



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

*Agent Immobilier agréé IPI : 100.253*

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

## COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

Monsieur **UZEL Orhan**, né à EMIRDAG (Turquie) le six décembre mil neuf cent soixante-six, ouvrier, et son épouse, Madame **ONACAN Nuriye**, née à EMIRDAG (Turquie) le onze avril mil neuf cent soixante-sept, ouvrière, demeurant ensemble à Digem, 82, Vander Aastraat 82.  
Mariés sans avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage.

Ci-après dénommé(s) : "LE VENDEUR"

Et

Monsieur **DOGAN Yasin**, né à Eskisehir le vingt six mai mil neuf cent quatre vingt quatre, et son épousé, Madame **GALARZA CAMACHO Elena Paola**, née à Quito (Equateur) le trois septembre mil neuf quatre vingt et un, demeurant ensemble à Schaerbeek, rue Vogler 3.

Marié à schaerbeek, le 8/9/10 sans contrat de mariage ainsi déclaré.

Monsieur Yasin DOGAN est ici représenté par son épouse Madame GALARZA CAMACHO Elena, prénommée, en vertu d'une procuration sous seing privé qui restera ci-annexée.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREURS "

Il est convenu ce qui suit :

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

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

Membre Lid CIB - IPI n°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

## DESCRIPTION DU BIEN

### Commune de Schaerbeek, deuxième division, article 03753

Dans une maison d'habitation avec dépendances, sise à Schaerbeek, **Chaussée d'Helmet, 286**, cadastrée suivant le dernier titre transcrit et suivant l'extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section A, numéro 0233D4P0000, pour une superficie de nonante-deux centiares (92ca), comprenant :

**Le LOT 2 étant « l'appartement duplex » situé au premier, deuxième étage et les combles**, comprenant, d'après le plan ci-annexé:

a) en propriété privative et exclusive :

\* Au premier étage : le living, la cuisine, la salle de bain.

\* Au deuxième étage : la cage d'escalier provenant de l'étage inférieur, un bureau, deux chambres, le grenier dans les combles et la **cave C2 au sous-sol**.

\* Sous les combles : le grenier

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre cent septante-deux/millièmes (472/1.000<sup>e</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien sera repris à l'acte de base à recevoir par le notaire Bernard van der Beek, au plus tard dans les quatre mois des présentes.

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

## CONDITIONS GÉNÉRALES

### **1. Propriété.**

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

### **2. Situation hypothécaire.**

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

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

### 3. Charges, servitudes et mitoyennetés.

Le bien est vendu avec toutes les charges et servitudes, tant actives que passives, qui peuvent y être attachées. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus, qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours. L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations découlant du titre de propriété sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

### 4. Etat.

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

### 5. Assurance.

En ce qui concerne les polices d'assurances souscrites pour compte de la copropriété, concernant le bien vendu, l'acquéreur est tenu de les reprendre et d'en payer les primes à partir de son entrée en jouissance, au prorata du nombre de millièmes qu'il détient.

### 6. Jouissance.

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

Le vendeur déclare qu'il occupe personnellement le bien vendu.

Le bien est vendu pour libre d'occupation, au plus tard, à la date ultime prévue pour la signature de l'acte authentique. En outre, le vendeur s'engage à faire vider le bien à ses frais pour la signature de l'acte ;

### 7. Impôts.

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

L'acquéreur supportera le paiement de sa quote-part dans le précompte immobilier (ayant été scindé préalablement entre le rdc commercial et les étages) calculé ~~prorata temporis sur base du dernier avertissement-extrait de rôle de l'année et cela à titre forfaitaire. Ce montant sera versé au vendeur par l'acquéreur lors de la passation de l'acte authentique de vente.~~

Si le vendeur devait ne pas être en mesure de transmettre un revenu cadastral scindé pour le jour de la signature de l'acte au plus tard, ladite quote-part sera payé au vendeur une fois ladite scission obtenue.

### 8. Mesures Administratives.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

*des réceptions  
du PI scindé*

*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

#### **9. Garantie décennale.**

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

#### **10. Copropriété.**

##### **STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES**

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

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu sera régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, qui sera dressé par le notaire Bernard van der Beek, à Schaerbeek, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

**La présente vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive de la signature d'un acte de base, à dresser par le notaire Bernard van der Beek, dans les 4 mois des présentes.**

**Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur ou au notaire désigné par celui-ci, 15 jours avant la signature de l'acte de base, un projet des statuts ainsi que, s'il échet, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur pour simple prise de connaissance**

###### **Informations**

**Le vendeur déclare que la copropriété n'est pas encore organisée et pour l'immeuble dont dépend le bien présentement vendu il n'y a pas encore de syndic nommé et que il n'a y pas de procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires**

**Le vendeur déclare qu'il n'y a ni fonds de réserve ni fonds de roulement.**

**Il déclare** qu'il est impossible de se conformer à l'article 577-11 paragraphe 1er du Code Civil.

## CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE - LITIGES

### Charges ordinaires et extraordinaires :

L'acquéreur supportera les charges ordinaires et extraordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Conformément à l'article 577-11, § 2, du Code civil, l'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

### - Assemblée générale future :

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.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

Le vendeur déclare en outre :

- qu'il n'y a pas de litige en cours concernant l'immeuble
- qu'aucuns travaux ne sont prévus dans les parties communes

### 11. Frais.

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur.

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

- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- établissement du DIU ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base.

*frais acte de base  
à charge du vendeur*

### 12. Notaires.

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

- pour le vendeur : le Notaire Bernard van der BEEK  
Chaussée de Haecht, 160 - 1030 Bruxelles  
☎ (02) 240.18.20 - 📠 (02) 216.32.08  
✉ [bernard.vanderbeek@belnot.be](mailto:bernard.vanderbeek@belnot.be)
- pour l'acquéreur : les Notaires associés Charles HUYLEBROUCK & Christian HUYLEBROUCK  
Boulevard du Régent, 24 / 8 - 1000 Bruxelles  
☎ (02) 513.83.45 - 📠 (02) 513.90.36  
✉ [charles.huylebrouck@belnot.be](mailto:charles.huylebrouck@belnot.be)

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

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

### 13. Election de domicile.

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

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

Century 21 Diamant à souscrit à la police d'assurance des Agents Immobiliers n° 730.390.160 collective C.I.B. - Compagnie AXA. Belgium Insurance

### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **175.000€ (cent septante cinq mil euros)** payable comme suit : **8.750€ (huit mil sept cent cinquante euros)**, à titre d'acompte, somme que l'acquéreur remet à l'instant en un chèque certifié numéro

tiré du compte  
0003248004-56

640214 €8.250 740215 €500

dont quittance sous réserve d'encaissement.

Cette garantie sera consignée au nom de l'acquéreur en l'agence. Toutefois, cette garantie, diminuée de la commission, après la levée de toutes les conditions suspensives, sera remis par l'agent immobilier au notaire instrumentant qui aura pour mission de consigner ce montant jusqu'au jour de la passation de l'acte authentique. A cette date ce montant consigné augmenté des intérêts correspondants sera remis au vendeur par le notaire instrumentant. L'agent immobilier s'engage à restituer intégralement cet acompte et les intérêts qu'elle aurait produits, à l'acquéreur, dans les 48h de la non-réalisation des conditions suspensives ou de l'une d'elles, ou en cas de réalisation de toutes les conditions suspensives, au cas où la vente ne serait pas réalisée pas par la faute du vendeur

et le solde, soit **166.250 € (cent soixante six mil deux cent cinquante euros)** au moment de la signature de l'acte authentique.

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

Membre Lid CIB – IPI n°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

Le notaire remettra à l'agent immobilier, et ce pour le jour de l'acte au plus tard, les honoraires restant éventuellement dus sur le prix de vente.

### Sanctions

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

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

Dans tous les cas, la partie défaillante sera tenue de payer, à titre d'indemnité un montant fixé forfaitairement à cinq pour cent (5%) du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important.

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

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 10 % pour cent l'an, calculé jour par jour jus-qu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.

### Enregistrement

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

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

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

Toute amende pour retard d'enregistrement éventuel sera également mise à charge de la partie défaillante.

### DÉCLARATIONS

1. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ni d'aucune option d'achat.
2. Le vendeur déclare que la présente vente n'a pas lieu sous le régime de la TVA mais sous le régime des droits d'enregistrement.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42



3. Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à la date de ce jour. (Loi sur le règlement collectif des dettes 01.01.1999).

## URBANISME

### 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.

### Information préalable

Sur la base d'une lettre adressée par la **Commune de Schaerbeek en date du vingt et un septembre deux mille quinze** dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations suivantes :

#### 1. Destination du bien

Le bien est soumis aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en **zone d'habitation et en liséré de noyau commercial**.

#### 2. Conditions éventuelles auxquelles un projet de construction est soumis

En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

- le Règlement Régional d'Urbanisme,
- le Règlement Communal d'Urbanisme ;
- la voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 18/11/1890, du 21/02/1871, du 28/02/1893 et du 6/03/1869

#### 3. Expropriation éventuelle

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

#### 4. Prémption

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris dans les limites d'un périmètre soumis au droit de prémption.

#### 5. Sauvegarde, classement

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.

#### 6. Sites d'activités inexploités

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

#### 7. Autorisations, permis, certificats, recours

- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 14 juillet 1937 en vue de « transformer la façade ».

- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 2 juin 1998 en vue de « construire une annexe au niveau du rez-de-chaussée (extension du commerce) et du 1<sup>er</sup> étage (extension du logement) ».

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 – 2<sup>ème</sup> étage, tous les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 – ATTENTION : durant les mois de juillet et août ainsi que pendant les vacances de Noël, ce service ne sera accessible QUE le MARDI !).

#### 8. Déclarations urbanistiques

Pour le bien, ont été délivrées les déclarations urbanistiques préalables visées à l'article 205/1 du COBAT suivantes : Néant.

#### 9. Affectations et utilisations, nombre d'unité de logement

Pour ce qui concerne la ou les affectations et utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes, ainsi que leur répartition spatiale, en ce compris le nombre d'unités de logement éventuellement présentes dans le bien et considérées comme régulières, ainsi que leur localisation, la Commune de Schaerbeek précise ce qui suit :

« Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (Chapitre II – Article 2-3°).

Au vue de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- **Rez-de-chaussée** : commerce de biens
- **1<sup>er</sup> étage et combles** : 1 logement duplex

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be))

Nous attirons votre attention sur le fait que ce logement doit être conforme, soit à la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) soit au Règlement Régional d'Urbanisme Titre II.

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui aurait dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement. »

#### 10. Constats d'infractions

« Veuillez noter que, sans qu'un procès-verbal d'infraction n'ait été, pour l'instant, dressé à cet effet, plusieurs modifications sur l'ensemble de la façade avant

semblent avoir été réalisées **sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré dans ce but**. Afin d'étudier les possibilités de régularisation, nous vous invitons à prendre contact avec un architecte ou autre professionnel dans le domaine afin qu'il vous assiste dans vos démarches et décisions.

Le logement situé dans le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 18/5/2015 par la DURL. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la Direction de l'Inspection Régionale du Logement :

**Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**  
**Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement**  
**Direction de l'Inspection régionale du Logement**  
 CCN Gare du Nord (4<sup>ème</sup> étage)  
 Rue du Progrès, 80 à 1035 Bruxelles  
 Tél. : +32 (0)2 204 12 80 (9h-12h)  
 e-mail : [aatl.inspect2loge@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.inspect2loge@mrbc.irisnet.be) »

#### 11. Autres renseignements

- si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués.
- en ce qui concerne les canalisations souterraines, nous vous invitons à prendre contact avec les sociétés les gérant.
- en ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- en ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- en ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

#### 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, à l'exception du changement des châssis, des balcons et de peinture de la façade qui a été fait sans permis. 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 s'engage à faire, à ses frais exclusifs, toutes les démarches administratives nécessaires auprès de la Commune de Schaerbeek pour obtenir la régularisation urbanistique du bien vendu au plus tard le jour de la signature de l'acte. Les parties pourront de commun accord convenir d'une prolongation du délai.

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

Membre Lid CIB – IPI n°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

Aux fins de garantir ladite régularisation, une somme de dix mille euros (10.000,00 EUR) sera consignée sur un compte rubriqué en l'étude de Maître van der Beek.

En cas de refus de la dite régularisation par les autorités compétentes ladite somme sera versée de plein droit et à titre d'indemnité forfaitaire à l'acquéreur et ce, pour solde de tous comptes entre les parties relatifs à la régularisation urbanistique. A partir de cette date, l'acquéreur fera son affaire personnelle de la situation urbanistique du bien vendu, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui. Plus aucun dédommagement ne sera demandé sous aucune forme par l'acquéreur.

En cas d'obtention du permis d'urbanisme de régularisation imposant des conditions qui nécessitent la réalisation des travaux, les parties conviennent ce qui suit :

- Le vendeur s'engage à réaliser dans les règles de l'art tous les travaux nécessaires, et ce sous sa seule direction.
- le vendeur prendra à sa charge tous les frais de travaux relatifs à cette régularisation. A cet effet, les montants nécessaires afin de réaliser les travaux requis par le permis d'urbanisme seront prélevés sur la somme consignée et ce sur simple présentation des factures.
- En cas de contestation quant à l'exécution des travaux dans le respect des règles de l'art, un expert immobilier sera désigné de commun accord par les parties, dans un délai de huit jours suivant mise en demeure envoyée par courrier recommandé par l'acquéreur au vendeur; sa décision aura le statut de tierce décision obligatoire.

Dans l'hypothèse où les parties ne s'entendraient pas sur la désignation d'un expert, chacune des parties devra désigner un expert de son choix (le vendeur dans un délai de huit jours suivant une seconde mise en demeure envoyée par recommandé par l'acquéreur); ces deux experts seront tenus de rendre un rapport commun quant à l'évaluation des travaux précités.

Ce rapport aura le statut de tierce décision obligatoire. Si le vendeur demeure en défaut de désigner un expert dans le délai précité, l'acquéreur aura le droit de prélever sur la somme bloquée le montant des travaux tels qu'émanant des factures originelles, sur simple présentation de ces factures et sans recours aux cours et tribunaux

- que le montant bloqué ne pourra en aucun cas être libéré avant la production, par le vendeur du procès-verbal de réception des travaux entrepris.

En cas d'obtention du permis d'urbanisme de régularisation dans le délai prévus sans conditions, ledit montant sera libéré dans son intégralité en faveur du vendeur, et ce sur simple présentation du permis d'urbanisme de régularisation sans conditions.»

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à **usage de logement**. 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 visés aux articles 98 § 1er 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

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.

Division - Lotissement

Conformément à l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le vendeur déclare que la parcelle dont le bien présentement vendu fait partie, n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme.

Par conséquent il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes et travaux visés à l'article 98, § 1er du même Code.

Droits de préemptions

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

Environnement - gestion des sols pollués

Permis

Le comparant 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'il n'a pas été exercé dans le bien 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

Le comparant 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-trois novembre deux mille quinze et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle prédécrite.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

"La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol"

En application de l'Ordonnance, le comparant déclare:

- ne pas avoir exercé sur le bien d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol;

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\*T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

- ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité à risque figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de ladite Ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale;
- qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de ladite Ordonnance n'a été effectuée et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuelle.

### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

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

Dans le procès-verbal du 9 décembre 2015 par Electro Test a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, une copie dudit procès-verbal.

Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

### **Certificat de performance énergétique**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20150917-0000304944-01-5** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par **Monsieur SAHITAJ Roland le 17/09/2015** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **D**
- émissions annuelles de CO2 : **36**

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

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

### **DROIT DE PREEMPTION EN REGION BRUXELLOISE.**

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

Membre Lid CIB – IPI n°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\*T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption tant par la Région, les Communes, les sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivants de l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux, publié au Moniteur belge du dix-sept août suivant et en vigueur depuis le premier janvier deux mille trois.

Les bénéficiaires dudit droit de préemption seront invités par le vendeur à exercer leur droit de préemption, moyennant lettre recommandée envoyée à la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale ou Société de Logement de la Région bruxelloise, rue du Progrès à 1030 Bruxelles, conformément à l'article 7 de l'Ordonnance.

Le vendeur donne par les présentes tous les pouvoirs au Notaire détenteur de la minute désigné dans les présentes afin de procéder à toutes formalités à ce sujet.

Les parties déclarent savoir que les bénéficiaires dudit droit de préemption bénéficient d'un délai de deux mois après l'envoi de la lettre prévue à l'article 9 de l'Ordonnance afin d'exercer leur droit de préemption.

Le Notaire détenteur de la minute informera l'acquéreur ou son notaire endéans les huit jours suivant l'expiration du délai de l'exercice du droit de préemption de la réponse des instances concernées.

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

Le vendeur déclare qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

### **CODE 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 ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- ne fait pas l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

### **DETECTION INCENDIE**

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

Membre Lid CIB – IPI n°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

(Arrêté du Gouvernement du 15 avril 2004 relatif aux exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005.)

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas encore équipé de détecteurs de fumée.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la législation en la matière et faire son affaire personnelle de l'installation de ces détecteurs.

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

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

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

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

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

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

Membre Lid CIB – IPI n°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42



### CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant maximum de **175.000** euros.

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

L'accord de principe devra être obtenu endéans les 10 jours à dater des présentes.

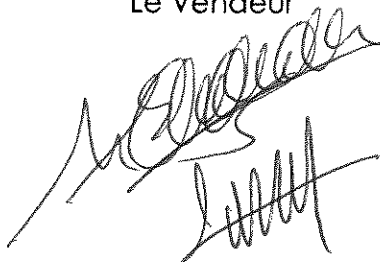
Si l'acquéreur n'obtenait pas l'accord de son prêt dans le délai ci-avant stipulé, il en aviserait l'agence immobilière CENTURY 21, le vendeur ou le notaire choisi par le vendeur par lettre recommandée, et ce avant l'expiration dudit délai et en annexant, pour validité au moins 2 preuves de refus de crédit.

En cas de refus du prêt hypothécaire, CENTURY 21 s'oblige à restituer la garantie dans les huit jours de la notification du refus.

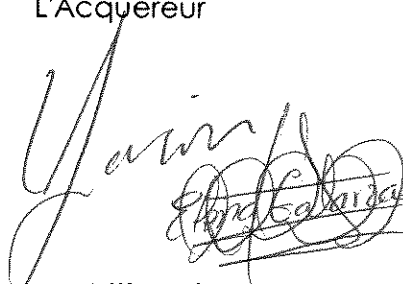
Les parties déclarent approuver la rature de 0 lignes 0 mots aux présentes.

Fait à Bruxelles, le 04/05 2016, en autant d'originaux que de parties signataires,  
chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur



L'Acquéreur



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

Fait à Bruxelles, le 04/05 2016

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

Signature de l'agent immobilier



Cachet de l'agent immobilier

Century21 Diamant  
Square Eugène Plasky 97  
1030 Schaerbeek  
☎ 02 245 21 21 - ☎ 02 735 86 66  
info@century21diamant.com



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

Membre Lid CIB - IPI n°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42