

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 Email : info@century21diamant.com*

## COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

1) Monsieur Jacques Jean Marie Louis **DAXHELET**, employé, né à Huy le vingt-deux mars mil neuf cent trente-six et son épouse, Madame Huguette Elie Anna **RESBOUX**, employée, née à Moha le dix-huit août mil neuf cent trente-neuf, demeurant et domiciliés à 1140 Bruxelles, avenue des Anciens Combattants, 93, boîte 63. Epoux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage, devant l'Officier de l'Etat civil de la Commune de Couthuin le vingt-sept juin mil neuf cent cinquante-neuf, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Et

2) Madame **DAXHELET Dominique Anna Marthe**, née à Liège, le 24 mai 1960 (registre national 60.05.24 322-59), épouse de Monsieur CASTELLANI Paul, domicilié à Wavre, section de Limal, rue Arthur Hardy, 32. Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Bernard HOUET, à Wavre, le 29 juin 2010, régime non modifié depuis tel que déclaré.

Ci-après dénommés ensemble: "LES VENDEURS", les prénommés sub. 1) étant les propriétaires du bien décrit ci-après sous I) et la prénommée sub. 2) étant la propriétaire du bien décrit ci-après sous II), s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, engageant leurs héritiers et ayants-droits de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

Madame Hélène Anne Viviane **SMITH-GALAND**, née à Liège le premier septembre mil neuf cent quarante-six (numéro national : 46.09.01-282.38), de nationalité britannique, célibataire, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue Frédéric Pelletier 34.

Laquelle déclare ne pas avoir fait, à ce jour, de déclaration de cohabitation légale devant l'Officier de l'Etat civil compétent.

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\*T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

Madame Hélène Anne Viviane **SMITH-GALAND**, née à Liège le premier septembre mil neuf cent quarante-six (numéro national : 46.09.01-282.38), de nationalité britannique, célibataire, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue Frédéric Pelletier 34.

Laquelle déclare ne pas avoir fait, à ce jour, de déclaration de cohabitation légale devant l'Officier de l'Etat civil compétent.

Laquelle se porte-fort pour les personnes suivantes :

- a) Monsieur Michael Kevin Lintall **SMITH-GALAND**, né le 26 novembre 1947, époux de Madame Paule, Marguerite MOREL, domicilié à 59110 La Madeleine, 251 avenue de la République.

Marié sous le régime de la communauté universelle suivant acte reçu par le notaire Isabelle Lourme à Lille (France), le 21 décembre 2006, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

- b) Madame Anne-Marie Jeanine SMITH, née à Etterbeek le 21 juin 1949 (numéro national : 49.06.21-403.37), célibataire, domiciliée à (1950) Kraainem, avenue Arthur Dezangré 39, boîte 5,

Laquelle déclare ne pas avoir fait, à ce jour, de déclaration de cohabitation légale devant l'Officier de l'Etat civil compétent.

- c) Madame Anne SMITH-GALAND, née à Lille (France) le 24 janvier 1974, épouse de Monsieur Pierre-Charles Lannemajou, domiciliée à (F-94160) Saint-Mandé (France), 30 chaussée de l'Etang,

Mariée sous le régime de la participation aux acquêts suivant acte reçu par le notaire Ferté, à Vincennes (France), le 9 juin 2006, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Madame Marianne SMITH-GALAND, née à Tourcoing (France) le lundi 1er octobre 1977, épouse de Monsieur Vincent Chapel, né à Montpellier (France) le 19 octobre 1982,

- d) domiciliée à (F-78960) Voisins-le-Bretonneux (France), 4, rue de la Bergerie,

Mariée à Voisins-le-Bretonneux, le 30 août 2014, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut d' avoir fait précéder son union d'un contrat de mariage, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

- e) Monsieur Olivier SMITH-GALAND, né à Tourcoing (France) le 26 mai 1982, célibataire, domicilié à (F-13008) Marseille (France), Résidence Palmeraie Borely, 70 avenue d'Haïfa.

- f) Monsieur Mathieu SMITH-GALAND, né à Tourcoing (France) le lundi 3 janvier 1986, célibataire, domicilié à (F-94160) Saint-Mandé (France), 17 avenue Gambetta.

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

A défaut d'apporter la ratification de la présente convention, en tout ou en partie par les personnes pour lesquelles elle s'est portée fort, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique, Madame Hélène SMITH-GALAND, prénommée, sera censée avoir fait l'acquisition seule pour son compte personnel, soit de la totalité, soit du solde en cas de ratification partielle.

Ci-après dénommés ensemble : "LES ACQUÉREURS", s'engageant personnellement, engageant ses héritiers et ayants-droits de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

## **DECLARATIONS PREALABLES**

### **A.1. DECLARATIONS DES PARTIES**

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ou qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier,
- 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 provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- 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 est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

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

#### **A.2.1. Insaisissabilité**

##### **A.2.1.1. Le vendeur**

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité dans le cadre de son activité professionnelle indépendante, au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

##### **A.2.1.2. 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.

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

**CONVENTION :**

Il est convenu ce qui suit :

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

**Commune d'Evere - Deuxième division**

Dans un immeuble à appartements multiples, située à front de l'avenue des Anciens Combattants étant le Pavillon III de la Résidence "Newton", bâti sur les lots dénommés à l'acte de base, 1 (destiné à l'érection du bâtiment) et 3 (accès vers la propriété) ; le lot 1 cadastré ou l'ayant été section D numéro 128 G d'une superficie de nonante-trois ares douze centiares d'après cadastre :

- l) **L'appartement** de type "L" situé à droite de l'entrée, au quatrième étage, portant le numéro 43, comprenant selon titre :
  - a) en propriété privative et exclusive : un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, une salle de bains, un endroit de rangement, une toilette et deux chambres ;
    - **La cave** numéro 43 au sous-sol.
  - b) en copropriété et indivision forcée : soixante-quatre/ dix millièmes (64/10.000) des parties communes générales de l'immeuble y compris le terrain ; trente et un/millièmes (31/1.000) des parties communes propres au Pavillon III.

**Revenu cadastral non-indexé : Mille quatre cent trente euros**

Tel que ce bien est décrit et figuré à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Jacques Delacroix, à Etterbeek, le 22 décembre 1980, transcrit au 3ème bureau des hypothèques de Bruxelles le 10 février 1981, volume 8811, numéro 1.

- II) Un **garage** situé dans une galerie de garages faisant partie de la "Résidence Newton" sis avenue des Anciens Combattants, 95-97, cadastré selon titre antérieur section D numéros 83/5 et 128/b et d'après titre et extrait de la matrice cadastrale récent section D numéro 128 G pour une contenance de 93 ares 12 centiares;

Le garage portant le numéro "**G.10**" sis au premier sous-sol et comprenant selon titre :

- a) en propriété privative et exclusive :  
Le garage proprement dit avec sa porte.
- b) en copropriété et indivision forcée :

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

Les quatre virgule soixante-cinq dixmillièmes (4,65/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain, et le même nombre de trois cent treizièmes dans les parties communes spéciales de ladite galerie.

### **Revenu cadastral non-indexé : Cent onze euros**

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété, reçu par le notaire Jacques DELACROIX, prénommé, le 2 juin 1978, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 3 juillet suivant, volume 834, numéro 4 et à l'acte de base modificatif reçu par le notaire VAN JOEST, alors à Saint-Gilles et VANDYCK alors à Etterbeek le 13 septembre 1991, transcrit au même bureau des Hypothèques.

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.

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 et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

*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, privilèges, 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.

Condition Suspensive

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\*T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

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 à l'expiration du délai convenu – et éventuellement prolongé – par les parties 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 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans les actes de base et actes de base modificatif dont question ci-dessous, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien. 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 qu'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours.

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

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 actes de base et actes de base modificatif de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

### 4. Etat.

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.

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 mэрule ou d'amiante.

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.

### 5. Assurance.

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

## **6. Jouissance.**

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

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

En outre, le vendeur s'engage à faire vider le bien à ses frais pour la signature de l'acte.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présents 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 pro rata temporis les taxes, impôts et charges, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités. 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. 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.

## **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.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

## 10. Copropriété.

### A.1. STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

#### A.1.1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu :

- sous I) est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par le notaire Jacques Delacroix, à Etterbeek, le 22 décembre 1980, transcrit au 3ème bureau des hypothèques de Bruxelles le 10 février 1981, volume 8811, numéro 1, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.
- sous II) est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par le notaire Jacques Delacroix, prénommé, le 2 juin 1978, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 3 juillet suivant, volume 834, numéro 4 et à l'acte de base modificatif reçu par le notaire Van Joest, alors à Saint-Gilles, et Vandyck, alors à Etterbeek, le 13 septembre 1991, transcrit au même bureau des Hypothèques, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

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

(SOIT) Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire des statuts et de l'acte de base modificatif, ainsi que, s'il échet, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

(SOIT) Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur ou au notaire désigné par celui-ci, au plus tard à la signature de l'acte authentique de vente, un exemplaire des statuts et de l'acte de base modificatif, ainsi que, s'il échet, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

#### A.1.2. Informations

Le vendeur déclare que la gérance est assurée par :

En perspective de la présente vente, le syndic de l'immeuble, à savoir TREVI Services à 1170 Bruxelles (tél. 02 675 85 85 ; e-mail [vwatrin@trevi.be](mailto:vwatrin@trevi.be)), a été demandé de transmettre les informations et documents suivants prévus par l'article 577-11 § 1 du C. civ.:

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens de l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du C. civ.;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\*T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42



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

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

Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le **30 avril 2015 en ce qui concerne l'appartement et le 24 juin 2015 en ce qui concerne le garage**. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent d'en reproduire le contenu aux présentes.

L'acquéreur reconnaît avoir obtenu ces informations et documents.

#### A.1.3. Citerne à mazout :

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

(SOIT) : Le vendeur déclare qu'il se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, une citerne à mazout commune d'une capacité de && litres.

### A.2.CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE – LITIGES

1°) Les charges

#### a) Charges communes.

Les charges ordinaires et périodiques seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

#### b) Charges extraordinaires.

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;
- 2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

### Assemblée générale future

Toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du présent compromis de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur. Le vendeur s'engage à communiquer à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

Par la présente, le vendeur donne mandat à l'acquéreur pour assister à toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentifiant la présente convention.

3°) Dans l'hypothèse où le syndic réclamerait des frais relatifs aux prestations effectuées lors de la transmission des renseignements dont question ci-dessus (avec facture émise par la copropriété), ceux-ci seront mis à charge des vendeurs.

4°) Le fonds de réserve reste acquis à l'association des copropriétaires conformément à la loi sur la Copropriété du 30 juin 1994. La quote-part du vendeur dans ce fonds de réserve de l'immeuble ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

6°) Litiges en cours.

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

7°) Le vendeur déclare que l'assemblée générale et/ou le syndic n'ont pas pris, à sa connaissance, de décision relative à des travaux autres que de simples réparations.

Il déclare aussi qu'à sa connaissance, aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours.

Il déclare également que l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

### **11. 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. Ils sont payables à la signature de l'acte authentique.

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts et des 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 :

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

- Lotissement/urbanisation, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
  - attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
  - attestation de contrôle de citernes à mazout ;
  - attestation de contrôle de l'installation électrique ;
  - détecteurs de fumée ;
  - certificat de performance énergétique ;
  - renseignements urbanistiques ;
  - documents cadastraux ;
  - attestation « as-built » ;
  - mainlevées ;
  - lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
  - établissement du DIU ;
  - copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division.
- Sont également à charge du vendeur, les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), s'il requiert ces devoirs

## 12. 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 : le notaire associé Pablo DE DONCKER  
Rue du Vieux Marché aux Grains, 51 - 1000 Bruxelles  
☎ (02) 219.53.20 - 📠 (02) 219.87.67  
✉ pablo.dedoncker@notdedoncker.be
- pour l'acquéreur : le notaire associé Sofie DEVOS  
Rue du Midi, 146 - 1000 Bruxelles  
☎ (02) 512.01.40 - 📠 (02) 512.61.66  
✉ sofie.devos@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.

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.

## 13. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile respectif susmentionné.

**14.** 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 a 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\*\*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 **210.000€**  
( deux cent dix mille euros) payable comme suit :

- à la signature des présentes, une somme de **21.000€ ( vingt et un mille euros)**, est payé par l'acquéreur, en un virement du compte numéro BE44 3100 8896 4345 sur le compte du notaire Sofie Devos à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente en vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente. Dont quittance, sous réserve de bonne exécution du virement.  
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 et placée au nom de la partie acquéreuse sur un compte rubriqué jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie reviendront à la partie venderesse, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.
- et le solde, soit **189.000€ (cent quatre vingt neuf mil euros)** est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente par virement bancaire préalable sur le compte du notaire instrumentant, à l'exclusion de tout paiement en espèces ou de tout paiement par chèque (même bancaire) vu les délais d'encaissement des chèques suite à l'interdiction légale des crédits directs consentis par les banques sur les comptes de tiers des notaires.

### Sanctions

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.

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par l'intermédiaire professionnel rédacteur du présent compromis, que seule une résolution judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement (sous réserve des possibles dispositions légales régionales en matière d'enregistrement de résolution amiable). 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

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

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.

### **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 l'acquéreur, chacun pour moitié.

### **DÉCLARATIONS**

1. Le vendeur déclare que le bien vendu 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.

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**

#### **Environnement - Sols pollués**

##### **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

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

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 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 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 activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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 le terrain sur lequel est érigé l'immeuble dans lequel se trouve le lot privatif vendu n'est pas repris en catégorie 3 ou 4, et 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 0..

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.

Etant donné que le bien vendu fait partie d'une copropriété forcée, et dans le cas où l'attestation demandée ci-dessus mentionnerait la catégorie 0, la présente vente est faite sous la condition suspensive que le vendeur obtienne de l'IBGE, avant la signature de l'acte authentique, une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol en application de l'article 61 de l'Ordonnance.

Le vendeur mandate également le notaire instrumentant aux fins de demander la dispense à l'IBGE et à en communiquer le contenu à l'acquéreur dans le délai ci-dessus indiqué. Les frais de l'obtention de cette lettre seront supportés par le vendeur.

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

### Aménagement du territoire

**La commune a transmis les renseignements urbanistiques pour ce bien en date du 12 juin 2015, dont une copie restera annexée au compromis et que les parties reconnaissent avoir reçu une copie**

Conformément à l'article 99 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur les parties non bâties du bien, de le transformer, et plus généralement d'y effectuer aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> dudit Code.

Aucune construction-transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> du COBAT, ne peuvent être effectués sur le bien objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le notaire instrumentant Devos Sofie demandera, par lettre à la Commune de Evere de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien vendu.

L'agent immobilier rédacteur du présent compromis attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie lui-même, en surplus de la recherche urbanistique dont question ci-avant et de celle qui sera demandée par le notaire instrumentant, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, en s'adressant personnellement au service de l'urbanisme de la Commune de , auquel il demandera la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier, par lui-même, qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec, les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le vendeur aux présentes déclare :

- que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré. Il déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu est concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites et qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié de prescriptions d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement ;
- qu'à sa connaissance les autorisations nécessaires ont été obtenues pour toutes les constructions érigées et tous les travaux effectués et que ces constructions ou travaux ont été érigés ou effectués conformément à ces autorisations ;
- ne pas avoir connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins.

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

- Qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autorisation d'urbanisme ni de permis de lotir non périmé pour le bien vendu.

#### A.2.1.1. 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 les sites ni 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.

#### A.2.1.2. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement, cave et garage. 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.

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.

#### A.2.1.3. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

### INSTALLATION ELECTRIQUE

En ce qui concerne le bien prédécrit sub. I) :

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 5 mai 2015 ACEG asbl a constaté que l'installation électrique ne répond pas 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.

L'acquéreur se déclare informé des adaptations qu'il convient encore de réaliser au sujet de l'installation électrique et en fais son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'il devra faire constater, dans les 18 mois à compter de la passation de l'acte authentique, qu'il a bien été remédié aux infractions constatées.

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42



En égale mesure, le vendeur déclare avoir été informé du fait que, nonobstant l'accord entre les parties, il reste légalement tenu de l'obligation de remettre l'installation électrique en l'état dans les 18 mois de la signature de l'acte notarié ainsi que des sanctions pénales pouvant être prononcées à son encontre par le Ministère de l'Energie.

En ce qui concerne le bien prédécrit sub. II) :

Le vendeur déclare que l'installation électrique du bien présentement vendu est alimentée par le compteur d'électricité au nom de la copropriété. En conséquence, le vendeur ne sera pas tenu de faire effectuer à ses frais par un organisme agréé la visite de contrôle visée par l'arrêté royal du 10 mars 1981 relatif au règlement général sur les installations électriques, tel que modifié par l'arrêté royal du 25 juin 2008.

### **Certificat de performance énergétique**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20150508-0000284645-01-0** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur **OZEN Murat** le **08/05/2015** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **D**
- émissions annuelles de CO2 : **39**

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.

### **DROIT DE PREEMPTION EN REGION BRUXELLOISE.**

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.

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.

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\*T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

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 ou mobiles.

### **CODE DU LOGEMENT**

Les parties déclarent avoir été informées du fait que le Code du Logement Bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mil quatre.

Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements telles que publiées au Moniteur belge du neuf septembre deux mil trois sous le référence 2003071748.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés, doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80, à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare et garantie sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique, que le bien ne fait pas l'objet d'une location meublée et qu'il ne s'agit pas d'un logement dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés.

### **DETECTION INCENDIE**

(Arrêté du Gouvernement du 15 avril 2004 relatif aux exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005.)

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas encore équipé de détecteurs de fumée. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la législation en la matière et faire son affaire personnelle de l'installation de ces détecteurs.

### **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\*\*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 250.000€

-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.

## B. DECLARATIONS FISCALES – BRUXELLES-CAPITALE

### B.1. L'ACQUEREUR :

#### B.1.1. Abattement (art.46bis du Code des droits d'enregistrement) :

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

Il déclare :

(soit) ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement et avoir été informé de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature de l'acte authentique qui constatera la présente vente, du (des) bien(s) immeuble(es) qui l'empêche(nt) actuellement de demander le bénéfice de la réduction.

(soit) pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :

- qu'il n'est pas actuellement propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'une autre bien immobilier qui est destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger ;
- &&(en cas de pluralité d'acquéreurs), qu'aucun d'entre eux n'est actuellement propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent actuellement pas

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\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\*T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

- qu'il(s) s'engage(nt) à établir sa(leur) résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement de l'acte authentique qui constatera la présente vente ;
- qu'il(s) s'engage(nt) (chacun) à maintenir sa(leur) résidence principale dans le bien pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa/leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

## **B.2. LE VENDEUR :**

### **B.2.1. Restitution (art.212 du Code des droits d'Enregistrement) :**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de trente-six pour cent des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

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

### **B.2.2. Abattement par restitution (art.212bis du Code des droits d'enregistrement) :**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des dispositions de l'article 212bis du Code des droits 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.

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

### **B.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.

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

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à ladite taxe ;
- ne pas être un ancien assujetti à ladite taxe qui a cessé son activité et dont le numéro d'entreprise est encore repris au sein de la Banque Carrefour des Entreprises ;
- ne pas avoir cédé un immeuble sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée durant les cinq années qui précède ;
- ne pas faire partie d'une association momentanée ou d'une association de fait assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- ne pas faire partie d'une unité TVA.

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

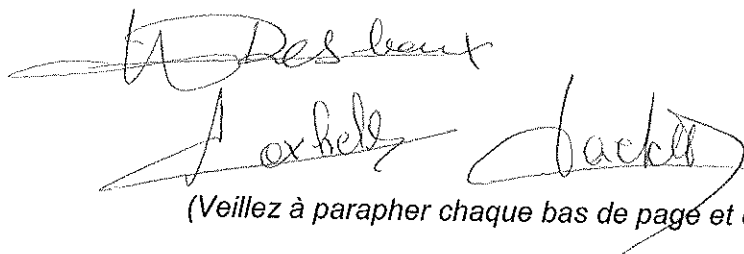
DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

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

Fait à Bruxelles, le 11/07 2015, en autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur

L'Acquéreur

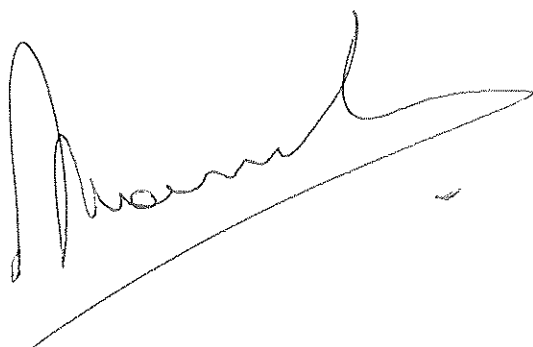
 (Veillez à parapher chaque bas de page et chaque biffure éventuelle).



Fait à Bruxelles, le 11/07. 2015

Signature de l'agent immobilier

Cachet de l'agent immobilier



Century21 Diamant  
Square Eugène Plasky 97  
1030 Schaerbeek  
☎ 02 245 21 21 - ☎ 02 735 86 66  
info@century21diamant.com

IPF  
508897.

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

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