



ACTITRANS

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

COMPROMIS DE VENTE

A. DESIGNATION DES PARTIES


Entre les soussignés,

Madame **WYNS Yvonne Marie F**, née à Bruxelles, le 25 Avril 1923, veuve, demeurant à 1140 Evere, avenue Henry Dunant, 4 bte45 NN 23.04.25-286.57

Monsieur **GUIOT Pierre Antoine**, né à Ixelles le 03 Juillet 1947, domicilié à 7181 Seneffe, rue de Cramat, 31 NN 47.07.03-485.73


Monsieur **GUIOT Eric Jean**, né à Watermael-Boitsfort, le 31 Mai 1957, domicilié à 1160 Auderghem, Avenue de la Houlette 78 NN 57.05.31-387.12

Représentation : Madame Yvonne WYNS sera représentée suivant procuration authentique reçue par le Notaire Nicolas van Raemdonck en date du 2 avril 2014

Ci-après dénommé « le vendeur », 

Et

Monsieur **LAURIA Rocclo** né à Berchem-Sainte-Agathe, le 06 Décembre 1968, NN 68.12.06-377.82 et Madame **INFUSO Patrizia** née à Watermael-Boitsfort, le 17 Janvier 1965 NN 65.01.17-322.55, mariés et domiciliés ensemble à 1140 Evere, Avenue Henri conscience, 151. 

Ci-après dénommés « l'acquéreur », engageant ses ayants droit de manière solidaire et indivisible aux obligations découlant des présentes. 



Les parties donnent expressément leur accord à la mention de leur numéro national.

B. DECLARATIONS PREALABLES

B.1. DÉCLARATION DES PARTIES

Le vendeur déclare :

Ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.

 
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

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

B.2. DÉCLARATIONS RELATIVES AU BIEN VENDU

Insaisissabilité

Le vendeur :

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

L'acquéreur :

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

Droits dans le bien

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

Il est convenu ce qui suit :

LE VENDEUR DECLARE PAR LES PRESENTES, VENDRE A L'ACQUEREUR QUI ACCEPTE :

C. DESCRIPTION DU BIEN IMMEUBLE

COMMUNE DE EVERE

Dans un immeuble à appartements multiples, sis à front de l'avenue Henry Dunant y portant le numéro 4, présentant d'après titre un développement de façade de quarante-neuf mètres septante-huit centimètres et une superficie de quinze ares quatre-vingt-huit centiares dix-huit dixmilliares, cadastré Section C numéros 2/A ET 13/A partie ci-avant et actuellement section C numéro 2/B

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

L'appartement « type F », dénommé F3 au troisième étage et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Au niveau dudit étage : hall avec placard, living avec terrasse à rue, water-closet, salle de bains, cuisine avec débarras, deux chambres et une terrasse arrière ;
Au niveau du sous-sol : la cave numérotée 59.

En copropriété et indivision forcée :

Les quinze/millième (15/1.000) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Tel que ce bien se trouve décrits et figurés, dans l'acte de base reçu par le notaire Etienne TAYMANS, ayant résidé Evere, en date du vingt-cinq février mil neuf cent soixante-cinq, dont question ci-après et à l'acte de base modificatif reçu par le Notaire Léon Verbruggen, notaire à Bruxelles, le 26 octobre 1992 transcrit au 3^o bureau des hypothèques de Bruxelles, le novembre suivant volume 11051 n^o 0

Revenu cadastral non indexé : 1.053€

Egalement dénommé : « le bien vendu »

Bien connu de l'acheteur qui reconnaît avoir visité le bien vendu et ne pas en souhaiter d'autre description.

CONDITIONS GENERALES

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

1. SITUATION HYPOTHECAIRE

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dette, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient.

Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur.

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur. Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

Condition suspensive

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard à l'expiration du délai convenu par les parties (et ses éventuelles prolongations) pour la signature de l'acte authentique de vente. La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir.

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

3



ACTITRANS

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

2. 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 1/20^{ème}, sera considérée comme un gain ou une perte pour l'acquéreur sans modification du prix.

Le bien est vendu tel qu'il se trouve avec tous ses vices apparents et cachés, en 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 avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation. A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

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

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

3. CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES

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

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

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du titre de propriété du vendeur. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

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

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



ACTITRANS

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

4. ASSURANCE INCENDIE

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

5. TRANSFERT DU DROIT DE PROPRIETE ET ENTREE EN JOUISSANCE

Le transfert de propriété du bien vendu interviendra au moment de la signature de l'acte authentique et du paiement total du prix. A ce moment, l'acquéreur en a la jouissance par la prise de possession réelle, 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 de l'acte notarié le bien immobilier vendu soit propre et vide à l'exception des biens immeubles présents. 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 faire vider le bien par un tiers. Les coûts et frais en résultant seront à la charge du vendeur.

6. IMPOTS

Le précompte immobilier de même que tous les impôts et taxes ainsi que les taxes généralement quelconques relatives à l'immeuble ou à son occupation relative à l'année encours seront supportées par chacune des parties prorata temporis en fonction de la date du transfert de jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

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

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou

pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte,

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
authentique.

Toutes taxes à son occupation réclamée postérieurement à la date de transfert de propriété, pour autant qu'il concerne une période postérieure au transfert de propriété, seront supportées exclusivement par l'acheteur.

Le vendeur déclare n'avoir, à sa connaissance, aucun arriéré d'impôts communaux ni d'aucune taxe relative à l'immeuble ou à son occupation. Eu égard à la rue ou au trottoir adjacent, il déclare qu'il n'y a pas d'impôt de recouvrement dû.

Les annuités non échues des impôts de recours dus pour l'ouverture et l'élargissement des rues et l'exécution de travaux de voiries seront acquittées par le vendeur au plus tard à la signature de l'acte authentique. S'il existe un impôt de non occupation pour la propriété achetée, cet impôt sera payé par le vendeur jusqu'à et y compris l'année de la passation de l'acte authentique.

7. ELECTRICITE-GAZ-EAU-CHAUFFAGE

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 de son entrée en jouissance en sorte que le vendeur ne soit jamais inquiété ni même interpellé en la matière.

8. ARRETE ROYAL CONCERNANT UN CHANTIER MOBILE TEMPORAIRE (DIU)

Le vendeur déclare que depuis le 1 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.

Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

9. URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - COBAT

Le vendeur déclare avoir attiré l'attention de l'acquéreur sur les dispositions du code précité relatives aux actes et travaux portant sur un bien classé ou qui fait l'objet d'une proposition de classement et qu'à sa connaissance ;

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

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

6



ACTITRANS

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

- le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code précité;
- avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour la destination et l'affectation actuelle du bien;
- qu'il n'a pas introduit de demande de permis d'urbanisme ;
- n'avoir pas connaissance d'infraction urbanistique relativement au bien.

Généralités :

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

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Renseignements urbanistiques :

Les parties reconnaissent avoir été informées du fait qu'en vertu de l'ordonnance du 3 avril 2014 modifiant le Cobat, les renseignements urbanistiques doivent être transmis à l'acquéreur lors de la signature du compromis de vente. L'acquéreur déclare avoir reçu copie de la réponse de la commune d'Evere du 13/04/2016 et qui est annexée au présent compromis.

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise.

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

Situation existante.

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement + CAVE. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux et modifications visées aux articles 98 § 1^{er} et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux et,

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

modifications visées par lesdits articles.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

10. GESTION DES SOLS POLLUES

Permis

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

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions 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 l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, 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 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 l'attestation du sol à l'IBGE et de la communiquer à l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique. Les frais d'obtention de l'attestation du sol seront supportés par le vendeur.

Le vendeur mandate le notaire instrumentant aux fins de demander à l'IBGE l'attestation du sol et, le

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

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