

**CENTURY 21 Best House**

Rue F.Vekemans 121  
1120 Bruxelles  
T.V.A. BE 400.600.595

**COMPROMIS DE VENTE**  
(APPARTEMENT)

Entre les soussignés :

Madame Jeannine **DEVEEN**

Née à Uccle le 04/11/1939

NN : 39.11.04-004.93

Domiciliée Av. Maurice Maeterlinck, 56 à 1030 Schaerbeek

Ci-après dénommé(s) : "LE VENDEUR"

Et

Madame Chantal **VAN ROMPAY**

Née à *Schaerbeek* le 16/11/1959

NN : 59.11.16-188.66

Domiciliée Rue Aurélien Thibaut, 18 à 6001 Marcinelle

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR"

Il est convenu ce qui suit :

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

**DESCRIPTION DU BIEN**  
**Commune de SCHAERBEEK – première division**

Dans l'immeuble à appartements multiples sis avenue Maurice Maeterlinck, 56, cadastré Section A n° IO9 A 3 pour une superficie de deux ares quatre-vingt-huit centiares :

L'appartement (studio) du troisième étage à droite comprenant :

a) en propriété privative et exclusive

hall, living, salle de bains avec water-closet, une cuisine avec terrasse et aux sous-sols la cave numéro 3

b) en copropriété et indivision forcée

septante-quatre / millièmes des parties communes dont le terrain

Tels que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Jacques Delcroix à Etterbeek, en date du 16/02/1966 et les actes rectificatifs reçus par ledit Notaire les 20/06 et 05/07/1966

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.

*Le vendeur déclare expressément qu'aucune révision du revenu cadastral n'est en cours suite à des travaux effectués au bien prédécrit moins de deux ans avant la date des présentes.*

Le bien est toutefois vendu sans garantie de superficie ; le plus ou le moins, fût-il supérieur à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

**CONDITIONS GÉNÉRALES**

**1. Propriété.**

La vente est parfaite par la signature des présentes, sous la seule réserve de la/des condition(s) suspensive(s) ci-après. 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.

Cependant, 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/ou transcriptions et/ou saisies au plus tard pour le jour convenu pour la signature de l'acte authentique. Seul l'acquéreur pourra invoquer la non-réalisation de la présente condition.

**3. Charges, servitudes et mitoyennetés.**

Le bien est vendu avec toutes les 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 et qu'à sa connaissance, indépendamment des stipulations de l'acte de base, le bien vendu n'est grevé d'aucune servitude ni condition spéciale. 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 de l'acte de base sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'en dehors des stipulations classiques résultant de la mise de l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, lesdits acte de base et acte de base modificatif ne comprennent pas de clauses pouvant emporter d'importants troubles de jouissance pour le bien vendu ou en diminuer la valeur.

#### **4. Etat.**

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

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

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

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

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

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

#### **5. Assurance incendie.**

Le vendeur déclare que le bien vendu dans le cadre des présentes est assuré contre l'incendie et les risques apparentés par une police d'assurance collective souscrite par le syndic au nom de la copropriété. A ce sujet, l'acquéreur sera tenu de respecter les dispositions de l'acte de base et du règlement. Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de police d'assurance particulière pour le bien.

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

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

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

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

Le vendeur déclare que le bien n'est pas loué et s'engage à ne pas concéder de bail, de sorte que le bien ne sera grevé d'aucun engagement de la sorte au moment de la signature de l'acte authentique, à moins que le vendeur n'obtienne un accord écrit préalable de l'acquéreur.

Le vendeur s'engage à ce qu'à la date du transfert de propriété le bien immobilier vendu soit propre et vide à l'exception des biens immeubles présents. Dans ce cadre, les parties conviennent de visiter le bien ensemble juste avant le transfert de propriété.

Si le bien n'est pas propre et vide un montant de dix pourcent du prix de vente sera bloqué à l'étude du notaire instrumentant. Si le vendeur néglige de nettoyer et de vider le bien dans un délai restant à déterminer à ce moment, l'acheteur pourra faire nettoyer et le bien par un tiers. Les coûts et frais en résultant seront à la charge du vendeur et seront déduits du montant bloqué à cet effet.



### **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 et définitif. 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.

### **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 et autres garanties éventuellement en cours, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant à compter de l'acte authentique de vente. Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué de tels droits.

### **10. Copropriété.**

#### **Acte de base :**

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par un acte de base, contenant le règlement de copropriété, ainsi 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.

Le vendeur remettra lors de signature de l'acte authentique, un exemplaire des statuts ainsi que, s'il échet, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

### **CHARGES COMMUNES - FONDS DE RESERVE - LITIGES**

#### **1° Charges ordinaires**

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

#### **2° Charges extraordinaires et appels de fonds**

Conformément à l'article 577-11 § 1<sup>er</sup> 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 dont question ci-après;
- 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.

Les parties reconnaissent avoir été averties que le syndic a donné suite à cette demande et l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de cette réponse antérieurement aux présentes.

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.

Ces montants seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués par le syndic ou vendeur préalablement à la signature des présentes. A défaut de communication de ces procès-verbaux, ces montants resteront à charge du vendeur.

### **3° Dépenses urgentes**


L'acquéreur supportera à compter de ce jour les dépenses urgentes décidées par le syndic dans la mesure où le vendeur n'en avait pas connaissance lors de la signature des présentes.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

### **4° Assemblées générales futures**

Le cessionnaire sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique s'il dispose d'une procuration pour y assister.

Si le cessionnaire dispose d'une telle procuration, 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 8 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.



### **5° 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 d'aucun décompte entre parties.

### **6° Créances de la copropriété**

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

### **7° Créances de la copropriété**

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours;
  - l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés ce jour aux parties communes ;
  - les charges communes périodiques s'élèvent mensuellement à environ 200 € (148 € de fond de roulement et 49 € de fond de réserve.
  - que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :  
**SYNDIM s.p.r.l. – avenue Louis Bertrand, 102 à 1030 Schaerbeek – 02 732 00 32**
- Personne de contact : Madame Marie Moos

### **11. Frais.**

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder, à l'exception des frais d'agence et des frais liés à la délivrance du bien qui restent à charge du vendeur. Ces frais seront payables à la signature de l'acte authentique.

### **12. Notaires.**

Les parties, dûment averties qu'elles ont chacune le droit de choisir leur notaire, sans supplément de frais pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater de la signature du compromis de vente, ont désigné comme notaire(s) pour dresser l'acte authentique:

Pour le vendeur le Notaire Maselis à 1030 Schaerbeek

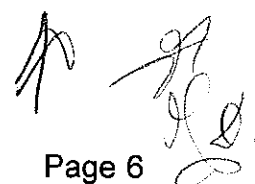
Pour l'acquéreur le Notaire Husson à Marcinelle

Les parties s'obligent à comparaître devant notaires pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard endéans les 4 mois des présentes.

### **13. Election de domicile.**

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

**14.** La présente convention est conclue par l'entremise de CENTURY 21 Best House à 1120 Neder-Over-Heembeek - Rue F.Vekemans 121 (n° d'agrégation I.P.I. n°502.317).



### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix **95.000 euros** (nonante-cinq mille euros) payable comme suit :

**4.750 euros** (quatre mille sept cent cinquante euros) antérieurement aux présentes, à titre de GARANTIE, somme que l'acquéreur paye par virement bancaire sur le compte tiers BELFIUS BE85 0688 9552 1306 de l'agence CENTURY 21 Best House

et le solde, soit **90.250 euros** (nonante mille deux cent cinquante euros) au moment de la signature de l'acte authentique.

### **Sanctions**

1. Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, la partie non défaillante 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 ce dernier 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 sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée par l'acquéreur, 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.

Si l'acte authentique n'était pas signé au plus tard dans le délai ci-dessus imparti pour la signature de l'acte authentique de vente par le fait du vendeur, ce dernier devra à l'acquéreur de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt de dix pour cent (10%) l'an sur la garantie payée, calculé jour par jour, 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.

Le tout sauf retard imputable au vendeur auquel cas cela lui incombera.

**APPLICATION DE L'ARRETE ROYAL DU VINGT-CINQ JANVIER DEUX MIL UN, ENTRE EN VIGUEUR LE PREMIER MAI DEUX MIL UN ET CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

Le Notaire attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, entré en vigueur le premier mai deux mil un s'appliquant aux chantiers temporaires et mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent des travaux de bâtiment ou de génie civil suivants : 1/ travaux d'excavation, 2/ travaux de terrassement, 3/ travaux de fondation et de renforcement, 4/ travaux hydrauliques, 5/ travaux de voirie, 6/ pose de conduites utilitaires, notamment des égouts, des conduites de gaz, des câbles électriques, et interventions sur les conduites précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe, 7/ travaux de constructions, 8/ travaux de montage et de démontage, notamment les éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes, 9/ travaux d'aménagement ou d'équipement, 10/ travaux de transformation, 11/ travaux de rénovation, 12/ travaux de réparation, 13/ travaux de démantèlement, 14/ travaux de démolition, 15/ travaux de maintenance, 16/ travaux d'entretien, de peinture et de nettoyage, 17/ travaux d'assainissement, 18/ travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés ci-avant.

L'article 48 dudit Arrêté royal stipule littéralement ce qui suit :

*Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.*

*Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.*

*Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment un locataire.*

Après avoir été interrogé sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré que, depuis l'entrée en vigueur de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit Arrêté Royal, et qu'il n'existe par conséquent pas de dossier d'intervention ultérieure.

**DÉCLARATIONS**

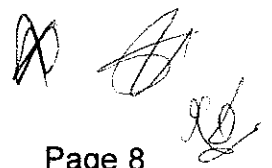
1. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence (sous réserve du droit de préemption existant en Région de Bruxelles-Capitale conformément à l'ordonnance du 18 juillet 2002) ni d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

2. Le vendeur déclare que la présente vente n'a pas lieu sous le régime de la TVA mais sous le régime des droits d'enregistrement.

3. Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à la date de ce jour.

**DROIT DE PREEMPTION DE LA REGION DE BRUXELLES CAPITALE**

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption tant par la Région, les Communes, les Sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivants de l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux, publié au Moniteur belge du dix-sept août suivant et en vigueur depuis le premier janvier deux mille trois, étant actuellement les articles 258 et suivants du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) entré en vigueur le vingt-six mai deux mille quatre.





Conformément à l'article 7 de l'Ordonnance, les bénéficiaires dudit droit de préemption doivent être invités par les vendeurs à exercer leur droit de préemption moyennant lettre recommandée envoyée aux organismes ayant ce droit de préemption.

Les organismes ayant ce droit sont :

- la Région de Bruxelles Capitale
- Les communes de la Région de Bruxelles Capitale, agissant pour elles-mêmes ou pour leur Centre Public d'Aide Sociale
- La Société de Développement Régional de Bruxelles (SDRB)
- La Société de Logement de la Région Bruxelloise agissant pour elle-même, pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance du neuf septembre mille neuf cent nonante-trois, portant modification du code de logement pour la Région de Bruxelles capitale et relative au secteur du logement social ou, pour le Fonds du logement des Familles de la Région de Bruxelles Capitale
- La Société Régionale du Port de Bruxelles

Les vendeurs déclarent qu'à ce jour, il ne leur a pas été notifié dans les formes prévues par l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux relative au droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale, étant actuellement les articles 258 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (COBAT) entré en vigueur le vingt-six mai deux mille quatre, que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption instauré par ladite ordonnance, de telle sorte que ledit droit de préemption ne trouve pas à s'appliquer à la présente convention.

### **URBANISME & AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement, ainsi que les plans

En outre, le(s) rédacteur(s) du présent compromis attire(nt) tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, 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 au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander

la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier 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 garantit la conformité des constructions érigées par lui à la législation sur l'aménagement du territoire. Pour autant que de besoin, le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions, transformations et/ou actes qui auraient été érigées ou effectuées par lui ou à sa demande et qu'à sa connaissance le bien vendu n'est grevé d'aucune infraction en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le vendeur déclare qu'à défaut de permis d'urbanisme (permis de bâtir) ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien vendu aucun des actes et travaux (en ce compris la modification de l'utilisation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable au bien vendu, notamment dans la Région Wallonne, la Région Flamande et la Région de Bruxelles-Capitale.



Aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur le bien vendu, tant que le permis d'urbanisme/permis de bâtir n'a pas été obtenu.

L'acquéreur déclare savoir que la destination qu'il souhaite donner au bien devra être conforme à celle qui résultera des renseignements urbanistiques que la commune est tenue de délivrer.

Le vendeur déclare que le bien vendu est actuellement affecté à l'habitation.

Ci-joint le réponse urbanistique.

### **REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES.**

L'Arrêté royal du 25 juin 2008 modifiant l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique, modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques et insérant un article 276 bis dans le Règlement général sur les Installations électriques a été publié au Moniteur belge du 30 juin 2008. Cet arrêté royal entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2008, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, le vendeur devra faire effectuer à sa charge, à ses propres frais (sauf dérogation expresse des parties à propos de la répartition de ces coûts entre elles) une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme agréé et il devra transmettre ensuite avant le délai ci-avant stipulé pour la signature de l'acte authentique de vente le procès-verbal de visite au notaire instrumentant établi conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal précité.

Le vendeur déclare à ce propos que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le 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'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Il incombe donc au vendeur une obligation de délivrance : celle de faire effectuer une visite de contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé et d'en transmettre le procès-verbal au notaire instrumentant qui mentionnera dans l'acte authentique de vente les éléments indiquant à l'acheteur si le contrôle a donné lieu à un rapport positif ou négatif, et, le cas échéant, si un contrôle complémentaire devra être effectué dans les 18 mois de l'acte authentique.

Le procès-verbal de visite du 11/03/2016 indique que l'installation électrique ne satisfait pas :

En cas de rapport négatif :

- L'acquéreur devra faire effectuer à sa charge, à ses propres frais, par le même expert ou par un autre expert agréé qu'il désignera à cette fin un nouveau contrôle dans les 18 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente;
- Pendant ce délai de 18 mois, l'acquéreur aura l'obligation de prendre à sa charge, à ses propres frais, les mesures nécessaires pour rendre l'installation électrique conforme à la réglementation en vigueur en cette matière.

### **Certificat de performance énergétique**

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20160310-0000330047-01-2 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Lionel Destrument le 10/03/2016. Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

## **GESTION DES SOLS POLLUES**

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 immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu. Il précise toutefois qu'il n'est pas encore en mesure de remettre l'attestation du sol exigée par l'Ordonnance.

La présente vente est dès lors faite sous la condition suspensive de l'obtention avant la signature de l'acte authentique :


- d'une attestation du sol d'où il résultera que le terrain sur lequel est érigé l'immeuble dans lequel se trouve le lot privatif vendu n'est pas repris en catégorie 3 ou 4, et
- d'une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol s'il devait s'avérer, au vu de l'attestation obtenue, que ledit terrain est repris dans la catégorie 0.

Le vendeur mandate le notaire instrumentant aux fins de demander 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.

## **CONDITIONS PARTICULIÈRES** **ASSURANCE ACCIDENT COMPROMIS** **Couverture décès accidentel de l'acheteur**

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

1. Gratuité de l'assurance pour l'acquéreur
2. Risque garanti : le décès accidentel
3. Personnes assurées : acquéreurs personnes physiques
4. Capital assuré : solde du prix de vente (prix de vente sous déduction de l'acompte payé) à concurrence de maximum 90% du prix de vente, majoré de la totalité des frais, droits et honoraires de mutation
5. Limite absolue : 126.000 EURO par sinistre donnant lieu à la garantie, quel que soit le nombre de compromis
6. Période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de 123 jours au maximum après la date du compromis ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans le présent compromis.
7. Toutefois, si le décès survient durant ces quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès.
8. Ce délai est porté à six mois si des enfants mineurs doivent intervenir à la vente.
9. Les garanties de la police ne sortiront leurs effets qu'aux quatre conditions suivantes :
  - 1) le compromis doit être à l'en- tête de l'agent immobilier ou porter son cachet



- 2) le compromis doit être daté et signé par les parties
- 3) le compromis doit prévoir le versement d'un acompte par l'acquéreur soit à l'agent immobilier, soit au vendeur ou à son représentant, soit encore à son notaire
- 4) les documents originaux doivent être présentés à l'assureur en cas d'appel à la garantie prévue par le présent titre

« Condition suspensive portant sur l'obtention d'un crédit hypothécaire

Les parties déclarent que la présente vente est faite et acceptée sous la condition suspensive de l'octroi à l'acquéreur d'un crédit hypothécaire d'un montant en capital de 95.000 **euros** au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'acquéreur s'engage à faire toutes les démarches normales pour obtenir ce crédit hypothécaire dans un délai de 45 jours à compter de la signature des présentes.

Si dans le délai ci-avant stipulé, l'acquéreur se voit notifié par écrit le refus motivé du crédit demandé, il devra, dans le délai ci-avant imparti, porter à la connaissance du vendeur, par lettre recommandée, le fait que le crédit hypothécaire dont question lui a été refusé.

Dans ce cas, chacune des parties reprendra son entière liberté et la garantie ci-dessus sera intégralement et de plein droit restituée à l'acquéreur. A défaut, par l'acquéreur, d'avoir porté à la connaissance du vendeur dans le susdit délai, la preuve écrite du refus de l'octroi du crédit hypothécaire précité, ce crédit hypothécaire sera réputé consenti, de sorte que le présent compromis de vente sortira tous ses effets.

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 dudit crédit. »

Fait à Bruxelles le 14 mai 2016

en autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

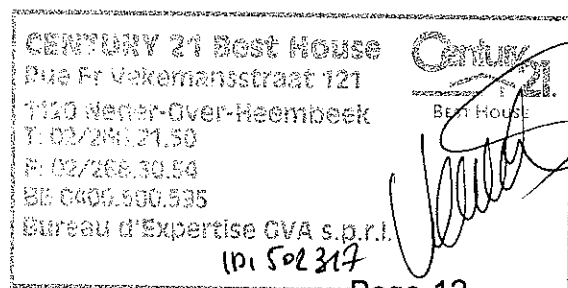
  
Le Vendeur

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

  
L'Acquéreur

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

Signature de l'agent immobilier + cachet





BEST HOUSE

Rue Fr. Vekemansstraat, 121  
1120 Neder-Over-Heembeek  
Tél : 02/268.21.50  
Fax : 02/268.30.54  
[info@century21besthouse.be](mailto:info@century21besthouse.be)

Neder-Over-Heembeek, le 14/05/2016

Madame Chantale VAN ROMPAY a reçu de l'agence Century 21 Best House lors de la signature du compromis de vente du bien situé à Av. Maurice Maeterlinck 56 à 1030 Bruxelles les documents suivants :

- La réponse du Syndic
- Les renseignements urbanistiques
- Le certificat PEB
- Le contrôle électrique
- L'assemblée générale 2014-2015-2016
- ~~Bilan 2014~~ (AG en joint)

Acquéreur



~~BE77 3401 0009 0635~~ ~~JUSTITIANTH~~ ~~4.750,00~~

Virreent Home'Bank  
En faveur de: CENTURY 21 DIAMANT  
SPRL DVCV EVERONE  
Belgique  
IBAN: BE75731021512551  
Communication :  
ACOMPTÉ / STUDIO  
1030  
AVENUE MAETERLINCK 56  
SCHAEERBEEK

---

Opération 143 du 13/05/2016