



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 Email : info@century21diamant.com

COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

Monsieur CHEF Olivier Albert, né à Villers-Semeuse (France) le six mars mil neuf cent septante-quatre, de nationalité belge, numéro national 74.03.06-271.57, **et son épouse, Madame DE BRAUWER Isabelle Denise Danielle**, née à Etterbeek le vingt et un juillet mil neuf cent septante-huit, de nationalité belge, numéro national 78.07.21-184.97, domiciliés à 1140 Evere, Avenue du Frioul 24/B005.

Mariés à Evere, le 5 août 2006, sous le régime de la séparation des biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Philippe JACQUET à Evere, en date du 24 mars 2006, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

Ils déclarent ne pas avoir la qualité d'assujettis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Ci-après dénommé(s): "LE VENDEUR

Et

Monsieur **MARTIN Stéphane Christian** né à Noisy-Le-Grand (France) le vingt-trois avril mil neuf cent septante sept, numéro national : 77.04.23-517.50

et

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

Madame **GEURTEN Brigitte Rolande Louise** née à Bergisch Gladbach (Allemagne) le 20 septembre mil neuf cent septante-trois, numéro national : 73.09.20-180.40. Cohabitants, domiciliés ensemble avenue du Frioul 6 – 1140 Evere.

Ci-après dénommé(s) : "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 :

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.
- ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien vendu .

Chaque partie déclare :

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

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'EVERE - Deuxième division

Dans le périmètre du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "Quartier Astrid", adopté définitivement par le Conseil Communal d'Evere le 22 mars 1990 et approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles -Capitale le 12 juillet 1990, constitué :

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

a) d'un ensemble de parcelles de terrain sises entre la rue Pierre Dupont, l'avenue des Anciens Combattants, l'avenue Henry Dunant et la rue de Genève, cadastrées suivant titre section C, numéro 14/L/2 partie et section D numéros 122/H/partie - 126/A/partie - 128/C/partie - 128/H/partie - 129/E/partie - 129/M/partie - 129/N/partie - 131/N/partie - 131/P - 131/R - 131/S - 131/T - 131/V/partie - 131/W - 131/X/partie - 132/G/partie - 132/K/partie - 132/N/partie - 303/K/partie - 311/A/2/partie - 311/D/2/partie - 311/K/2/partie - 311/P/2/partie - 311/R/2/partie - 312/D/2/partie - 312/F/partie - 312/G/partie - 316/3/K/partie - 316/3/L/partie - 317/D/2 - 317/2/E - 317/B/8/partie - 318/E/partie - 318/F/partie - 318/G - 318/H/partie - 319/R/partie - 319/S/partie - 319/T - 319/V - 321/F/2/partie - 321/G/2/partie - 321/K/2/partie - 321/L/2/partie - 321/M/2/partie - 321/N/2/partie - 322/A - 323/A/partie - 324/A/partie et 329/D/partie, ainsi qu'une partie de la rue de l'Est désaffectée (non cadastrée).

b) des cinquante-sept soixante-quatrième (57/64) indivis en pleine propriété de la parcelle de terrain, cadastrée section D, numéro 130/C, contenant en superficie selon titre, sept ares nonante centiares (7a 90ca).

Dans un lotissement approuvé par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, en date du 15 février 1993, dépendant des Phases II et III du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "QUARTIER ASTRID":

Dans un complexe immobilier sur un terrain étant le lot n° 102 du lotissement sis à l'angle de l'avenue du Frioul et de l'avenue de l'Optimisme, comprenant deux immeubles dénommés respectivement TIEPOLO et TIZIANO, ainsi qu'un Bloc parkings-caves, sur et avec terrain cadastré selon titre section D partie du numéro 324/B, d'une contenance selon mesurage de quarante et un ares cinquante-huit centiares.

1°) Dans la Résidence TIZIANO, sis avenue du Frioul, 24 :

L'appartement numéro F21, situé au deuxième étage, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un séjour, une cuisine, une salle de douche, trois chambres, un water-closet, une salle de bains avec water-closet, une buanderie, ainsi que la jouissance privative du balcon.

b) En copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-cinq/dixmillièmes (265/10.000èmes) indivis dans les parties communes spéciales de l'immeuble Tiziano;

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

- deux cent soixante-cinq/vingt et un mille huit cent trente-cinquièmes (265/21.835èmes) indivis dans les parties communes générales.

Le bien est repris selon cadastre récent section D numéro 0324CP0052.

2°) Dans le Bloc PARKINGS-CAVES, sis avenue du Frioul, 22/28 :

1/ La cave numéro C48, sise au premier sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

- cinq/mille huit cent trente-cinquièmes (5/1.835èmes) indivis dans les parties communes spéciales du Bloc parkings-caves;

- cinq/vingt et un mille huit cent trente-cinquièmes (5/21.835èmes) indivis dans les parties communes générales.

Le bien est repris selon cadastre récent section D numéro 0324CP0232.

2/ L'emplacement de parking numéro P23, sis au premier sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro.

b) En copropriété et indivision forcée :

- quinze/mille huit cent trente-cinquièmes (5/1.835èmes) indivis dans les parties communes spéciales du Bloc parkings-caves;

- quinze/vingt et un mille huit cent trente-cinquièmes (5/21.835èmes) indivis dans les parties communes générales.

Le bien est repris selon cadastre récent section D numéro 0324CP0252.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'**acte de base** avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur dressé par le notaire James Dupont à Bruxelles, le vingt-six janvier deux mil quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf janvier suivant, sous le numéro 50-T-29/01/2004-1318, et à l'**acte de base modificatif** dressé par le notaire James Dupont à Bruxelles, le douze mars deux mil quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-huit mars suivant, sous le numéro 50-T-18/03/2004-03636.

Revenu cadastral non indexé : 1.593,00 euros (pour l'appartement) et 89,00 euros (pour l'emplacement de parking)

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

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

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 des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

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. Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur.

Le vendeur déclare en outre avoir signé un mandat hypothécaire grevant les biens prédécrits auprès de la CBC Banque par acte reçu par le notaire Frédéric BERG en date du 16 juin 2016 pour un montant total de 374.000,00 euros en principal et de 12.500,00 EUR en accessoires (référence : F10020435163).

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

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. L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

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 occupé par les propriétaires qui le rendra libre d'occupation, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente. En outre, le vendeur s'engage à faire vider le bien à ses frais pour la signature de l'acte authentique.

7. Impôts.

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et 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.

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

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

10. Copropriété.

STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

Acte de base :

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe, dont question ci-dessus.

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.

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur ou au notaire désigné par celui-ci, au plus tard à la signature de l'acte authentique, un exemplaire de l'acte de base et de l'acte de base modificatif ainsi que, s'il échet, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

Informations :

Conformément à l'article 577-11, § 1er, du Code civil, le notaire 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 ;
- 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.

Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le 14 mars 2016.

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes en ce compris le procès-verbal du 25 avril 2016 et dispensent d'en reproduire le contenu aux présentes

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires, autres que ceux éventuellement mentionnés dans les PV d'AG, n'est actuellement en cours ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes, autres que ceux éventuellement mentionnés dans les PV d'AG.
- les charges communes périodiques s'élèvent mensuellement à +/- 145 € environ.
- que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

Nom : CALLEO SPRL

Adresse : rue Victor Oudart 7 boîte 1 – 1030 Bruxelles

Tel : 02/735.48.81

Fax : 02/735.43.99

E-mail : calleosprl@gmail.com

Le vendeur déclare également avoir informé l'acquéreur, qui le reconnaît, de la fuite d'eau provenant du plafond dans la salle de douche et avoir transmis la requête du syndic envoyé au voisin du dessus (Madame Dimitrova) pour procéder aux réparations requises

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

ainsi que l'accord par e-mail d'y remédier.

Le vendeur s'engage à veiller à ce que la réparation soit réalisée dans les règles de l'art par la voisine du dessus au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique.

Citerne à mazout :

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune.

CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE - LITIGES

Charges ordinaires :

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve :

- Charges extraordinaires :

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.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la signature des présentes. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

- 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.

Propriété du fonds de réserve :

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

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 :

- Acte de base modificatif en cours d'élaboration : il s'agit d'une dépense commune décidée par une ag antérieure qui sera très probablement à payer après la vente ; pas de dérogation à la répartition de cette charge : à supporter en fonction du moment de l'appel de fonds selon le droit commun.
- 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 ;

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

- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- le vendeur n'a pas reçu le diu promis par son propre vendeur et ne peut s'engager à en constituer un ; il n'a pas fait de travaux.
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division.

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 : Maître Frédéric BERG
chaussée d'Haecht , 831 /1 - 1140 Bruxelles
☎ (02) 215.84.02 - 📠 (02) 241.13.85
✉ fb@notberg.be
- pour l'acquéreur : Maître Kim LAGAE
rue Royale 55/4 – 1000 Bruxelles
☎ (02) 214.01.01 - 📠 (02) 218.71.37
✉ kim.lagae@belnot.be

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 sur proposition du notaire instrumentant.

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 **325.000€ (trois cent vingt-cinq mil euros)** payable comme suit : **16.250€ (seize mil deux cent cinquante euros)**, à titre de GARANTIE, somme que l'acquéreur a payé dans les trois jours ouvrable avant la signature du compromis sur le compte de tiers KBC (DVCV EverOne sprl) n° BE75-7310-2151-2551 tiré du compte n° BE72-6116-8376-7016 dont quittance sous réserve d'encaissement

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Century 21 Diamant, agent immobilier agréée I.P.I. numéro 100.253 , 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.

Cette garantie, 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 cette garantie 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 par la faute du vendeur

et le solde, soit **308.750€ (trois cent et huit mil sept cent cinquante euros)** au moment de la signature de l'acte authentique.

Le notaire remettra à l'agent immobilier, et ce pour le jour de l'acte au plus tard, les honoraires restant 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 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 cinq 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 que seule une résolution judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une

situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement (sous réserve des possibles dispositions légales régionales en matière d'enregistrement de résolution amiable).

La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

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

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

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

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

L'Environnement en date du 11 mai 2016 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol ».

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.

Aménagement du territoire

La commune a transmis les renseignements urbanistiques pour ce bien en date du 29/03/2016, dont une copie restera annexée au compromis et que les parties reconnaissent avoir reçu une copie.

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.

Le notaire FREDERIC BERG a demandé, par lettre à la Commune de EVERE de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien vendu.

L'agent immobilier rédacteur du présent compromis attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie lui-même, en surplus de la recherche urbanistique dont question ci-avant et de celle qui sera demandée par le notaire instrumentant, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, en s'adressant personnellement au service de l'urbanisme de la Commune de EVERE, auquel il demandera la production de tous les permis délivrés depuis le

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

jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier, par lui-même, qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec, les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le vendeur aux présentes déclare :

- que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré. Il déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu est concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites et qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié de prescriptions d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement ;
- 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.
- ne pas avoir connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins.
- Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. **Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.**
- Qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autorisation d'urbanisme ni de permis de lotir non périmé pour le bien vendu.

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.

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 **4 août 2005** par **VINCOTTE asbl** 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.

L'original dudit procès-verbal est resté dans les mains du promoteur immobilier.

Certificat de performance énergétique

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20160311-0000330199-01-6** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par **Monsieur THIRY Julien** le **11/03/2016** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **C**
- émissions annuelles de CO2 : **25**

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 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.

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

LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

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

Il s'agit de : - placement d'une porte blindée
- placement de meubles sur mesure

Le vendeur remettra ce dossier à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

CODE DU LOGEMENT

Les parties déclarent avoir été informées du fait que le Code du Logement Bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mil quatre.

Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements telles que publiées au Moniteur belge du neuf septembre deux mil trois sous le référence 2003071748.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés, doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80, à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique, que le bien ne fait pas l'objet d'une location meublée et qu'il ne s'agit pas d'un logement dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés.

DETECTION INCENDIE

(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^{er} 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.

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

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 **280.000** euros.

L'accord de principe devra être obtenu endéans les 21 jours à dater de l'acceptation de l'offre. (24/06/2016)

Le vendeur pourra exiger la preuve du refus invoqué.

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.

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

DECLARATIONS FISCALES – BRUXELLES-CAPITALE

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.

Les acquéreurs déclarent :

- 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 le bien 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.

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 se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

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

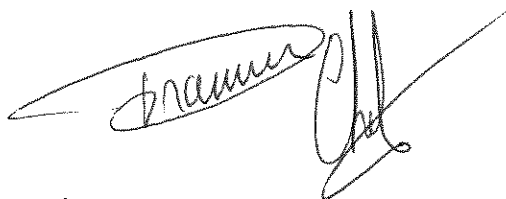
Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique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

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

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

Fait à Bruxelles, le 05/07 / 2016, en autant d'originaux que de parties signataires,
chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur



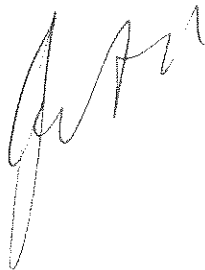
L'Acquéreur

05/07/2016


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

Fait à Bruxelles, le 05/07 2016

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

