



## ACTITRANS

Rue Américaine, 1

1060 Saint-Gilles

Tel : 02 373 01 60

Fax : 02 372 17 06

E-mail : info@century21actitrans.be

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.

A défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce (ou s'est exercée) une activité à risque, ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'IBGE peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre Judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

### **11. DROIT DE PREEMPTION**

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.

La vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice par les autorités et organismes concernés, du droit de préemption qui leur est attribué par le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur copie du procès-verbal de la visite de contrôle effectuée par ELECTROTEST en date du 16/11/2015, afin de vérifier la conformité de l'installation électrique avec les prescriptions du Règlement Général sur les Installations Electriques qui la concernent.

Le vendeur s'engage à remettre l'original dudit procès-verbal à l'acquéreur lors de la signature de l'acte de vente notarié. Le procès-verbal constate que l'installation n'est pas conforme aux dites prescriptions. L'acquéreur fera exécuter, à ses frais, les travaux nécessaires afin de rendre l'installation conforme aux prescriptions.

L'acquéreur déclare savoir :

- qu'il devra communiquer par écrit son identité, ainsi que la date de l'acte de vente notarié, à l'organisme qui a effectué la visite de contrôle ;
- qu'après cette communication, il aura le libre choix de désigner un organisme agréé pour une

nouvelle visite de contrôle, afin de vérifier la disparition des infractions au terme d'un délai de dix-huit mois prenant cours le jour de la signature de l'acte de vente notarié ;

- qu'au cas où, lors de cette nouvelle visite de contrôle, des infractions subsistent, l'organisme de contrôle en informera le service fédéral chargé de l'énergie.

### **13. PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

GREEN PARTNERS SPRL - Rue Américaine, 1 à 1060 Saint-Gilles  
TVA BE 0833461513 - IPI 505.869



## ACTITRANS

Rue Américaine, 1  
1060 Saint-Gilles  
Tel : 02 373 01 60  
Fax : 02 372 17 06  
E-mail : info@century21actitrans.be

Un certificat PEB se rapportant au bien vendu a été établi en date du 20/10/2015

Le certificat mentionne les données suivantes :

- classe énergétique : C ;
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 26.

Les parties reconnaissent avoir reçu une copie du certificat.

Le vendeur s'engage à en remettre l'original à l'acquéreur lors de la signature de l'acte de vente notarié.

### **14. DECLARATION RELATIVE AU REVENU CADASTRAL**

Le vendeur déclare expressément n'avoir à ce jour en aucune façon été informé par les autorités compétentes que des actions auraient été entreprises ou des travaux réalisés sur le bien immobilier sujet de la présente convention, pour lesquels l'agrément ou l'autorisation correspondante n'aurait pas été délivré(e), ou que ces actions ou travaux n'auraient pas été réalisé(e)s de façon réglementaire.

Le vendeur déclare également ne pas avoir connaissance d'une quelconque modification ou réévaluation du revenu cadastral du bien immobilier sujet de la présente convention.

### **15. DISPOSITIONS FISCALES**

La vente est soumise au paiement de droits d'enregistrement.

#### **Dans le chef de l'acheteur :**

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

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le 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.

#### **Dans le chef du vendeur :**

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

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

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

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition. Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.





## ACTITRANS

Rue Américaine, 1  
1060 Saint-Gilles  
Tel : 02 373 01 60  
Fax : 02 372 17 06  
E-mail : info@century21actitrans.be

### **16. COPROPRIETE**

L'acheteur respectera toutes les dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété et d'ordre intérieur de l'immeuble à appartements de même que toutes les décisions régulièrement adoptées par l'assemblée générale. Un exemplaire de l'acte de base sera mis à sa disposition lors de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur déclare avoir reçu un exemplaire des statuts de l'immeuble au plus tard à la signature de l'acte authentique

A chaque transfert de la propriété ou de la jouissance du bien, tout acte de transfert ou déclaratif, de même que tout contrat de bail, contiendra la mention expresse que le nouvel intéressé ou utilisateur a connaissance intégrale dudit acte de base et est subrogé dans tous les droits et obligations de son auteur.

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

- le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;
- une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Les parties reconnaissent avoir été averties que les gestionnaires de la copropriété ont répondu à cette lettre et transmis les documents en date du 17/03/2016. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent d'en reproduire le contenu aux présentes.

### **Charges communes – Fonds de réserve – 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 paragraphe 2 du Code civil, l'acquéreur supportera :

- 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 ;
- 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 ;

*Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante*

GREEN PARTNERS SPRL – Rue Américaine, 1 à 1060 Saint-Gilles  
TVA BE 0833461513 – IPI 505.869



## ACTITRANS

Rue Américaine, 1  
1060 Saint-Gilles  
Tel : 02 373 01 60  
Fax : 02 372 17 06  
E-mail : info@century21actitrans.be

- 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 ;
- 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. Assemblées générales futures

L'acquéreur 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 l'acquéreur 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 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.

### 4. 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.

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.

### 5. Informations:

Syndic: 7SYNDIC

Av de la Brabançonne, 1 à 1000 Bruxelles

*Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante*

GREEN PARTNERS SPRL – Rue Américaine, 1 à 1060 Saint-Gilles  
TVA BE 0833461513 – IPI 505.869

  
12





## ACTITRANS

Rue Américaine, 1  
1060 Saint-Gilles  
Tel : 02 373 01 60  
Fax : 02 372 17 06  
E-mail : info@century21actitrans.be  
Tél. : 02-268.17.77

### **17. CHOIX DU NOTAIRE**

Les parties sont informées avoir chacune le droit de choisir leur propre notaire sans que ce choix engendre des frais supplémentaires. Les parties désignent en conséquence les notaires suivants :

Le notaire du vendeur est Maître Van Raemdonck, square Vergote, 41 à 1030 Bxl  
Le notaire de l'acheteur est Maître Maselis, boulevard Lambermont, 336 à 1030 Bxl

Les parties s'engagent à comparaître devant notaire pour la signature de l'acte authentique, au plus tard dans les quatre mois à dater des présentes. Tous les frais, les droits et les honoraires relatifs à l'acte authentique, sont à la charge de l'acquéreur, sauf ce qui suit.

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 :

- lotissement, 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/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.

### **18. L'AGENT IMMOBILIER**

La présente convention a été conclue à l'intervention de l'agence CENTURY 21 Actitrans, rue Américaine, 1 à 1060 Saint-Gilles.

### **19. PRIX**

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
GREEN PARTNERS SPRL – Rue Américaine, 1 à 1060 Saint-Gilles  
TVA BE 0833461513 – IPI 505.869

13



## ACTITRANS

Rue Américaine, 1  
1060 Saint-Gilles  
Tel : 02 373 01 60  
Fax : 02 372 17 06  
E-mail : info@century21actitrans.be

La présente vente est faite et acceptée pour le prix de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 EUR)** que l'acheteur s'engage à payer de la manière suivante :

- Une somme de **QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 EUR)** sera été payée par l'acquéreur à la signature du compromis à l'étude Maselis, au moyen d'un virement bancaire tiré du compte **BE 19.0634.4822.5012.....**, à titre de garantie de l'exécution de ses obligations, laquelle garantie, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente. Cette garantie sera consignée en l'étude 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, soit **CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (135.000,00 EUR)** lors de la passation de l'acte authentique. Le solde du prix est exigible le jour de la passation de l'acte authentique.

## 20. CONDITION SUSPENSIVE

LA PRÉSENTE VENTE EST FAITE SOUS LA CONDITION SUSPENSIVE DE L'OCTROI À L'ACQUÉREUR, DANS UN DÉLAI DE 4 SEMAINES À PARTIR DE CE JOUR D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE, D'UN MONTANT DE 165.000 €

SI DANS LE DÉLAI CI-AVANT STIPULÉ, L'ACQUÉREUR SE VOIT NOTIFIER PAR ÉCRIT LE REFUS MOTIVÉ DU PRÊT/CRÉDIT, LA DATE DE LA LETTRE DE REFUS FAISANT FOI, LA CONDITION SUSPENSIVE SERA RÉPUTÉE DÉFAILLIE ET LA PRÉSENTE VENTE N'AVOIR JAMAIS EXISTÉ. CHACUNE DES PARTIES REPENDRA SON ENTIÈRE LIBERTÉ, ET LA GARANTIE SERA INTÉGRALEMENT ET DE PLEIN DROIT RESTITUÉE À L'ACQUÉREUR.

À DÉFAUT PAR L'ACQUÉREUR DE FOURNIR DANS LE DÉLAI DONT QUESTION CI-DESSUS LA PREUVE ÉCRITE DU REFUS DE L'OCTROI DU PRÊT/CRÉDIT PAR L'INSTITUTION DE CRÉDIT, CE PRÊT/CRÉDIT SERA RÉPUTÉ CONSENTI ET LA CONDITION SUSPENSIVE RÉALISÉE, DE SORTE QUE LE PRÉSENT COMPROMIS DE VENTE SORTIRA TOUS SES EFFETS.

## 21. ANTI-BLANCHIMENT

Les parties déclarent avoir pris connaissance de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, et plus particulièrement:

Art. 20, alinéa 1 : « Le prix de la vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque. La convention et l'acte de vente doivent préciser le numéro du compte financier par le débit duquel la somme a été ou sera transférée.

Lorsque les personnes visées [1 aux articles 2, § 1er, 19° et 3, 1°,]1, constatent le non-respect de la

  
14





## ACTITRANS

Rue Américaine, 1  
1060 Saint-Gilles  
Tel : 02 373 01 60  
Fax : 02 372 17 06  
E-mail : info@century21actitrans.be

disposition précédente, elles en informent immédiatement [1 par écrit ou par voie électronique] la Cellule de traitement des informations financières. »

Art. 21, alinéa 1 : "Le prix de la vente par un commerçant d'un ou de plusieurs biens ainsi que le prix d'une ou de plusieurs prestations de services fournies par un prestataire de services pour un montant de 5 000 euros ou plus, ne peut être acquitté en espèces que pour un montant n'excédant pas 10 % du prix de la vente ou de la prestation de services et pour autant que ce montant ne soit pas supérieur à 5 000 euros, que la vente ou la prestation de services soit effectuée en une opération ou sous la forme d'opérations fractionnées qui apparaissent liées. "

### 22. ASSURANCE DECES

La présente convention est conclue par l'entremise de CENTURY 21 Actitrans —rue Américaine, 1 à 1060 Saint-gilles (Mpecas Constantin agent immobilier agréé IPI n°505 869).  
CENTURY 21 Actitrans a souscrit à la police d'assurance des Agents Immobilier.

—Compagnie Fortis AG INSURANCE— couvrant la responsabilité civile professionnelle, la RC exploitation, la protection juridique, l'accident compromis et de l'acompte en cas d'incendie ; et l'indélicatesse.

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 par CENTURY 21 Actitrans auprès de la compagnie AG INSURANCE portant le n° de police 9954012 et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- — Gratuité de l'assurance pour l'acquéreur ;
- — Risque garanti : le décès accidentel ;
- — Personnes assurées, acquéreurs personnes physiques ;
- — 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 ;
- — Montant assuré en cas de décès de l'acquéreur : 175 000 € ;

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. 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. Ce délai est porté à six mois si des enfants mineurs doivent intervenir à la vente.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

GREEN PARTNERS SPRL – Rue Américaine, 1 à 1060 Saint-Gilles  
TVA BE 0833461513 – IPI 505.869

  
15



## ACTITRANS

Rue Américaine, 1  
1060 Saint-Gilles  
Tel : 02 373 01 60  
Fax : 02 372 17 06  
E-mail : info@century21actitrans.be

Les garanties de la police ne sortiront leurs effets qu'aux conditions suivantes :

- ~~Le compromis doit mentionner le n° de la police soit 99540812 souscrite auprès de AG INSURANCE~~
- ~~Le compromis doit être signé et daté par toutes les parties~~
- ~~le compromis doit porter le cachet de l'agent immobilier (Mr Mpocas) ou être à son en-tête~~
- ~~Le compromis doit prévoir le versement d'un acompte de au moins 5 % du prix total~~
- ~~le compromis doit faire référence intégralement aux clauses reprises dans les articles 12 à 15 des conditions générales ci-jointes.~~

### 23. 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 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.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

GREEN PARTNERS SPRL – Rue Américaine, 1 à 1060 Saint-Gilles  
TVA BE 0833461513 – IPI 505.869

  
16





## ACTITRANS

Rue Américaine, 1  
1060 Saint-Gilles  
Tel : 02 373 01 60  
Fax : 02 372 17 06  
E-mail : info@century21actitrans.be

### **24. CHOIX DU DOMICILE**

Pour l'exécution de cette convention, les parties élisent domicile à leur adresse telle que mentionnée ci-dessus, ou, si celle-ci ne devait pas être située sur le territoire de la Belgique, à l'étude du notaire désigné par cette partie. Tous les litiges auxquels le présent contrat pourrait donner lieu eu égard au droit d'usage, relèvent de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles.

Le présent contrat est régi par le droit belge.

La présente convention est faite à Bruxelles, le 21/04/2016

Chaque partie déclare en avoir reçu un exemplaire original.

Signature du vendeur  
(Lu et approuvé)

Signature des acquéreurs  
(Lu et approuvé)

**WYNS YVONNE MARIE**

*Sous procuration notariale  
Guio Pierre*

**LAURIA ROCCIO**

**GUIOT PIERRE ANTOINE**

*Lu et approuvé*

**INFUSO PATRIZIA**

*Infuso Patrizia*

**GUIOT ERIC JEAN**