dès la diffusion de l'offre d'aliéner, sur quelque support que ce soit.

La présente vente est également, dans l'affirmative, conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption par les bénéficiaires de ce droit.

Les parties consulteront les exclusions du droit de préemption visées à l'article 263 du COBAT.

### **CONSERVATION DE LA NATURE**

Le vendeur déclare que le bien vendu ne se trouve pas dans un site protégé par l'ordonnance du 27 avril 1995 relative à la sauvegarde et à la protection de la nature.

## **DÉCLARATION RELATIVE AU REVENU CADASTRAL**

Le vendeur déclare expressément n'avoir à ce jour en aucune façon été informé par les autorités compétentes que des actions auraient été entreprises ou des travaux réalisés sur le bien immobilier sujet de la présente convention, pour lesquels l'agrément ou l'autorisation correspondante n'aurait pas été délivré(e), ou que ces actions ou travaux n'auraient pas été réalisé(e)s de façon réglementaire.

Le vendeur déclare également ne pas avoir connaissance d'une quelconque modification ou réévaluation du revenu cadastral du bien immobilier sujet de la présente convention.

L'acheteur ne peut en aucune façon se retourner contre le vendeur pour des inconvénients ou dommages éventuels dans ce domaine.

## **DISPOSITIONS FISCALES**

1. Le précompte immobilier, ainsi que tous les autres impôts et taxes en rapports avec le bien vendu, seront supportés par l'acheteur à partir de la date de passation de l'acte authentique de vente.

2. La vente est soumise au paiement de droits d'enregistrement

*I / dans le chef de l'acheteur*

- a) Réduction des droits d'enregistrement

L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que la première tranche du prix d'achat de 60.000 EUR ou de 75.000 EUR (lorsque le bien vendu se trouve dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation) est exonérée de droits d'enregistrement (art. 46bis Code des droits d'Enregistrement).

- b) Abattement

L'acheteur déclare d'être informé du fait qu'il devra déclarer son domicile principal à l'adresse du bien vendu dans les délais prescrits par la loi, dans le cas où il entre en ligne de compte pour l'application des dispositions concernant l'abattement.

- c) Restitution

L'acheteur déclare avoir droit à la restitution des droits d'enregistrement payés pour l'acquisition antérieure d'un immeuble occupé à titre de résidence principale et fournira toute information utile à ce sujet au notaire instrumentant.

*II / dans le chef du vendeur*

- a) restitution

Le vendeur déclare que le bien vendu ne constituait pas sa résidence principale. Le vendeur se réserve le droit de réclamer la restitution des droits d'enregistrement payés lors de l'acquisition du bien vendu.

b) Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions posées par l'article 212 bis du Code d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition. Cette disposition ne vaut pas pour la vente d'un terrain à bâtir, ni pour la vente d'une habitation sur plan ou en cours de construction. Cependant cette disposition vaut bel et bien pour la vente d'un appartement sur plan ou en cours de construction.

## **CONDITION SUSPENSIVE**

Néant.



## **ASSURANCE- DÉCÈS**

### **Couverture décès accidentel de l'acheteur**

Les parties reconnaissent avoir été informées par l'agent immobilier rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, de l'assurance accident souscrite auprès de la compagnie AXA Royale Belge suivant une police souscrite par lui-même dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

1. Gratuité de l'assurance pour l'acquéreur
2. Risque garanti : le décès accidentel
3. Personnes assurées : acquéreurs personnes physiques
4. Capital assuré : solde du prix de vente (prix de vente sous déduction de l'acompte payé) à concurrence de maximum 90% du prix de vente, majoré de la totalité des frais, droits et honoraires de mutation
5. Limite absolue : 500.000,00 EURO par sinistre donnant lieu à la garantie, quel que soit le nombre de compromis
6. Période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de 123 jours au maximum après la date du compromis ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans le présent compromis.
7. Toutefois, si le décès survient durant ces quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès.
8. Ce délai est porté à six mois si des enfants mineurs doivent intervenir à la vente.
9. Les garanties de la police ne sortiront leurs effets qu'aux quatre conditions suivantes :
  - 1) le compromis doit être à l'en- tête de l'agent immobilier ou porter son cachet
  - 2) le compromis doit être daté et signé par les parties
  - 3) le compromis doit prévoir le versement d'un acompte par l'acquéreur soit à l'agent immobilier, soit au vendeur ou à son représentant, soit encore à son notaire
  - 4) les documents originaux doivent être présentés à l'assureur en cas d'appel à la garantie prévue par le présent titre

## **CHOIX DU NOTAIRE**

Les parties sont informées avoir chacune le droit de choisir leur propre notaire sans que ce choix engendre des frais supplémentaires. Les parties désignent en conséquences les notaires suivants :

Le notaire du vendeur est Maître Jean-Luc PEERS notaire à Vilvoorde

Le notaire de l'acheteur est Maître Pablo DE DONCKER notaire à Bruxelles

Les parties s'engagent à comparaître devant notaire pour la signature de l'acte authentique, au plus tard dans les quatre mois de la présente sur proposition du notaire instrumentant.

Tous les frais, les droits et les honoraires relatifs à l'acte authentique, de même que les frais éventuels de mesure, plan, délimitation, acte de lotissement ou acte de base sont à la charge de l'acquéreur.

## **L'AGENT IMMOBILIER**

La présente convention a été conclue grâce à l'intervention de l'agence CENTURY 21 Home Consult, chaussée de Haecht 1697, 1130 Haren. Son responsable, COUCHANT Sylvain, est inscrit au tableau de l'IPI sous le numéro 507785.

## **ANTI-BLANCHIMENT**

Les parties déclarent avoir pris connaissance de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, et plus particulièrement:



## PRIX

La présente vente est faite et acceptée pour le prix de vente de base de 250000,-eur que l'acheteur s'engage à payer de la manière suivante :

- Une garantie de 12500,-eur a été transférée au départ du compte BE43 3631 0449 4201 sur le compte BE37 7340 3648 3628 de VCM IRIS IMMO « agence CENTURY 21 Home Consult » qui reçoit cette garantie en qualité de mandataire du vendeur. Le paiement de la garantie doit donc être considéré comme accepté directement par le vendeur.;
- Le solde, soit 237500,-eur lors de la passation de l'acte authentique.

Le prix est exigible le jour de la passation de l'acte authentique et le plus tard dans les quatre mois de la présente.

Cette garantie, diminuée de la commission lui revenant et des frais exposés par lui, sera remise 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. Les parties confirment leur accord concernant la déduction de la commission et des frais d'agence par CENTURY 21 Home Consult du montant de la garantie. A cette date ce montant consigné augmenté des intérêts correspondants sera remis au vendeur par le notaire instrumentant.

Par le présent contrat les parties autorisent l'agent immobilier à percevoir la garantie en sa qualité de mandataire du vendeur. Il en déduira sa commission qui lui est redevable ainsi que les frais exposés par lui dès que la vente est parfaite, c'est-à-dire à la signature de la convention sous seing privé.

En tout état de cause, les parties donnent instruction au notaire de payer le solde des frais et honoraires de l'agent immobilier éventuellement restant dû à partir du solde disponible du prix de vente.

Le solde du prix de vente du bien immobilier sera exclusivement réglé par virement bancaire ou par chèque.

## SANCTIONS

En cas de retard de paiement, l'acheteur payera de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de retard d'un pourcent (1%) par mois sur le prix d'achat encore dû.

En cas de non-respect par l'une des parties des obligations contractées dans la présente convention et après mise en demeure par courrier recommandé ou par exploit d'huissier, à laquelle il ne sera pas donné suite pendant une période de quinze jours, la présente vente sera résolue de plein droit. En ce cas, une somme égale à 10% du prix de vente sera due par la partie négligente à titre d'indemnité. Les parties se réservent toutefois le droit de poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.

## CHOIX DU DOMICILE

Pour l'exécution de cette convention, les parties élisent domicile à leur adresse telle que mentionnée ci-dessus, ou, si celle-ci ne devait pas être située sur le territoire de la Belgique, à l'étude du notaire désigné par cette partie. Tous les litiges auxquels le présent contrat pourrait donner lieu eu égard au droit d'usage, relèvent de la compétence exclusive des tribunaux de (*nom de la ville*). Le présent contrat est régi par le droit belge.

## VIE PRIVEE

Les parties déclarent avoir été informées du fait que leurs données à caractère personnel, confiées à l'agence immobilière dans le cadre de l'exécution de la présente convention, seront transmises par cette dernière au franchiseur Century 21 Benelux sa, dont le siège social est sis 2980 Zoersel, Handelslei 308 (numéro d'entreprise 0451.724.941) dans le cadre de l'exécution du contrat de franchise conclu entre ce dernier et l'agence immobilière. Ces données ne seront pas utilisées dans un but commercial. Ces données ne seront pas communiquées à des tiers autres que ceux auxquels ces informations sont directement destinées (notaires, acquéreurs, locataires....) Les parties disposent à tout moment d'un droit de regard sur ces données. Elles sont à tout moment en droit d'obtenir la correction de données incorrectes et/ou incomplètes, ainsi que de s'opposer gratuitement à l'utilisation de ces données dans un but de marketing direct, tel que par exemple des actions publicitaires.

## DISPOSITIONS DIVERSES /CONDITIONS PARTICULIERES

Le compromis de vente n'est valide que s'il est contresigné par les deux parties.

Fait à Bruxelles à la date du 16 mai 2015  
Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire original.



Signature(s) du(es) vendeur(s)



Signature(s) de(s) l'acheteur

*Pour la validité de l'assurance- décès faisant partie de la police d'assurance responsabilité professionnelle de l'agent immobilier:*  
*Signature de l'agent immobilier*



**Century 21**  
HOME CONSULT  
Chaussée de Haecht, 1697  
1130 Bruxelles  
Tel.: 02 / 44 52 673  
Fax: 02 / 44 51 94  
Email: info@century21homeconsult.be