



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

*Agent Immobilier agréé IPI : 100.253*

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

### COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

A. Madame **YILDIRIM Nazime**, née à Saint-Josse-ten-Noode le 03 juin 1980, divorcée non remariée, domiciliée à Evere (1140 Bruxelles), avenue des Anciens Combattants 85 boîte 8.

NN : 80.06.03-192.82

**ET**

B. Monsieur **YILDIRIM Irfan**, né à Hamzahacili (Turquie) le 20 juin 1957 et son épouse Madame **FEYFLI Feride**, née à Emirdag (Turquie) le 10 novembre 1958, de nationalité turque, domiciliés à Schaerbeek (1030 Bruxelles), rue Massaux 3.

Epoux mariés à Hamzahacili (Turquie) le 27 juillet 1979 alors qu'ils avaient tous deux la nationalité turque, sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, régime non modifié, ainsi déclaré.

NN :

Monsieur : 570620.173.78

Madame : 581110.414.96

Monsieur YILDIRIM Irfan et Madame FEYFLI donnent procuration à leur fille Madame YILDIRIM Nazim. (voir annexe)

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

**ET :**

Monsieur **CHIVU Nicolin Mugurel**, célibataire, né à Rimnicu Vilcea (Roumanie) le 24/4/1976, (numéro national : 76.04.24-163.51), de nationalité roumaine, domicilié à 1040 Bruxelles, rue de l'Etang 41 Bte 2E

Madame **GAGIARAU Gina-Sorina**, née à Roman (Roumanie) le vingt et un janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, (numéro national : 89.01.21-432.38), de nationalité roumaine, célibataire, domiciliée à 1030 Schaerbeek, Rue Ernest Laude 13 ET01.

#### 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





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

Il est convenu ce qui suit :

## B DECLARATIONS PREALABLES

### B.1. DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant 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 poursuivie 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/ comparution - représentation 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.

### B.2. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

#### B.2.1. Insaisissabilité

##### B.2.1.1. Le vendeur

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

##### B.2.1.2. L'acquéreur

L'acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble 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




### B.2.2. Droits dans le bien

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

#### C CONVENTION :

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

#### C.1. DESCRIPTION DU BIEN

**COMMUNE D'EVERE — deuxième division**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Parc Saint Exupéry » bloc III, érigé sur un terrain sis avenue des Anciens Combattants, 85, cadastré ou l'ayant été section D numéro 122/L pour une contenance d'un hectare quinze ares vingt centiares :

**L'appartement type II numéro 8 au deuxième étage, droite, côté parc, dans le Pavillon VIII du bloc III, faisant partie du complexe « Parc Saint Exupéry », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une cuisine avec terrasse, living avec terrasse, deux chambres à coucher avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, un water- closet ; et au sous-sol, la cave numéro 8;

b) en copropriété et indivision forcée : les quatorze/millièmes des parties communes spéciales et les quatorze trois millièmes des parties communes en ce compris le terrain

revenu cadastral non indexé : neuf cent quatre-vingt-quatre euros (984,00€).

*Tel et ainsi que ce bien est décrit à l'acte de base et aux plans y annexés, reçu par le notaire Albert Richir, alors à Bruxelles, le vingt-deux septembre mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-huit octobre suivant, volume 6244 numéro 1.*

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

Egalement dénommé : « **le(s) biens(s) vendu(s)** »

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.

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

## C.2. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

### C.2.1. 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 (et ses éventuelles prolongations) 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.

### C.2.2. État du bien

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

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

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 mérule 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.

#### 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.

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 :

- Avoir avoir invoqué ladite garantie .....au motif de
- Ne pas avoir invoqué ladite garantie .....au motif de



#### C.2.3. 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.. Ledit acte stipule littéralement ce qui suit : « La partie cédante déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien cédé et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles stipulées dans l'acte de base et suites et son titre de propriété qui stipule littéralement ce qui suit :

#### « CONDITIONS SPECIALES.

L'acte de vente reçu par le notaire Van Crombrugge, à l'intervention du notaire Cayphas, tous deux prénommés, le vingt-sept février mil neuf cent nonante-sept, dont question ci-avant, mentionne les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN.

De Verkoopsakte in datum zeventien juni negentienhonderd vier en zeventig verleden voor notaris Daniel Pauporte, vermeld onder andere bijzondere voorwaarden, hierna letterlijk overgenomen :

Le vendeur déclare que l'acte reçu par maîtres Richir et Van Winckel, notaires prénommés, en date du seize janvier mil neuf cent soixante-neuf et dont question dans l'origine de propriété ci-dessus contient entre autres les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

#### « Bijzondere voorwaarden.

Verder is onderhavige verkoop toegestaan en aangenomen onder de in voormelde basisakte en in de eraangehechte stukken, aangehaalde clausules en voorwaarden. De algemene verkoopsvoorwaarden die van toepassing zijn, zijn deze aan de basisakte gehecht.

De aankopende partij erkent volledige kennis te hebben van de basisakte en zijn, aangehechte stukken zowel ingevolge de lezing die zij ervan gedaan heeft als ingevolge het feit dat zij er voorheen een afschrift van ontving. Zij zal in al de rechten en verplichtingen, gesubrogeerd zijn die uit voormelde basisakte en reglement van medeëigendom eraan gehecht voortspruiten en zal verplicht zijn deze aan alle opvolgers huurders of rechthebbenden ten alle titel op te leggen, en alle verklarende of overdragende akte van eigendom vruchtgebruik of genot, met inbegrip van de huurkontrakten die bij deze verkochte goederen betreffend, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten inhouden dat de nieuw betrokkenen van de basisakte en het

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




eraangehecht reglement van medeëigendom van volledig kennis heeft en dat hij zelf in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten gesubrogeerd is.

Wijziging aan het reglement van inwendige orde.

Er wordt hier opgemerkt dat artikel 61 per vergissing bepaalde :

A l'exception d'une pharmacie et d'un salon de coiffure, l'exploitation d'un commerce pourra être autorisé par le vendeur dans les locaux privatifs au rez de chaussée » en dat er eveneens diende gelezen zoals voorzien in de basisakte.

A l'exception d'une pharmacie et d'une librairie.

De aankopende partij betuigt haar instemming met gezegde wijziging.

Anderzijds, is de exclusiviteit toegestaan voor de uitbating van een kapperssalon in het Paviljoen VII”

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

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

#### C.2.4. Contenance.

La contenance sus-exprimée 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.

#### C.2.5. Contributions - Impôts.

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, prorata 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.

### C.2.6. Assurances.

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 prorata 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".

### C.2.7. Occupation - Propriété - Jouissance.

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

#### Jouissance par la prise de possession réelle

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour 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

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.

### C.3. CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES.

2015, #04 decembre la possession de l'acte authentique

### C.4. STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

#### C.4.1. Acte de base :

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé ar le notaire Albert Richir, alors à Bruxelles, le vingt-deux septembre mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-huit octobre suivant, volume 6244 numéro 1ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, 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 ainsi que, s'il échet, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

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

*Signature* *S*

*Signature*

# SOIT : Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur ou au notaire désigné par celui-ci, au plus tard lors de la passation de l'acte authentique, un exemplaire des statuts ainsi que, s'il échet, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

#### C.4.2. Informations :

Conformément à l'article 577-11, § 1er, du Code civil, l'intermédiaire professionnel, a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- 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 avant la date certaine du transfert de propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le syndic a répondu et transmis les documents le 3 juin 2015. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent d'en reproduire le contenu aux présentes.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours
- hormis ce dont il est éventuellement question dans les documents transmis par le syndic de l'immeuble ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.
- #les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à ..... € environ.
- que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

Nom : la gestion d'immeuble sa

Adresse : terhulpsesteenweg 150/8 à 1170 Bruxelles

Tel : 02 374 91 30

L'acquéreur déclare :

- #qu'il maintiendra son domicile à l'adresse susindiquée
- #qu'il établira son domicile dans le bien acquis présentement.

Le vendeur déclare

- #soit maintenir son domicile à l'adresse susindiquée
- #qu'il établira son domicile à ..... une adresse ultérieurement établie.

#### C.4.3. Citerne à mazout :

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

\*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.

## C.5. CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE - LITIGES

### C.5.1. Charges ordinaires :

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

### C.5.1. Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve :

#### - 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.

### C.5.2. Propriété du fonds de réserve :

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet daucun décompte entre parties.

### C.5.3. Créances de la copropriété

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.

## C.6. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE

### C.6.1. Urbanisme

#### C.6.1.1. Généralités

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

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.

#### C.6.1.2. Information préalable

La base d'une lettre adressée par la Commune d'Evere, datée du 29 avril 2015 dont l'acquéreur reconnaît expressément avoir reçu copie, stipule littéralement ce qui suit : « En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 27/04/2015, reçue au service urbanisme & environnement le 29/04/2015, concernant le bien sis Avenue des Anciens Combattants 85, cadastré à Evere division 2, section D122L, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.

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

\* en ce qui concerne la destination :

- 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 1 - 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 n° 710 « ASTRID » approuvé le 12.07.1990: zone de construction d'habitation existante, zone de cours et jardins. La prescription littérale « Article 14 - A.1 » du PPAS est abrogée;
- le bien ne se trouve pas dans un lotissement ;
- le bien ne se trouve 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 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

La situation de droit : un permis d'urbanisme (réf. 8002) a été autorisé en date du 02/08/1966 pour la construction d'un immeuble de 102 logements, (réf. 1999-10) a été autorisé en date du 15/02/1999 pour le changement d'affectation de logement en commerce (centre esthétique)



suppression d'un logement au rez-de-chaussée, (réf. 2004-11) a été autorisé en date du 11/03/2004 pour la rénovation des façades.

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

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 27/05/2015.

Le dossier de permis d'urbanisme/permis d'environnement peut être consulté au Front Office situé au 1er étage de la maison communale (evere222@evereirisnet.be - 02 247 62 22). Les frais de consultation d'archives s'élèvent à 25,00€.

#### **C.6.1.3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise.**

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### **C.6.1.4. 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 ~~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 § 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.

#### **C.6.1.5. 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.

#### **C.6.1.6. Code bruxellois du Logement**

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur

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

13

de fumée ;

- 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 ».

#### **C.6.2. Droits de préemption**

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

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

#### **Droit de préemption Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)**

#Toutefois, conformément à l'article 263 du COBAT ledit droit ne trouve pas à s'appliquer à la présente vente au motif que #.

#En application de l'article 266 du COBAT, le vendeur#le notaire # #l'agent immobilier # a notifié la déclaration d'intention d'aliéner à la Régie foncière le #.

#Le vendeur n'a pas déclaré son intention d'aliéner à la Régie foncière.

En application de l'article 266 § 1, 2ième alinéa du COBAT, le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente notifiera la présente vente à la Régie foncière.

**A VOIR AVEC LE NOTAIRE A LA SIGNATURE DE L ACTE AVEC TOUTES LES PARTIES**

#### **Condition suspensive**

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

#### **C.6.3. Environnement – gestion des sols pollués**

##### **C.6.3.1. Permis**

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

##### **C.6.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009**

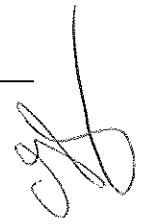
Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

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.

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

**C.6.4. Certificat de performance énergétique** Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20150630-0000292797-01-9 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur LESCRAUWAET Gino le 30/06/2015 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 50

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.

#### **C.6.5. 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.

#### **C.6.6. 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 19 juin 2015 réalisé par ACEG asbl, il a été 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, étant donné que 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 1 an après la date d'établissement dudit procès-verbal.

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

### C.7. PRIX.

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (155.000,00€)**.

Cette somme est payable comme suit :

- A la signature des présentes une somme de **quinze mille cinq cents euros (15.500,00€)** est payée par l'acquéreur #en un/plusieurs chèque(s) tiré(s) du compte numéro BE58377507100878 à l'ordre de DVCV Ever'One SPRL en un/plusieurs virement(s) du compte numéro BE75-7310-2151-2551 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 **cent trente neuf mille cinq cents euros (139.500,00€)** 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 ..Q....V...Q.I.R..

### C.8. 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.

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

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

#SOIT La présente vente est conclue sous la condition suspensive d'obtention par l'acquéreur, dans un délai de 30 jours à dater de l'acceptation de l'offre (2 septembre 2015), d'un financement d'un montant de cent dix mille euros (110.000,00€) maximum. Il est convenu que l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement.

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

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

## E DECLARATIONS FISCALES – BRUXELLES

### E.1. 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 :

- ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement / mais 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.

- 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) 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.

### E.2. LE VENDEUR :

#### E.2.1. 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

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

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.

#### **E.2.2. 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.
- se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

#### **E.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.

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

#SOIT 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).

#SOIT Le vendeur déclare être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE .....

### **F DISPOSITIONS FINALES**

#### **F.1. ACTE AUTHENTIQUE**

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

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

- pour le vendeur : les Notaires associés Olivier Brouwers, Frederic Convent, Olivier Dubuisson, Jérôme Otte et Marc Van Beneden, de résidence à Ixelles (Notalex)
- pour l'acquéreur : le notaire Pablo De Doncker, à 1000 Bruxelles

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 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.

## F.2. SANCTIONS

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

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

## F.3. ELECTION DE DOMICILE

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

## F.4. ARBITRAGE - TRIBUNAUX

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

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

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

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

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

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

#### **F.5. 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.
- Réserves :
  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.

#### **F.6. AGENT IMMOBILIER**

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de CENTURY21 DIAMANT - EVERONE, 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.

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





### F.7. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

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

### F.8. CLOTURE

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

Fait à Bruxelles, le 16 septembre 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 16 septembre 2015

Signature de l'agent immobilier

Moerschel  
stpi : 509.887

Cachet de l'agent immobilier

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

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

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