

PROJET N'EMPORTANT PAS OFFRE DE VENTE

Projet soumis à vos observations et ne revêtant aucun caractère contractuel, la vente ne devant être conclue que par l'éventuelle signature du compromis définitif et par le versement corrélatif de la garantie convenue à cette occasion.



"DEWEERDT & RUELLE, Notaires associés"

Société civile sous forme de
Société Privée à Responsabilité Limitée
à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 213
0883.114.031 RPM Bruxelles

COMPROMIS DE VENTE
D'UN BIEN IMMOBILIER

A DESIGNATION DES PARTIES

1. a) Madame **TIMMERMANS Francine**, née à Schaerbeek, le vingt-six avril mil neuf cent quarante-sept, veuve de Monsieur DASSY André Eugène Ghislain, domiciliée à 1140 Evere, rue Jan Van Ruusbroeck, 10.

Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale ou similaire.

b) Mademoiselle **DASSY Christine Léonie Josèphe Ghislaine**, née à Schaerbeek le huit mai mil neuf cent septante-et-un, célibataire, domiciliée à 1140 Evere, rue du Dix-sept avril, 33. Laquelle déclare avoir fait une déclaration de cohabitation légale avec Monsieur DE VROEY Stéphane Pierre Elisabeth à la Commune d'Evere le vingt-deux décembre deux mille quinze et n'avoir signé aucune convention en vue d'organiser subsidiairement à la loi les modalités de cohabitation légale.

c) Mademoiselle **DASSY Véronique Eva Paule Ghislaine**, née à Etterbeek le vingt-et-un juin mil neuf cent septante-cinq, célibataire, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue Guillaume Kennis, 63.

Laquelle déclare avoir fait une déclaration de cohabitation légale avec Monsieur PORRETTA Sandro à la Commune de Schaerbeek le deux décembre deux mille neuf et n'avoir signé aucune convention en vue d'organiser subsidiairement à la loi les modalités de cohabitation légale.

D'UNE PART, ci-après dénommées ensemble : "le vendeur".

ET :

2. a) Monsieur **KHASAR Andranik Hovsep Khasar**, né à Dihouk (Irak), le vingt-sept novembre mil neuf cent quatre-vingt-deux, célibataire, domicilié à 1140 Evere, avenue du Gibet, 20 boîte 32.

Lequel déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale ou similaire.

b) Madame **KHACHATRYAN Naira**, née à Voskehat (USSR), le huit juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq, célibataire, domiciliée à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, rue Eeckelaerts, 56 - 3^e étage.

Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale ou similaire.

c) Madame HAZAR Nara, née à Mantoufa (Irak), le sept avril mil neuf cent quatre-vingt-six, célibataire, domiciliée à 1140 Evere, rue Jean-Baptiste Mosselmans, 22 boîte 01.
Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale ou similaire.

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

B DECLARATIONS PREALABLES

B.1. DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas poursuivie d'un administrateur 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/son état civil est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

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

B.2.1. Insaisissabilité

B.2.1.1. Le vendeur

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

B.2.1.2. L'acquéreur

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

C CONVENTION :

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

- l'acquéreur sub 2. a), acquiert cent pour cent en pleine propriété du premier étage de l'immeuble tel qu'il sera décrit dans l'acte de base à intervenir auquel l'acquéreur déclare se rapporter à concurrence de cent trente-trois mille trois cent trente-trois euros trente-quatre cents (133.333,34 EUR) ;

- l'acquéreur sub. 2. b), acquiert cent pour cent en pleine propriété du rez-de-chaussée de l'immeuble tel qu'il sera décrit dans l'acte de base à intervenir auquel l'acquéreur déclare se rapporter à concurrence de cent trente-trois mille trois cent trente-trois euros trente-trois cents (133.333,33 EUR) ;

- l'acquéreur sub 2. c), acquiert cent pour cent en pleine propriété du deuxième étage de l'immeuble tel qu'il sera décrit dans l'acte de base à intervenir auquel l'acquéreur déclare se

rapporter à concurrence de cent trente-trois mille trois cent trente-trois euros trente-trois cents (133.333,33 EUR) ;

Dans cette hypothèse, un acte de base sera établi préalablement par le Notaire Frédéric BERG, aux frais exclusifs des acquéreurs, avec décharge au vendeur de toute responsabilité concernant la division et l'affectation de l'immeuble et, d'une manière générale, la description des biens et tous les termes et conditions de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Les acquéreurs introduiront s'il y a lieu les demandes de permis d'urbanisme nécessaires et seront sans recours contre les vendeurs en cas de refus ou d'avis négatif, la vente de l'immeuble dans son intégralité étant, sous réserve des conditions suspensives dont question ci-après, définitive.

Le vendeur s'engage à signer ledit acte de base concomitamment à la signature de(s) l'acte(s) de vente.

A toutes fins utiles, le projet sera soumis pour information au vendeur et à son notaire, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente aux fins de lui permettre de faire ses observations et propositions éventuelles dans les quinze jours de la réception du projet.

Par conséquent, comme dit ci-dessus, l'acquéreur déclare que ledit acte de base étant établi dans son seul intérêt il en prend l'entièvre responsabilité et décharge expressément le vendeur ainsi que les Notaires associés Joëlle DEWEERDT & Yves RUELLE de toutes responsabilités à ce sujet.

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'EVERE - DEUXIEME DIVISION

Un building sur et avec terrain sis rue Jean-Baptiste Mosselmans, 22, cadastré suivant titre section B partie des numéros 240C, 240D et 233C pour une superficie d'après titre de un are vingt centiares et suivant extrait de matrice cadastrale récent section D numéro 240T2 pour une superficie d'un are vingt centiares.

Référence cadastrale : 21372_240_T_2_P0000

Revenu cadastral non indexé : deux mille deux cent septante euros (2.270,00 euros).

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'à sa connaissance il n'existe aucune procédure de révision en cours.

Egalement dénommé : « le bien vendu ».

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

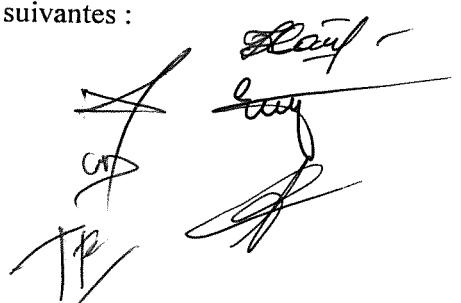
Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

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 de son entrée en jouissance.

C.2. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

C.2.1. Situation hypothécaire



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

Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant à 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.

Financement par le Fonds du Logement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas et n'a pas été l'objet d'un financement par le Fonds du Logement ou autre organisme social bénéficiant d'un droit de préemption.

Condition suspensive

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

La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir.

C.2.2. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité/l'occuper 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, ni de mérule. Pour autant que le bien ne soit pas loué, tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvent seront enlevés par le vendeur à ses frais avant la signature de l'acte authentique.

Garantie décennale

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

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

C.2.3. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantage 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'à sa connaissance 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 à savoir l'acte de vente reçu par le Notaire René VAN BENEDEN, ayant résidé à Schaerbeek, le quatre février mil neuf cent quarante-neuf. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises dans son titre de propriété dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre condition spéciale et/ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux conditions spéciales et/ou servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs ou découlant des dispositions prises par les autorités publiques.

C.2.4. Contenance.

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

C.2.5. Contributions - Impôts.

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

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

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

C.2.6. Assurances.

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de l'acte authentique.

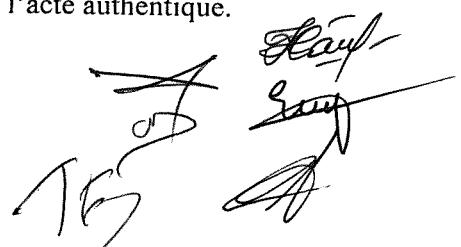
Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien.

L'acquéreur déclare être parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

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

C.2.7. Occupation - Propriété - Jouissance.

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



L'acquéreur sub 2. c) aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique par la prise de possession réelle.

Les parties déclarent que l'acquéreur occupe déjà le bien vendu en qualité de locataire. L'acquéreur continuera à verser le loyer et la provision pour charges convenus jusqu'à la date de signature de l'acte authentique, calculés prorata temporis. Le décompte des loyers et charges sera effectué entre parties au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique et la garantie locative qui aurait été constituée par l'acquéreur lui sera remise intégralement le jour de la signature du dit acte.

L'acquéreur sub 2. a) et b) aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique par la perception des loyers, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué aux conditions bien connues de l'acquéreur qui reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes une copie de la convention locative, avec mention d'enregistrement. L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en résultant, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel de l'appartement du premier étage est de quatre cent dix euros (410,00 EUR) et que le loyer actuel de l'appartement du rez-de-chaussée est de quatre cents euros (400,00 EUR).

- Etat des lieux :

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

- Garantie locative :

Le vendeur déclare qu'aucune garantie locative n'a été constituée. En cas de contestation avec le(s) locataire(s) à ce sujet, tout litige reste à charge du vendeur sans intervention ni recours contre l'acquéreur.

- Décompte

Les parties s'engagent à établir le décompte relatif aux provisions pour charges et à transférer la (les) garantie(s) locative(s) au bénéfice de l'acquéreur au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

- Engagements et déclarations du vendeur

- 1) Le vendeur s'engage à avertir l'acquéreur de tout congé donné par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant.
- 2) Si un état des lieux d'entrée a été réalisé, le vendeur s'engage à convoquer l'acquéreur à l'état des lieux de sortie.

3) Le vendeur déclare que le(s) locataire(s) n'a(ont) effectué(s) dans le bien vendu aucun travail qui soient susceptibles soit de donner lieu à versement d'une indemnité au(x) locataire(s) s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le(s) locataire(s) à charge pour lui (eux) de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le(s) locataire(s) était (étaient) en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le(s) locataire(s).

- Rappel

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007. L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le vendeur/le(s) locataire(s) entre la date de signature des présentes et la signature de l'acte authentique de vente, sans recours contre le vendeur. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des con-

séquences de l'enregistrement du bail.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

C.3. CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES.

Les parties conviennent de se fixer rendez-vous au minimum quarante-huit heures avant la signature de l'acte de vente de manière à vérifier l'état du bien et d'effectuer le cas échéant, le relevé contradictoire des compteurs.

C.4. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE

C.4.1. Urbanisme

C.4.1.1. Généralités

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

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

C.4.1.2. Information préalable

La réponse de la Commune d'Evere reçue en date du vingt-cinq mai deux mille seize stipule littéralement ce qui suit:

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 15/04/2016, reçue au service urbanisme & environnement le 18/04/2016, concernant le bien sis Rue Jean Baptiste Mosselmans 22, cadastré à Evere division 2, section D240T2, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme oude permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.

POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

* en ce qui concerne la destination :

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par AGRBC du 2 mai 2013) : Zone mixte ;
- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte 1 – Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- selon le PPAS 11A « CLAIR VIVRE » approuvé le 03/05/1957 : zone de construction d'habitation fermée, zone de construction en annexe ;
- le bien ne se trouve pas dans un lotissement ;
- le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption.

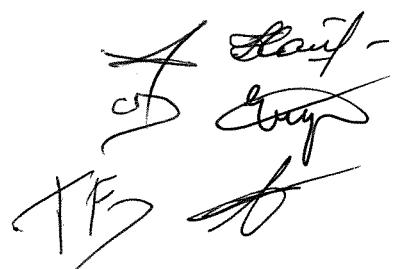
Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme ;

* en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

* autres renseignements :



- La situation de droit : un permis d'urbanisme :
(réf. 6621) autorisé le 26/07/1956 pour la construction d'un immeuble de rapport de 2 logements;

(réf. 7613) autorisé le 15/01/1963 pour la transformation du rez-de-chaussée.
Aucune infraction en matière d'urbanisme n'a été constatée à ce jour par le service urbanisme.
(...) »

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de ladite réponse de la Commune pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

La commune a complété sa réponse aux termes du mail ci-après littéralement reproduit dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes :

"De : SI-RU [mailto:si-ru@evereirisnet.be]

Envoyé : lundi 30 mai 2016 12:33

À : 'alain@century21diamant.com' <alain@century21diamant.com>

Objet : RE: J-B MOSSELMANS 22

Bonjour,

Je vous confirme que :

- La situation de droit : un permis d'urbanisme :
(réf. 6621) autorisé le 26/07/1956 pour la construction d'un immeuble de rapport de 2 logements ;

(réf. 7613) autorisé le 15/01/1963 pour la transformation du rez-de-chaussée.
Cette transformation portait sur l'aménagement du passage carrossable du rez-de-chaussée en un appartement de quatre pièces portant l'immeuble à trois logements.

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

Vous pouvez consulter le dossier de permis d'urbanisme au Front Office situé au 1^{er} étage de la maison communale (evere222@evereirisnet.be – 02 247 62 22). Les frais de consultation d'archives s'élèvent à 25,00€.

Cordialement,

Michel DUBOIS

Commune d'EVERE

Secteur Travaux

Service Urbanisme & Environnement

02 247.62.35"

C.4.1.3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement.

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, ni soumis à une servitude d'alignement.

C.4.1.4. Situation existante.

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logements. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'à sa connaissance 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 qu'en dehors des permis dont question dans la réponse ci-dessus reproduite de la Commune d'Evere, le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux et modifications visés aux articles 98 § 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 modifications visés par lesdits articles.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Le vendeur déclare ne prendre aucune responsabilité quant au nombre de logements reconnus comme réguliers et autorisés par le service de l'urbanisme de la Commune, tant au regard de la législation urbanistique que du Code du logement et autres réglementations, l'acquéreur faisant le cas échéant son affaire personnelle de la régularisation de la situation existante, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

C.4.1.5. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

C.4.1.6. Code bruxellois du Logement

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- est 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 ».

L'acquéreur déclare être informé des prescriptions de ce Code et fera son affaire de la mise en conformité éventuelle du bien audit Code du logement bruxellois ainsi que s'il échet de l'installation de détecteurs incendie.

C.4.2. Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

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

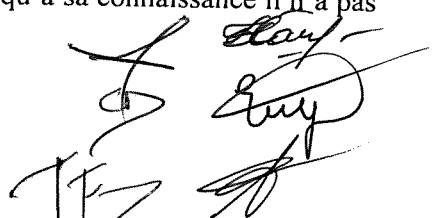
Condition suspensive

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

C.4.3. Environnement – gestion des sols pollués

C.4.3.1. Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'à sa connaissance il n'a pas



été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

C.4.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE). 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 vingt-sept mai deux mille seize mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite.

Cette attestation stipule notamment textuellement ce qui suit :

"ATTESTATION DU SOL¹

(...)

1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21372 D 0240 T 002 00
Adresse(s)	Rue Jean-Baptiste Mosselmans 22, 1140 Bruxelles
Classe de sensibilité ²	

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol
-----------	--------	---

OBLIGATIONS

Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.

4. Validité de l'attestation du sol

Validité	La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.
----------	---

Indépendamment de sa durée, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la liste exhaustive des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.³

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.

Pour autant que la déclaration précédente ait été faite de bonne foi par le vendeur, l'acquéreur prend à sa charge tous les risques de pollution du sol, tous les dommages ainsi que les frais qui peuvent en résulter.

C.4.4. Certificat de performance énergétique

Les certificats de performance énergétique bâtiments (PEB) portant les numéros 20160316-0000331032-01-7, 20160316-0000331024-01-9 et 20160316-0000331026-01-5 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur LESCRAUWAET Gino le seize mars deux mille seize (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

* pour le certificat numéro 20160316-0000331032-01-7 :

- classe énergétique : G

- émissions annuelles de CO₂ par mètre carré : cent quarante (140)

* pour le certificat numéro 20160316-0000331024-01-9 :

- classe énergétique : F

- émissions annuelles de CO₂ par mètre carré : septante-trois (73)

* pour le certificat numéro 20160316-0000331026-01-5 :

- classe énergétique : G

- émissions annuelles de CO₂ par mètre carré : cent cinquante-cinq (155)

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ces certificats.

Une copie des certificats a été remise par le vendeur à l'acquéreur antérieurement aux présentes. Un exemplaire des certificats sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

C.4.5. DIU

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.*à l'exception de la facture relative au remplacement de la toiture.*

C.4.6. Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Dans les procès-verbaux du quinze mars deux mille quinze, l'association sans but lucratif ACEG à 1853 Strombeek-Bever, Romeinsesteenweg, 524, a constaté que les installations électriques ne sont pas conformes aux prescriptions du Règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes du vendeur une copie desdits procès-verbaux.

Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur les exemplaires des procès-verbaux.

Il est expressément précisé que le bien est vendu en son état actuel, sans obligation de mise en conformité des installations électriques par le vendeur.

Dans le cas d'une visite de contrôle donnant lieu à un procès-verbal 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 dix-huit mois à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente;

- pendant ce délai de dix-huit mois, l'acquéreur aura l'obligation de prendre à sa charge, à ses propres frais, les mesures nécessaires pour rendre les installations électriques conformes à la réglementation en vigueur en cette matière;

- en outre, l'acquéreur aura l'obligation de transmettre son identité et la date de l'acte de vente à l'organisme agréé qui a effectué le contrôle;

le tout sans intervention du vendeur ni recours contre lui, ni modification quant au prix. Le vendeur ne sera tenu à aucune garantie à ce sujet.



C.5. PRIX.

La vente est consentie et acceptée pour le prix de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR).

Cette somme est payable comme suit :

- A la signature des présentes une somme totale de trente-neuf mille neuf cent nonante-neuf euros (39.999,00 EUR) est payée comme suit :

* par l'acquéreur sub 2. a) une somme de treize mille trois cent trente-trois euros en un virement du compte numéro ~~BE07 7350 4374 5166~~ sur le compte numéro BE35 2100 5214 5737 du notaire de l'acquéreur,

* par l'acquéreur sub 2. b) une somme de treize mille trois cent trente-trois euros en un virement du compte numéro ~~BE56 0016 4542 9588~~ sur le compte numéro BE35 2100 5214 5737 du notaire de l'acquéreur,

* par l'acquéreur sub 2. c) une somme de treize mille trois cent trente-trois euros en un virement du compte numéro ~~BE37 7350 4374 6984~~ sur le compte numéro BE35 2100 5214 5737 du notaire de l'acquéreur,

à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente.

Dont quittance sous réserve de la bonne exécution des virements.

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 l'acquéreur et placée au nom de l'acquéreur sur un compte rubriqué ouvert de l'accord des parties auprès de BNP Paribas Fortis, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie reviendront au vendeur, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.

- Le solde du prix, soit trois cent soixante mille un euros (360.001,00 EUR) 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.

C.6. FRAIS

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de la vente, de l'acte de vente et de ses suites sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder ou s'il les commande.

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts et rémunérations (dues au notaire ou à l'agent immobilier) résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention en imposent la réalisation au vendeur dans le cadre de la vente :

- attestation relative à la situation du sol ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- mainlevées ;
- copie du titre de propriété.

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.

D CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

La présente vente est conclue sous la condition suspensive d'obtention par chacun des acquéreurs,

dans un délai de deux semaines à compter ~~du 21 juin 2016~~, ~~de la date de signature du vendredi~~ correspondant à cent pour cent de son prix de vente, aux conditions normales du marché. Il est convenu que chaque acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement.

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

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

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 financement.

E DECLARATIONS FISCALES – BRUXELLES-CAPITALE

E.1. L'ACQUEREUR :

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

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare, chacun en ce qui le concerne :

- * qu'il n'est à ce jour pas propriétaire 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 ;
- * qu'il s'engage à établir sa 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'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

E.2. LE VENDEUR :

E.2.1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

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

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

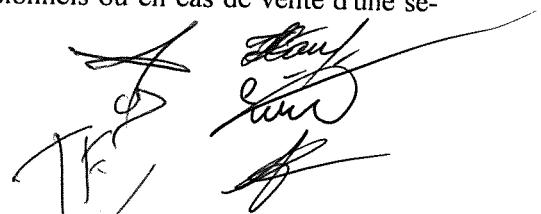
E.2.2. Abattement par restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

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

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

E.2.3. Taxation sur les plus-values – information :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâties et non bâties en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une se-



conde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

E.2.4. 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 immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

F DISPOSITIONS FINALES

F.1. ACTE AUTHENTIQUE

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

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

- pour le vendeur : les notaires associés Deweerdt & Ruelle, à Bruxelles
- pour l'acquéreur : le notaire Frédéric BERG, à Evere.

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de paiement des droits d'enregistrement dans les quatre mois de la signature du présent compromis ou de la réalisation des conditions suspensives, sous peine d'amende.

F.2. SANCTIONS

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

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

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par le notaire rédacteur du présent compromis, que seule une résolution judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement.

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 (à majorer de la TVA) ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

Sans préjudice du droit pour la partie non défaillante de réclamer des dommages et intérêts, si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte authentique, ou si du fait du vendeur l'acte authentique n'était pas signé dans ledit délai, la partie défaillante serait, de plein droit et sans mise en demeure, redevable d'un intérêt moratoire calculé sur le prix de vente ou son solde au taux de l'intérêt légal augmenté de trois pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.

F.3. ELECTION DE DOMICILE

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

F.4. ARBITRAGE - TRIBUNAUX

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

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

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

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

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

F.5. ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DE L'ACQUEREUR (*appllicable en cas de signature du compromis dans une étude notariale*)

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée par le notaire rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, des conditions de l'assurance décès accidentel souscrite auprès des Assurances du Notariat S.C et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- gratuité de l'assurance pour son bénéficiaire;
- risque garanti: le décès accidentel;
- personnes assurées : acquéreurs personnes physiques;
- capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées préalablement à la survenance du risque, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale;
- limitation générale : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR) par événement donnant lieu à la garantie, peu importe le nombre de compromis signés par l'assuré;
- période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives y éventuellement incluses; si le décès survient durant cette période de quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès;
- conditions d'application : la garantie ne s'applique qu'aux compromis signés en l'étude du notaire et le compromis doit 1. attester de ce fait; 2. porter le cachet du notaire et être daté par ses soins; 3. faire l'objet d'un versement d'acompte ou d'une garantie, constaté par un reçu délivré par l'étude et représentant au moins 5 % du montant du prix; 4. faire référence aux conditions de l'assurance; 5. être signé par les personnes elles mêmes ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat mentionnant les clauses et conditions de l'assurance.
- Réserves :
 1. Acquisition par une société en formation pour laquelle se porte fort une personne physique.
 2. Acquisition par des partenaires dans des proportions différentes avec encouragement à faire acter les quotités dans les plus brefs délais.



F.6. AGENT IMMOBILIER

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de *Century 21 Edeka* agent immobilier agréée I.P.I. numéro , dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur.

Le notaire instrumentant est requis de tenir l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte authentique.

F.7. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

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

F.8. CLOTURE

En quatre originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire supplémentaire est destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

Fait à Evere en l'étude du Notaire Frédéric BERG pour ce qui concerne l'acquéreur.

Le 21 juin 2016.



ACQUEREUR

Fait à Bruxelles en l'étude des Notaires associés DEWEERDT & RUELLE pour ce qui concerne le vendeur.

Le 1^{er} juillet 2016.

VENDEUR



Joëlle DEWEERDT
Notaire Associé
Avenue Louise 213 / 11
1050 BRUXELLES