

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

**Agent Immobilier agréé IPI : 100.253**

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

### COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

Monsieur **DIERICKX, Laurent Marc Jean**, né à Schaerbeek le vingt février mil neuf cent septante-sept, numéro national 77.02.20 135-23, carte d'identité numéro 592-0620771-52, célibataire, domicilié à 1140 Evere, rue Père Damien 48.

Lequel déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale à ce jour.

Ci-après dénommé(s) : "LE VENDEUR"

Et

Madame **GODIN Isaline Théodora A**, née à Malmedy le quatorze avril mil neuf cent quatre vingt neuf, numéro national 89.04.14-364.46, carte d'identité numéro 592-0941037-24, domiciliée à 4980 Trois-Ponts, avenue Joseph Lejeune 127.

Monsieur **DE KERCHOVE D'OUSSELGHEM Antoine Jean-Sébastien A**, né à Ixelles le dix sept août mil neuf cent quatre vingt-huit, numéro national 88.08.17-149.81, carte d'identité numéro 591-9340260-38, domicilié à 1180 Uccle, avenue Montjoie 92.

Régime matrimonial : Mariés sous contrat de séparation de biens.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR"

Il est convenu ce qui suit :

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

Two handwritten signatures are visible in the bottom right corner of the document. The first signature is a stylized, cursive script, and the second is a more formal, blocky signature.

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur, qui accepte (acqueront indivisement chacun pour ½) le bien immobilier décrit ci-après :

### **DESCRIPTION DU BIEN**

#### **COMMUNE D'EVERE, deuxième division**

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, située rue Père Damien numéro 48 cadastrée selon titre et extrait cadastral récent, section D, nuémro 182/P/6, d'une superficie d'après titre et cadastre de deux ares cinq centiares (2 a 5 ca).

Revenu cadastral : mille quatre cent nonante-quatre euros (1.494,00€)

Le bien prédécrit porte le numéro de partition 0182/P/6/P0000.

Outre les immeubles par incorporation sont compris dans la vente les objets mobiliers suivants : l'équipement de la cuisine (gros électroménager inclus), l'équipement de la salle de bain.

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

#### **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 immobilier pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

#### **1. Propriété.**

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

#### **2. Situation hypothécaire.**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute charge quelconque.

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.

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

La vente est conclue sous la condition suspensive qu'au cas où le prix payé entre les mains du notaire ne permettrait pas de désintéresser les créanciers hypothécaires ou saisissants inscrits au jour de la passation de l'acte, lesdits créanciers marquent leur accord de donner mainlevée de leurs inscriptions et transcriptions. Seul l'acquéreur pourra invoquer la non-réalisation de la présente condition.

### 3. Charges, servitudes et mitoyennetés.

Le bien est vendu avec toutes les avec toutes les mitoyennetés éventuelles, charges et servitudes, tant actives que passives, qui peuvent y être attachées. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus, qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur a remis pour information, antérieurement à la signature des présentes, au vendeur qui le reconnaît, copie des conventions datées :

- du 13 janvier 2011 et signée entre l'ancien propriétaire du bien présentement vendu et le propriétaire de la maison numéro 46B de la même rue, laquelle porte sur l'utilisation de leur mur mitoyen et de la haie mitoyenne ;

- du 18 avril 2010 et signée entre l'ancien propriétaire du bien présentement vendu et le propriétaire de la maison numéro 50 de la même rue relative à la haie et aux plantes.

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours.

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

### 4. Etat.

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

### 5. Assurance.

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

## 6. Jouissance.

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

Le bien est actuellement occupé par le propriétaire, jusqu'au plus tard, à la date ultime prévue pour la signature de l'acte authentique. En outre, le vendeur s'engage à faire vider le bien à ses frais pour la signature de l'acte.

## 7. Impôts.

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

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

## 8. Mesures Administratives.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de sur-face en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

## 9. Garantie décennale.

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

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

## 10. 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 (dus au notaire ou à l'agent immobilier) résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention en imposent la réalisation au vendeur dans le cadre de la vente :

- 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 ;

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

- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- mainlevées ;
- établissement du DIU ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division.

Sont également à charge du vendeur, les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), s'il requiert ces devoirs.

### 11. Notaires.

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

- pour le vendeur : notaire Jean Van de Putte  
avenue Paul Deschanel 50 – 1030 Schaerbeek  
☎ 02/215.78.77 - ☎ 02/242.03.25  
✉ [jean.vandeputte@belnot.be](mailto:jean.vandeputte@belnot.be)
- pour l'acquéreur : le Notaire de VILLE de GOYET Anne-Cécile  
Avenue Joseph Lejeune, 127 – 4980 Trois-Ponts  
☎ (080) 68.40.26 - ☎ (080) 68.49.23  
✉ [annececile.devilledegoyet@belnot.be](mailto:annececile.devilledegoyet@belnot.be)  
Substitué par le Notaire Gabriel RASSON, à Liège.

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire(s) pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard endéans les 3 mois des présentes, mais avant la fin du délai de validité du crédit des acquéreurs.

### 12. Election de domicile.

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

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

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

### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **355.000 €** (trois cent cinquante-cinq mil euros).

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

Cette somme est payable comme suit :

- A la signature des présentes une somme de trente-cinq mille cinq cent euros (35.500,00 €) est payée par l'acquéreur en un/plusieurs virement(s) du compte numéro ..... sur le compte du notaire Gabriel RASSON, à Liège, 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/ la totalité du prix, soit trois cent dix-neuf mil cinq cent euros (319.500€) 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 propres.

#### Sanctions

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

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

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

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

2. Si le prix ou le solde du prix devait être payé, par le fait de l'acquéreur, à une date postérieure à la date limite prévue ci-dessus pour la signature de l'acte authentique, il sera, de plein droit et sans mise en demeure, productif d'un intérêt de dix pour cent (10%) l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement, à partir de cette date limite.

#### Enregistrement

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

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

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

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

### **DÉCLARATIONS**

Le vendeur déclare :

- que la présente vente n'a pas lieu sous le régime de la TVA mais sous le régime des droits d'enregistrement.
- Ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concer-nant le bien objet des présentes.

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 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.

### **ENVIRONNEMENT - URBANISME**

#### **Citerne à mazout**

Le vendeur déclare qu'il se trouve dans le bien vendu une citerne à mazout d'une capacité d'environ 4.000 litres dans la cave, laquelle est vide et non utilisée.

#### **Sols pollués**

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009.

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

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

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

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 5 novembre 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.

### **Aménagement du territoire**

**La commune a transmis les renseignements urbanistiques pour ce bien en date du 23 novembre 2015, dont une copie restera annexée au compromis et que les parties reconnaissent avoir reçu une copie.**

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

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

Le notaire Jean Van De Putte a demandé, par lettre à la commune de Evere de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien vendu.

L'agent immobilier rédacteur du présent compromis attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie lui-même, en surplus de la recherche urbanistique dont question ci-avant et de celle qui sera demandée par le notaire instrumentant, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la



légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, en s'adressant personnellement au service de l'urbanisme de la commune de Evere, auquel il demandera la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier, par lui-même, qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec, les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le vendeur aux présentes déclare :

- que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré. Il déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu est concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites et qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié de prescriptions d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement ;
- qu'il garantit les autorisations nécessaires ont été obtenues pour toutes les constructions érigées et tous les travaux effectués et que ces constructions ou travaux ont été érigés ou effectués conformément à ces autorisations ;
- ne pas avoir connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins.
- Que le bien est actuellement affecté à l'habitation et déclare ne prendre aucun engagement quant à la possibilité d'un changement de cette affectation ;
- Qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autorisation d'urbanisme ni de permis de lotir non périmés pour le bien vendu.

#### 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.

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 ;
- #est #n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur 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 ».

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

### INSTALLATION ELECTRIQUE

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Dans le procès-verbal du 18 mai 2011 par ELECTRO-TEST asbl a constaté que l'installation électrique répond 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.

### Certificat de performance énergétique

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20151029-0000310861-01-3** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur **LESCRAUWAET Gino** le **29/10/2015** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **F**
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : **59 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.**

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

Un original ou une copie du certificat a été remise par le vendeur à l'acquéreur. Si l'acquéreur n'a reçu qu'une copie, l'original du certificat sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

### DROIT DE PREEMPTION EN REGION BRUXELLOISE.

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).

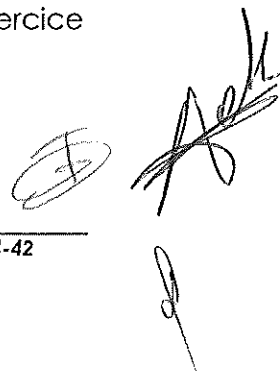
Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas situé dans une zone soumise au droit de préemption ainsi que cela ressort de la consultation du site BRUGIS en date du 4 novembre 2015.

Condition suspensive

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

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



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp and a signature that appears to be 'Aek'.

## **LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

Le vendeur déclare que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur s'engage à remettre ce dossier à l'acquéreur au plus tard le jour de signature de l'acte authentique de vente, ainsi que l'attestation de conformité de la chaudière.

## **GARANTIE « COMPROMIS – DECES PAR ACCIDENT »**

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

- Gratuité de l'assurance pour l'acquéreur.
- Risque garanti : le décès par accident.
- Personnes sur la tête desquelles repose le risque : le(s) acquéreur(s) personne(s) physique(s).
- Somme assurée : 90% du montant du prix de la vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du sinistre, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes résultant de l'insuffisance de valeur vénale constatée par l'administration fiscale et sans pouvoir excéder 250.000€
- Période de couverture : la période qui s'étend de la date de signature du compromis de vente jusqu'à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition. Cette période ne peut excéder 123 jours calendrier. Ce délai est porté à six mois si des enfants mineurs doivent intervenir à la vente.

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

- Le compromis doit porter le numéro IPI de l'agent immobilier intervenant ainsi que son cachet.
- Le compromis doit être daté et signé par l'acquéreur et le vendeur ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat écrit.
- Le compromis doit être daté et contresigné par l'agent immobilier intervenant.
- Prévoir le versement d'un acompte constaté par un reçu daté et signé par le vendeur, délivré par l'agent immobilier intervenant et représentant au moins 5% du prix total de la vente.
- Les documents originaux doivent être présentés à l'assureur en cas d'appel à la présente garantie.
- La prime due doit avoir été payée à l'assureur par l'agent immobilier intervenant.

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

### **CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant maximum de **300.000** euros.

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

L'accord de principe devra être obtenu endéans les 30 jours à dater de la signature du compromis.

Si l'acquéreur n'obtenait pas l'accord de son prêt dans le délai ci-avant stipulé, il en aviserait l'agence immobilière CENTURY 21, le vendeur ou le notaire choisi par le vendeur par fax ou email, et ce avant l'expiration dudit délai.

Si la condition ne se réalise pas, la vente sera inexistante et la garantie sera restituée à l'acquéreur.

L'acquéreur justifiera des diligences effectuées pour l'obtention du crédit.

La présente condition suspensive est stipulée sans préjudice au droit pour le vendeur et l'acquéreur de proroger de commun accord et par écrit le délai convenu pour l'octroi du-dit financement.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

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 immobiliier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

Taxation sur les plus-values – information

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des règles applicables en matière de 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.

DECLARATIONS FISCALES – BRUXELLES-CAPITALE

L'ACQUEREUR :

Abattement (art.46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

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'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(s) 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.

LE VENDEUR :

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 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.

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 empêcheai(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.

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

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

Les parties déclarent approuver la rature de <sup>1</sup>0 lignes <sup>3</sup>0 mots aux présentes.

Fait à Bruxelles, le 4 décembre 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 4 décembre 2015

Signature de l'agent immobilier

Cachet de l'agent immobilier

*Moeschold*  
api : 808-887

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

individuals

Business

## Day-to-day banking

My accounts and payments

Current accounts

Credit cards

Self banking

Payments

Home Day-to-day banking

## Transaction details for account BE85 3770 5163 0006

Transaction 718 of 03/12/2015

-25.000,00 EUR

## Details

Virement Home'Bank

En faveur de: Notaire Gabriel Rasson  
Rue Ernest Solvay 259,  
4000 Liege  
Belgique

IBAN: BE79340079452233

Communication :

acompte/prest de signature de Ville Isaline et Antoine de Kerchove  
Partie 1

[Back to overview](#)[Find transactions](#)

## Day-to-day banking

ING Lion Account  
Other current accounts  
ING Card  
Other credit cards  
Home Bank

## Lending

Mortgage Loan  
ING Car Loan  
ING Cash Facility  
ING Installment Loan

## Savings

ING Lion Premium  
ING Lion Deposit  
Green Savings Account  
ING Orange Savings Account  
ING Long Term Account  
Star Fund

## Investments

ING Invest Account  
Shares  
Investment funds  
ING Lifelong Income

## Insurance

ING Car Insurance  
Travel Assistance  
Home Insurance  
ING Death Benefit Insurance

## Retirement

Star Fund  
ING Life Pension Plan  
ING Life Star Plan  
ING PPSF

## In case of emergency

Card Stop  
Statement of Claim  
Contact us

## Our branches

Find a branch-Self Bank  
Make an appointment  
Our mobile site



ING Belgium  
020 344 344  
febelifon



Investor Relations  
Social media

Privacy Protection  
Security

## Sponsoring

Charges and regulations  
Terms of use

## Limits

Accessibility



Individuals

Business

[Contact us](#)  
[Feedback](#)

Set up

## Day-to-day banking

[My accounts and payments](#)
[Current accounts](#)
[Credit cards](#)
[Self banking](#)
[Payments](#)
[Home](#) [Day-to-day banking](#)

## Transaction details for account BE85 3770 5163 0006

Transaction of 04/12/2015

-10.500,00 EUR

## Details

Virement Home'Bank

En faveur de: Notaire Gabriel Rasson

Rue Ernest Solvay 259,

4880

Belgique

Liege

IBAN: BE79340879452233

Communication :

acompte/prest de signature de Ville de Goyet

Isaline et Antoine de Kerchove Partie 2 (35,500 EUR en tout)

[Back to overview](#)
[Find transactions](#)

## Day-to-day banking

[ING Lion Account](#)
[Other current accounts](#)
[ING Card](#)
[Other credit cards](#)
[Home'Bank](#)

## Lending

[Mortgage Loan](#)
[ING Car Loan](#)
[ING Cash Facility](#)
[ING Instalment Loan](#)

## Savings

[ING Lion Premium](#)
[ING Lion Deposit](#)
[Green Savings Account](#)
[ING Orange Savings](#)
[Account](#)
[ING Long Term Account](#)
[Star Fund](#)

## Investments

[ING Invest Account](#)
[Shares](#)
[Investment funds](#)
[ING Lifelong Income](#)

## Insurance

[ING Car Insurance](#)
[Travel Assistance](#)
[Home Insurance](#)
[ING Death Benefit](#)
[Insurance](#)

## Retirement

[Star Fund](#)
[ING Life Pension Plan](#)
[ING Life Star Plan](#)
[ING PSFS](#)

## In case of emergency

[Card Stop](#)
[Statement of Claim](#)
[Contact us](#)

## Our branches

[Find a branch/Self Bank](#)
[Make an appointment](#)
[Our mobile site](#)

[ING Belgium](#)

[Investor Relations](#)
[Social media](#)
[Privacy Protection](#)
[Security](#)
[Sponsoring](#)
[Charges and regulations](#)
[Terms of use](#)
[Limits](#)
[Accessibility](#)
