



Danielle DUHEN

Notaire

Société civile sous forme de SPRL,

Bruxelles – TVA BE 0479.445.165 RPM

Bruxelles

Av. Josse Goffin, 16 - 1082 Berchem-Ste-

Agathe

Tel : 02/465.29.18 – Fax : 02/465.35.17

**COMPROMIS DE VENTE
D'UN BIEN IMMOBILIER**

DESIGNATION DES PARTIES

Mademoiselle **VANDEVELDE Chloé Claire Marie Ghislaine**, née à Etterbeek le vingt-sept août mille neuf cent nonante-trois, inscrite au registre national sous le numéro 93.08.27-320.06, célibataire, domiciliée à 08000 Charleville-Mézières (France), Rue Colette, 6.

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

D'UNE PART, ci-après dénommée : "**le vendeur**".

ET :

Monsieur **KAKIZ Joseph**, né à Etterbeek le premier avril mille neuf cent quatre-vingt-sept, inscrit au registre national sous le numéro 87.04.01-339.31, célibataire, domicilié à 1130 Haren (Bruxelles), Rue de Verdun, 473.

Lequel déclare ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil compétent

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

DECLARATIONS PREALABLES
DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- 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. L'acquéreur déclare ne pas être un professionnel de l'immobilier.

DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

Logement familial

Pas d'application

Insaisissabilité

Le vendeur

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

L'acquéreur

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

CONVENTION :

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'EVERE - deuxième division

Une maison à trois façades, sise Allée du Languedoc, numéro 35, cadastrée selon titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 298 S 2, pour une contenance de deux ares vingt-trois centiares, tenant ou ayant tenu outre ladite allée, à la Société Germinal et à Charles Boon-Janssens.

Revenu cadastral non indexé : deux mille cent sept euros (2.107,00€)

Egalement dénommé : « le bien vendu »

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

Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

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.

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 à l'expiration du délai convenu 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.

État du bien

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

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

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 connaît pas.

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

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'entièvre décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des



titres de propriété du vendeur L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Contenance.

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

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

Contributions - Impôts.

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

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

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

Assurances.

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de l'acte authentique.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien.

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

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".

Occupation - Propriété - Jouissance.

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

Jouissance par la perception des loyers

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique par la perception des loyers, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué aux conditions bien connues de l'acquéreur qui reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire des conventions locatives, avec mention d'enregistrement, savoir :

- Le bail conclu par Monsieur Van Dam et Madame Terwagne, enregistré le 06 décembre 2013 volume 29 folio 20 case 8420 et,
- Le bail conclu par Madame Morales Moreno, enregistré le 31 janvier 2014, volume 33

folio 19 case 904. A ce sujet, selon les baux en notre possession, le loyer fixé pour Monsieur Van Dam et Madame Terwagne est de 700,00 euros et celui de Madame Morales Moreno est de 600,00 .

- Etat des lieux :

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

[Garantie locative :[CDF1]

Le vendeur déclare qu'aucune garantie locative n'a été constituée à l'exception de celle qui a été constituée lors de la conclusion du bail conclu par Monsieur Van Dam et Madame Terwagne. En effet, conformément audit bail, un « compte individualisé a été ouvert au nom du preneur auprès de la banque Belfius située à Evere, numéro du compte BE82 0638 9018 2068 : la garantie correspond à deux mois de loyer arrêté au 06 décembre 2013, à savoir 1.400,00 euros ». En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige reste à charge du vendeur sans intervention ni recours contre l'acquéreur.

Le vendeur s'engage en ce qui concerne la garantie conclue dans le cadre du bail conclu par Monsieur Van Dam et Madame Terwagne :

- 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. 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.



CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES.

#

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 d'Evere, le 28 mai 2015 dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations suivantes :

« *POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN* :

- *En ce qui concerne la destination du bien :*
- *Selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par AGRBC du 2 mai 2013) : Zone d'habitation à prédominance résidentielle ;*
- *Selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte I – Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;*
- *Le bien se situe dans le PPAS 7 H « LANGUEDOC » approuvé en date du 18/04/1963 : zone de recul, zone de construction d'habitation semi ouverte, cours et jardins ;*
- *Le bien ne se trouve pas dans un lotissement ;*
- *Le bien ne se trouver pas dans un périmètre du plan de préemption.*
Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

- *En ce qui concerne les conditions éventuelles auxquelles un projet de construction serait soumis :*

Celles des prescriptions générales d'urbanisme ;

- *En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :*

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

- *Autres renseignements : nihil.*

- *Remarque :*

La situation de droit : un permis d'urbanisme (réf.7898) a été autorisé en date du 19/05/1965 pour la construction d'un immeuble 2 logements.

Aucune infraction en matière d'urbanisme n'a été constatée à ce jour par le service urbanisme communal ».

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 d'habitation 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 § 1^{er} 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

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.

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.

Le notaire instrumentant soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'Ordonnance bruxelloise du 11 juillet 2013 portant le Code Bruxellois du Logement (CBL), qui précise notamment :

- que nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires (article 5 CBL), sous peine : a) d'interdiction de continuer de proposer à la location, de mettre en location ou de faire occuper le logement (article 8 CBL) ; b) le cas échéant, d'une amende administrative (article 10 CBL) ; c) le cas échéant, de voir le logement faire l'objet d'une gestion publique par un opérateur immobilier public ou une agence immobilière sociale (articles 15 à 19 CBL) ;
- qu'un logement frappé par l'interdiction dont question ci-avant ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur ait obtenu une attestation de contrôle de conformité, délivrée par le Service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'un logement inoccupé peut faire l'objet d'un droit de gestion publique (article 15 CBL), le maintien de cette inoccupation constituant, quant à lui, une infraction administrative (article 20 CBL) donnant lieu à des amendes (dont le paiement peut être garanti par un hypothèque légale sur le logement objet de l'infraction) ;

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu :

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 2 §1^{er}, 8° et 15 et suivants du Code ;
- n'a jamais été cédé par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale avec restrictions quant à la libre disposition du droit cédé (en vue de garantir que l'habitation ne soit pas détournée de sa destination sociale) ;
- n'est pas un logement moyen (au sens des articles 2, 21° et 145 et suivants CBL) :
 - * dont le titre de propriété du vendeur ou la présente aliénation peut faire l'objet d'une action en nullité ou en dommages et intérêts par l'autorité compétente (articles 156 et s. CBL);
 - * soumis au droit de préemption prévu à l'article 157 § 2 CBL
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».
- est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.



Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

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

Condition suspensive

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels.

Environnement – gestion des 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 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 de 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).

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 29 mai 2015 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : "La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol."

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

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

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20150503-0000284010-01-8 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur OZEN Murat le 03 mai 2015 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO₂ : 97

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.

DIU

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

Contrôle de l'installation électrique

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

L'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement. Dans le procès-verbal du 03 mai 2015, ACEG asbl a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, une copie dudit procès-verbal.

Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il a, dans le cas où le procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement, l'obligation d'adapter cette installation audit règlement dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique.

PRIX.

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **deux cent soixante-cinq mille euros (265.000 EUR)**.

Cette somme est payable comme suit :

- A la signature des présentes une somme de **vingt-six mille cinq cents euros (26.500 EUR)** est payée par l'acquéreur *au sein d'un virement sur compte numéros BE93 06 39 2583 9167 sur le compte du Notaire COLARD*

à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente.

Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie sera consignée chez le notaire désigné par la partie acquéreuse 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.

- Le solde du prix, soit **deux cent trente-huit mille cinq cents euros (238.500 EUR)** est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente. L'acquéreur déclare que ce montant sera payé au moyen d'un financement et/ou par des fonds provenant du compte numéro #.

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 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.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'acquéreur qui le reconnaît expressément.

DECLARATIONS FISCALES – BRUXELLES-CAPITALE

L'ACQUEREUR :

Abattement (art.46 bis 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 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare :

- pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :

#qu'il n'est à ce jour pas propriétaire(s) pour la totalité en pleine propriété d'un 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, en Belgique ou à l'étranger et qu'ils ne possèdent actuellement pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger;

#qu'il s'engage à établir sa 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'engage à maintenir sa 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.

LE VENDEUR :

Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

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

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

Abattement par restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

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

réduction lors de cette acquisition.

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

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 bâties et non bâties 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.

Assujettissement à la TVA

Le vendeur déclare :

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

DISPOSITIONS FINALES

ACTE AUTHENTIQUE

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

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

- pour le vendeur : le notaire Danielle Duhen, de résidence à Berchem-Sainte-Agathe
- pour l'acquéreur : les notaires associés Valéry COLARD & Vanessa WATERKEYN, de résidence à Bruxelles

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.

SANCTIONS

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

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

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par le notaire rédacteur du présent compromis, que seule une résolution 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 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.

ELECTION DE DOMICILE

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

ARBITRAGE - TRIBUNAUX

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, sera tranché définitivement par voie d'arbitrage.

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre, celui-ci sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le Président de la Chambre des Notaires de l'arrondissement dans lequel le bien vendu est situé.

Toutefois, chacune des parties pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante :

- Si elle prend l'initiative de l'instance en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires.
- Si l'autre partie l'informe de son intention de faire appel à l'arbitrage, en lui faisant part de son refus dans les quinze jours calendrier à compter de cette information.

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

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

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée par le notaire rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, des conditions de l'assurance décès accidentel souscrite auprès des Assurances du Notariat S.C et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- gratuité de l'assurance pour son bénéficiaire;
- risque garanti: le décès accidentel;
- personnes assurées : acquéreurs personnes physiques;
- capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées préalablement à la survenance du risque, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale;
- limitation générale : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR) par événement donnant lieu à la garantie, peu importe le nombre de compromis signés par l'assuré;
- période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives y éventuellement incluses; si le décès survient durant cette période de quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès;
- conditions d'application : la garantie ne s'applique qu'aux compromis signés en l'étude du notaire et le compromis doit 1. attester de ce fait; 2. porter le cachet du notaire et être daté par ses soins; 3. faire l'objet d'un versement d'acompte ou d'une garantie, constaté par un reçu délivré par

l'étude et représentant au moins 5 % du montant du prix; 4. faire référence aux conditions de l'assurance; 5. être signé par les personnes elles-mêmes ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat mentionnant les clauses et conditions de l'assurance.

Réservez :

1. Acquisition par une société en formation pour laquelle se porte fort une personne physique.
2. Acquisition par des partenaires dans des proportions différentes avec encouragement à faire acter les quotités dans les plus brefs délais.

AGENT IMMOBILIER

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Century Diamant Ever One, agent immobilier agréée I.P.I. numéro 100.253, dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur.

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

LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

CLOTURE

Fait à Berchem-St Agathe en l'étude de Maître Danielle DUHEN, Avenue Josse Goffin, 16, pour le vendeur.

Le 05 août 2015

7 Bruxelles
Fait à Ixelles⁷ en l'étude des notaires associés Valéry COLARD & Vanessa WATERKEYN,
Avenue Louise, 379, pour l'acquéreur.

Le 7 aout 2015

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

VENDEUR

D. Duhen

ACQUÉREUR

V. Waterkeyn

