



SOUVERAIN

Chaussée de Wavre 1789 bt 6
B- 1160 Auderghem
Tél. : 02 674 21 21
Fax : 02 674 21 22
Email : info@century21souverain.be

COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

Madame MERCKAERT Arlette Gabrielle Ghislaine née le 4 août 1939 à Uccle, numéro national 39.08.04-08-46, domiciliée Clos de l'Oasis n°3 à 1140 Evere

30

Monsieur de JARACZEWSKI Pierre Alexis Jean Marius Robert né le 27 mars 1967 à Ixelles, numéro national 67.03.27-03-03, domicilié Clos de la Ballade n°25/b034 à 1140 Evere

Monsieur de JARACZEWSKI Jean-louis Hubert né le 4 novembre 1972 à Etterbeek, numéro national 72.11.04-051.60, domicilié avenue de l'Optimisme n°101/b024 à 1140 Evere

Ci-après dénommé(s) : "LE VENDEUR"

Et

Monsieur **VANLEEMPUTTEN** Cédric Dominique Pascale, né à Etterbeek le 16 juin 1990, numéro national 90.06.16 285-03, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1160 Auderghem, Avenue Théo Vanpé 67.

Ci-après dénommé : "L'ACQUÉREUR "

Il est convenu ce qui suit :

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

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'AUDERGHEM ET WATERMAEL-BOITSFORT

Dans un immeuble à appartements multiple dénomé « Versailles 4 » sis avenue de la Héronnière 102/b25, cadastré sous Auderghem section A n°0080KP0025 et sous Watermael-Boitsfort D n°0214H8P0025.

1

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk


IPI 505177

T.V.A.- B.T.W. BE 0452.668.217

ING: 310-1498495-28



SOUVERAIN

Chaussée de Wavre 1789 bt 6

B- 1160 Auderghem

Tél. : 02 674 21 21

Fax : 02 674 21 22

Email : info@century21souverain.be

L'appartement numéro 22 type II à gauche, au sixième étage comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall avec vestiaire, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, une chambre, un water closet, une salle de bains ;
plus aux sous-sols la cave numéro 22.
- b) en copropriété et indivision forcée : les seize /milleèmes des parties communes

RCNI : sous Auderghem : 582€ sous Watermael-Boitsfort : 485€

Le bien est vendu sans garantie de superficie ; le plus ou le moins, fût-il supérieur à 1/20ème, 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.

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 prévu ci-après pour la signature de l'acte authentique de vente.

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.

2

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

IPI 505177

T.V.A.- B.T.W. BE 0452.668.217

ING: 310-1498495-28



SOUVERAIN

Chaussée de Wavre 1789 bt 6
B- 1160 Auderghem
Tél. : 02 674 21 21
Fax : 02 674 21 22
Email : info@century21souverain.be

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 mérule, ni de vices cachés.

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.

6. Jouissance.

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

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 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.

8. Mesures Administratives.

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

9. Garantie décennale.

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



SOUVERAIN

Chaussée de Wavre 1789 bt 6
B- 1160 Auderghem
Tél. : 02 674 21 21
Fax : 02 674 21 22
Email : info@century21souverain.be

10. Copropriété.

1°) Le vendeur déclare que la gérance est assurée par :

HAGECO spl
Avenue du Onze Novembre 55 bte 12
1040 Etterbeek

2°) Les charges

a) Charges communes.

Les charges ordinaires et périodiques seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis.

b) Charges extraordinaires et appels de fonds :

- Charges extraordinaires :

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

1°le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2°le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3°la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4°le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5°les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6°une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Les parties reconnaissent avoir été averties que :

le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le 23 mai 2016.

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent d'en reproduire le contenu aux présentes.

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

4

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk


IPI 505177

T.V.A.- B.T.W. BE 0452.668.217

ING: 310-1498495-28

Chaussée de Wavre 1789 bt 6

B- 1160 Auderghem

Tél. : 02 674 21 21

Fax : 02 674 21 22

Email : info@century21souverain.be

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

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

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

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

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

3°) Dans l'hypothèse où le syndic réclamerait des frais relatifs aux prestations effectuées lors de la transmission des renseignements dont question ci-dessus (avec facture émise par la copropriété), ceux-ci seront mis à charge des vendeurs.

Le vendeur donne, par les présentes, mandat à l'acquéreur (pour autant que les conditions suspensives éventuelles soient réalisées) pour participer à toute assemblée générale qui aurait lieu et pour y participer au vote.

Il informera l'acquéreur au moins huit jours à l'avance de la date, de l'endroit et de l'heure de l'assemblée générale concernée.

4°) Le fonds de réserve reste acquis à l'association des copropriétaires conformément à la loi sur la Copropriété du 30 juin 1994.

5°) L'acquéreur devra se soumettre à toutes les stipulations de l'acte de base, du règlement de copropriété et d'ordre intérieur de l'immeuble dont fait partie le bien vendu, ainsi qu'aux décisions régulièrement prises par l'assemblée générale.

Le vendeur remettra au plus tard le jour de la signature de l'acte à l'acquéreur un exemplaire du statut immobilier.

Chaussée de Wavre 1789 bt 6
B- 1160 Auderghem
Tél. : 02 674 21 21
Fax : 02 674 21 22
Email : info@century21souverain.be

6°) Litiges en cours.

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

7°) Le vendeur déclare que l'assemblée générale et/ou le syndic n'ont pas pris, à sa connaissance, de décision relative à des travaux autres que de simples réparations, à l'exception de : ce qui résulte des 3 PV dont question ci-dessus.

7 janvier 2014, 13 janvier 2015, 14 janvier 2016

Il déclare aussi qu'à sa connaissance, aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours.

8°) Les parties marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs ainsi qu'il résulte de ce qui précède.

Les sommes en résultant seront payées lors de la signature de l'acte authentique de vente par l'intermédiaire du notaire instrumentant à qui les parties confèrent tous mandat à cette fin.

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 (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 :

- lotissement, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- détecteurs de fumée ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- établissement du DIU ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/division.



SOUVERAIN

Chaussée de Wavre 1789 bt 6

B- 1160 Auderghem

Tél. : 02 674 21 21

Fax : 02 674 21 22

Email : info@century21souverain.be

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.

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 Fasol à 1200 Woluwé-Saint-Lambert.
- pour l'acquéreur : le Notaire Verstraete à 1160 Auderghem.

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 Souverain à 1160 BRUXELLES - chaussée de Wavre 1789 - Tel : 02/674.21.21
Century 21 Souverain à souscrit à la police d'assurance collective des Agents Immobiliers n° 730390160 - Compagnie AXA. - couvrant la responsabilité civile professionnelle, la R.C. exploitation, la protection juridique

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **151.000,00 € (cent cinquante et un mille euros)** payable comme suit : **15.100,00 € (quinze mille cent euros)**, à titre de GARANTIE, somme que l'acquéreur à payé :

- en un versement du compte bancaire n° BE/12063316820692 sur le compte tiers ING n° BE 38 370 1297554 72 , au nom de CENTURY 21 Souverain. Cette garantie sera consignée en l'agence Century21 Souverain , et le solde, soit **135.900,00 € (cent trente cinq mille neuf cents euros)** au moment de la signature de l'acte authentique.

7

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

IPI 505177

T.V.A.- B.T.W. BE 0452.668.217

ING: 310-1498495-28

*o
Z Adel
PL*



SOUVERAIN

Chaussée de Wavre 1789 bt 6

B- 1160 Auderghem

Tél. : 02 674 21 21

Fax : 02 674 21 22

Email : info@century21souverain.be

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 dix pour cent (10%) 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.

2. Si le prix ou le solde du prix devait être payé, par le fait de l'acquéreur, à une date postérieure à la date limite prévue ci-dessus pour la signature de l'acte authentique, il sera, de plein droit et sans mise en demeure, productif d'un intérêt de dix pour cent (10%) l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement, à partir de cette date limite.

Enregistrement

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

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

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

Toute amende pour retard d'enregistrement éventuel sera également mise à charge de l'acquéreur.



SOUVERAIN

Chaussée de Wavre 1789 bt 6
B- 1160 Auderghem
Tél. : 02 674 21 21
Fax : 02 674 21 22
Email : info@century21souverain.be

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.
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

Sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

Il précise toutefois qu'il n'est pas encore en mesure de remettre l'attestation du sol exigée par l'Ordonnance.

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

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

Le vendeur mandate le notaire instrumentant aux fins de demander l'attestation du sol à l'IBGE et de la communiquer à l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique. Les frais d'obtention de l'attestation du sol seront supportés par le vendeur.



SOUVERAIN

Chaussée de Wavre 1789 bt 6

B- 1160 Auderghem

Tél. : 02 674 21 21

Fax : 02 674 21 22

Email : info@century21souverain.be

Aménagement du territoire

Conformément à l'article 99 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur les parties non bâties du bien, de le transformer, et plus généralement d'y effectuer aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1^{er} dudit Code.

Aucune construction-transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1^{er} du COBAT, ne peuvent être effectués sur le bien objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES AUDERGHEM

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du **31 mai 2016**, concernant le bien sis **Avenue de la héronnière de 102**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document (conformément à l'art. 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, COBAT).

La commune se réfère uniquement aux permis qu'elle a archivé et à la situation de droit telle que constatée lors de l'adoption du PRAS et consécutive à toute modification subséquente. Il n'est fait référence à aucune autre disposition même réglementaire préexistante lors de l'adoption du PRAS, fut-elle-même adoptée par l'autorité communale ou mentionnée dans des actes de cession du bien concerné.

Les renseignements relatifs à la conformité du bien aux permis d'urbanisme et d'environnement délivrés sont limités aux informations dont dispose la commune à ce jour. La délivrance de ces renseignements s'est effectuée sans visite du bien. Il se peut donc que d'autres situations non-conformes existent de fait.

Il appartient à l'acheteur de s'assurer de la totale conformité du bien aux permis délivrés.

1) Destination prévue par les dispositions réglementaires

au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment) : le bien est en **zone d'habitation**

au Plan Régional de Développement (PRD) (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) : le bien n'est pas dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

Plan Particulier d'Affectation des Sols (PPAS) : le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan particulier du sol.

10

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

IPI 505177

T.V.A.- B.T.W. BE 0452.668.217

ING: 310-1498495-28

Chaussée de Wavre 1789 bt 6
B- 1160 Auderghem
Tél. : 02 674 21 21
Fax : 02 674 21 22
Email : info@century21souverain.be

Permis de Lotir (PL) : le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir.

Si le bien est repris dans le périmètre d'un PPAS ou d'un permis de lotir, il y a lieu de vérifier, le cas échéant, si les prescriptions urbanistiques tant graphiques que littérales applicables au bien concerné par la demande n'ont pas fait l'objet d'une abrogation explicite ou implicite par le plan régional d'affectation du sol (Moniteur Belge du 14 juin 2001), entré en vigueur en date du 29 juin 2001.

2) Conditions d'exécution de tout projet

Tant pour une nouvelle construction qu'en cas de modification de l'immeuble existant, de son affectation, de sa destination, de son utilisation ou du nombre de logements qu'il comporte, le propriétaire est tenu d'obtenir, au préalable, un permis d'urbanisme dans le respect des procédures définies au COBAT et des dispositions du PRAS. Certains travaux dits « de minime importance » peuvent, sous diverses conditions être dispensés de permis, d'avis du fonctionnaire régional délégué ou de l'intervention d'un architecte en vertu de l'Arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 tel que modifié subséquemment).

Les règlements d'application pour tout projet sont le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et le Règlement Communal sur les Bâtisses (RCB).

La réalisation ou le maintien d'actes et/ou travaux non conformes est opposable au propriétaire du bien au jour de la constatation de la non-conformité, même si aucune constatation n'a été effectuée antérieurement à son acquisition.

Expropriation : à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré;

Périmètre de préemption : à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

Protection du patrimoine immobilier

Le bien n'est pas repris à l'inventaire.

Le bien n'est pas classé.

Le bien n'est pas repris dans la zone de protection d'un bien classé

Chaussée de Wavre 1789 bt 6

B- 1160 Auderghem

Tél. : 02 674 21 21

Fax : 02 674 21 22

Email : info@century21souverain.be

Site d'activités inexploités : Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

Plans d'alignement:

Pas d'Arrêté Royal d'alignement : il faut se référer à l'alignement des bâtiments existants.

8)Les renseignements suivants sont réservés aux titulaires d'un droit réel sur le bien, aux personnes mandatés, aux notaires

URBANISME

PERMIS D'URBANISME DÉLIVRÉS ET DESTINATION DU BIEN :

N°102

-en date du 15/05/1963, dossier 9396, pour la construction d'un immeuble à appartements avec garages.

-en date du 25/02/1999, dossier 9396, pour rénover les façades (Bardage).

PERMIS D'URBANISME PERMIME : Néant

REFUS DE PERMIS D'URBANISME : Néant

RE COURS : Néant

DECLARATION URBANISTIQUE PREALABLE (Visée à l'art 205/1 du COBAT) :

AFFECTATIONS ET UTILISATIONS LICITES DU BIEN

Il ressort des sources d'information en notre possession que la destination urbanistique régulière du bien est, sauf preuve du contraire, la suivant :

→logements répartis comme suit :

-> **immeuble** :

Sous-sol : 26 parkings

Rez-de-chaussée: 2 logements

Etage type : 4 logements par étage

En ce qui concerne les destinations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pres.irisnet.be)

Nous vous rappelons que nombre de travaux effectués afin de réaménager un immeuble ou d'y augmenter le nombre de logements, sont soumis à

Chaussée de Wavre 1789 bt 6

B- 1160 Auderghem

Tél. : 02 674 21 21

Fax : 02 674 21 22

Email : info@century21souverain.be

l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, à moins que les travaux soient antérieurs au 23 avril 1962.

ENVIRONNEMENT

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

Permis d'environnement délivré en date du 2/08/2002 et valable jusqu'en 2017 pour l'exploitation d'emplacements de parking couverts et à l'air libre.

POLLUTION DES SOLS :

Nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués et/ou de consulter la carte de l'état du sol éditée par Bruxelles Environnement et disponible sur son site internet à l'adresse suivante : http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inventaire_sol.phtml.

INFRACTIONS

PRECES-VERBAUX D'INFRACTION : Néant

CONSTATS D'UNFRACTION SANS PROCES VERBAL : Néant

ARRETES DU BOURGEMESTRE : Néant

WATERMAEL-BOITSFORT.

En réponse à votre demande de renseignement urbanistique du **7 juillet 2016** concernant le bien sis **avenue de la Héronnière 102**, nous avons l'honneur de vous livrer le présent document, dressé sous réserves des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.

Pour le territoire où se situe le bien :

a) En cas qui concerne la destination :

- **Plan régional d'affectation du sol** : A.G.03.05.01 : Zone d'habitation.
- **Plan particulier d'affectation du sol** : Zone 10 "Vallée de la Héronnière" AE.01/04/1993 : Zones de logement – de cours et jardins.

Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de constructions serait soumis:

Chaussée de Wavre 1789 bt 6

B- 1160 Auderghem

Tél. : 02 674 21 21

Fax : 02 674 21 22

Email : info@century21souverain.be

- Prescriptions du Plan Régional d'Affection du Sol – Plan particulier d'affection du sol susmentionnés (dont l'exemplaire complet peut être obtenu au service de l'Urbanisme)
- Le propriétaire devra respecter le COBAT du 9/04/2004, le Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006.

c) 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 serait repris.

d) Autres renseignements :

Alignement : AR. 15/10/1928 – AE.01/04/1993.

Le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de protection du patrimoine immobilier.

Le bien immeuble n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, tel que délimité dans le PRD
Le bien n'est pas situé dans un périmètre où s'exerce le droit de préemption.

Il n'y a pas d'infraction constatée cependant, afin de vérifier la situation autorisée, les archives du bien sont consultables au service Urbanisme sur simple demande.

INSTALLATION ELECTRIQUE

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 le procès-verbal dressé par ACEG asbl, le 25/05/2016, il a été constaté que l'installation électrique ne répond pas 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.

L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il a, dans le cas où le procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement, l'obligation d'adapter cette installation audit règlement dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique.



SOUVERAIN

Chaussée de Wavre 1789 bt 6
B- 1160 Auderghem
Tél. : 02 674 21 21
Fax : 02 674 21 22
Email : info@century21souverain.be

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20160531-0000340706-01-6 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par LESCRAUWAET Gino le 31/05/2016 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E+
- émissions annuelles de CO₂ : 46

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.

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption pour autant qu'il existe 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.

15

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

IP1 505177

T.V.A.- B.T.W. BE 0452.668.217

ING: 310-1498495-28

Chaussée de Wavre 1789 bt 6

B- 1160 Auderghem

Tél. : 02 674 21 21

Fax : 02 674 21 22

Email : info@century21souverain.be

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.

DECLARATIONS FISCALES – BRUXELLES-CAPITALE

L'ACQUEREUR

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

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

Il déclare :

- pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :

* qu'il n'est à ce jour pas propriétaire(s) 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 ;

(en cas de pluralité d'acquéreurs), qu'aucun d'entre eux n'est actuellement propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger et qu'ils ne possèdent actuellement pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger;

* qu'il(s) s'engage(nt) à établir sa(leur) 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) s'engage(nt) (chacun) à maintenir sa(leur) résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa/leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

Chaussée de Wavre 1789 bt 6
B- 1160 Auderghem
Tél. : 02 674 21 21
Fax : 02 674 21 22
Email : info@century21souverain.be

LE VENDEUR

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

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

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

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchait(e) l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

Taxation sur les plus-values – information :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par l'intermédiaire professionnel rédacteur du présent compromis de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

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 ;



Chaussée de Wavre 1789 bt 6

B- 1160 Auderghem

Tél. : 02 674 21 21

Fax : 02 674 21 22

Email : info@century21souverain.be

- 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).

ASSURANCE ACCIDENT COMPROMIS

Les parties reconnaissent avoir été informées par l'agent immobilier signataire du présent compromis et identifié 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, droit 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 **500.000,00€**.
- période de couverture : la période qui s'étend de la date de signature du compromis de vente jusqu'à la date de la 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 la preuve du versement sur le compte tiers, délivré par l'agent immobilier intervenant et représentant au moins 10 % 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,



SOUVERAIN

Chaussée de Wavre 1789 bt 6

B- 1160 Auderghem

Tél. : 02 674 21 21

Fax : 02 674 21 22

Email : info@century21souverain.be

- l'acquéreur marque son accord pour qu'en cas de décès, son médecin-traitant transmettre au médecin-conseil de l'assureur un rapport médical établissant la cause du décès.

La signature du dit compromis par les acquéreurs vaut adhésion complète au règlement du contrat d'assurance dont les conditions générales, particulières et exclusions sont à la disposition des acquéreurs sur simple demande auprès du courtier.

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

Fait à Bruxelles, le 18/02 2016, en autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur

L'Acquéreur

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

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

Signature de l'agent immobilier

FERNANDEZ SAR...
IPI 505177

19

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

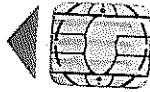
IPI 505177

T.V.A.- B.T.W. BE 0452.668.217

ING: 310-1498495-28

BELGIQUE BELGIË BELGIEN BELGIUM
CARTE D'IDENTITE IDENTITEITSKAART PERSONALAUSWEIS IDENTITY CARD

Nom / Name
Prénoms / Given names



Merckaert

Arlette Gabrielle G

Lieu et date de naissance / Place and date of birth
Uccle 04 AOUT 1939

Sexe / Sex

F

Nationalité
Nationality

BELGE

N° carte / Card No
591-5030155-31

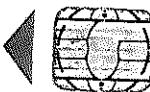
Validé du - au / Valid from - until
29.12.2011 - 29.12.2016

Signature du titulaire / Holder's signature



BELGIQUE BELGIË BELGIEN BELGIUM
CARTE D'IDENTITE IDENTITEITSKAART PERSONALAUSWEIS IDENTITY CARD

Nom / Name
Prénoms / Given names



de Jaraczewski

Jean-Louis Hubert

Lieu et date de naissance / Place and date of birth
Etterbeek 04 NOV 1972

Sexe / Sex

M

Nationalité
Nationality

BELGE

N° carte / Card No
592-0879921-18

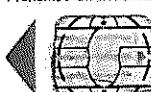
Validé du - au / Valid from - until
31.03.2015 - 31.03.2025

Signature du titulaire / Holder's signature



BELGIQUE BELGIË BELGIEN BELGIUM
CARTE D'IDENTITE IDENTITEITSKAART PERSONALAUSWEIS IDENTITY CARD

Nom / Name
Prénoms / Given names



de Jaraczewski

Pierre Alexis J

Lieu et date de naissance / Place and date of birth
Ixelles 27 MARS 1967

Sexe / Sex

M

Nationalité
Nationality

BELGE

N° carte / Card No
591-6899964-68

Validé du - au / Valid from - until
20.11.2012 - 20.11.2017

Signature du titulaire / Holder's signature



N
Z AdB d

N° d'identification du Registre national
Identification number of the National Register
39.08.04-030.46



Lieu de délivrance / Place of issue

Evere

Autorité / Authority

GERMALTO/ZETES 06.11
0002000000000000

IDBEL591503015<5314<<<<<<<<
3908048F1612295BEL390804030467
MERCKAERT<<ARLETTE<GABRIELLE<G

N° d'identification du Registre national
Identification number of the National Register
72.11.04-051.60



Lieu de délivrance / Place of issue

Evere

Autorité / Authority

GERMALTO/ZETES 04.10
0002000000000000

IDBEL592087992<1187<<<<<<<<
7211047M2503310BEL721104051609
DE<JARACZEWSKI<<JEAN<LOUIS<HUB

N° d'identification du Registre national
Identification number of the National Register
67.03.27-033.03



Lieu de délivrance / Place of issue

Evere

Autorité / Authority

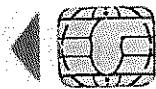
GERMALTO/ZETES 02.12
0002000000000000

IDBEL591689996<4688<<<<<<<<
6703277M1711202BEL670327033036
DE<JARACZEWSKI<<PIERRE<ALEXIS<

W
E Hoff

BELGIQUE BELGIË BELGIEN BELGIUM
CARTE D'IDENTITE IDENTITEITSKAART PERSONALAUSWEIS IDENTITY CARD

Nom / Name
Prénom / Given names



Vanleemputten
Cédric Dominique P

Sexo / Sex

M

Lieu et date de naissance / Place and date of birth

Etterbeek 16 JUIN 1990

Nationalité / Nationality

BELGE

N° carte / Card No
591-4408916-17

Validé du - au / Valid from - until

26.09.2011 - 26.09.2016

Signature du titulaire / Holder's signature

A handwritten signature in black ink.



X

Détail historique

Compte: BE12 0639 1682 0692 VANLEEMPUTTEN CEDRIC

Numéro de transaction: -

Date de comptabilisation: 19/07/2016

Date valeur: 19/07/2016

Montant: -15.100,00 EUR

Message:

VIREMENT BELFIUS DIRECT NET VERS BE38 3701 2975 5472 Century 21 Acompte Appartement
Heronniere 102 REF. : 0901843871307 VAL. 19-07

A
z *Bob* *H*
1 sur 1

Chaussée de Wavre 1789 bt 6
B-1160 Auderghem
Tél.: 02 674 21 21
Fax : 02 674 21 22
info@century21souverain.be

Place Saint Pierre 3
B-1040 Etterbeek
Tél: 02 736 60 21
Fax: 02 732 50 21
info@century21cinqquantenaire.be

REMISE DE DOCUMENTS

Le(s) soussigné(s) Monsieur VANLEEMPUTTEN Cédric Dominique Pascale, né à Etterbeek le 16 juin 1990, numéro national 90.06.16 285-03, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1160 Auderghem, Avenue Théo Vanpé 67.

Certifie avoir reçu de l'agence **CENTURY 21 Souverain**, les documents suivant :

- Le contrôle électrique**
- Le PEB**
- Les décomptes des charges**
- Les 3 derniers PV d'AG**
- Les RU**

} par mail

Du bien situé Avenue de la Heronnière 102

Lors de la signature du compromis en date du

Fait à Auderghem, le 18/08/2016

Signature avec la mention « Lu et approuvé »

 Lu et approuvé