



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 MORSELLI Lorenzo Davide, né le 27 janvier 1979 à Paris (France),
numéro national : 79.01.27-447.21, marié, domicilié à 1160 Auderghem, Rue
de l'Ablève 43.

Ci-après dénommé(s): "LE VENDEUR"

Et

Madame GENSTERBLUM Viviane, née le 21 février 1990 à Arlon (Belgique),
numéro national 90.02.21-312.89, célibataire déclarant ne pas avoir fait, à ce
jour, de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1160 Auderghem,
avenue Jean Van Horenbeeck 17 boîte 1.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR", s'engageant personnellement,
engageant ses héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations
découlant des présentes.

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°100253**R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42

um
vs

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAERBEEK

Dans une maison de commerce et d'habitation sise rue François Bossaerts où elle porte le numéro 78, ayant été cadastrée suivant titre section B numéro 518 X 3 et cadastrée suivant matrice cadastrale datant de moins d'un an section B numéro 518 X 3 P0000 pour une contenance d'après titre d'un are:

1. L'appartement dénommé "N.1.", situé au premier étage, actuellement cadastré section B numéro 518/X/3/P0002, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet et débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

les deux cent/millièmes (200/1.000) des parties communes dont le terrain.

2. Au niveau du sous-sol, la cave dénommée "C.1.", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

les quarante/millièmes (40/1.000) des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base dressé par le notaire Patrick GUSTIN, à Auderghem, en date du 1^{er} septembre 1999, que le vendeur a remis ce jour à l'acquéreur.

Revenu cadastral actuel non-indexé : six cent septante euros (670,00 €).

« Etant fait observer :

- que l'appartement comporte actuellement deux chambres, une buanderie à la place du débarras et que le water-closet a été intégré dans la salle de bain.

- que la matrice cadastral du bien ne relate pas l'existence de la cave, mais que celle-ci fait bien partie de la vente. Le vendeur s'engageant d'ici l'acte de vente authentique à faire rectifier les données cadastrales pour les mettre en conformité avec la propriété des biens par lui possédés. »

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100253R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42**

VH
VS

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, sous réserve des conditions suspensives dont mention ci-après. 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.

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

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

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

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'à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien et qu'il n'en a personnellement conféré aucune, 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.

ur
ys

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations découlant du titre de propriété sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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.

Le vendeur déclare toutefois que son titre de propriété contient les conditions suivantes : « I. En ce qui concerne les conditions spéciales figurant dans les titres de propriété, les comparants s'en réfèrent à l'acte de base, et le cas échéant à tout acte de base modificatif et/ou complémentaire, et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

II. En outre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude ni de vices cachés sur le bien vendu, à l'exception de ce qui est stipulé le cas échéant dans l'acte de base et qu'il n'en a conféré aucune, à l'exception de celle reprise dans l'acte reçu par le Notaire Patrick GUSTIN, le deux août deux mil six, stipulant textuellement ce qui suit :

'CONSTITUTION DE SERVITUDE

A la demande de l'acquéreur et à ses frais, les parties conviennent tant pour eux que pour compte de leurs ayants droit à quelque titre que ce soit de convenir complémentirement à l'acte de base quant à l'affectation de l'appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, étant le local dénommé N.O. Le vendeur et l'acquéreur conviennent que ledit rez-de-chaussée ne pourra pas être affecté à usage de restaurant en tout genre (petite et grande restauration), de café, de snack ou d'épicerie' ».

4. Etat.

L'immeuble est vendu sous les garanties ordinaires. Il devra être délivré dans son état à ce jour, bien connu de l'acquéreur qui déclare l'avoir visité, avec tous les vices apparents ou cachés, mais uniquement, pour ces derniers, dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur atteste qu'à sa connaissance le bien n'est grevé ni de mervue, ni de vices cachés.

5. Assurance.

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. 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, par la prise de possession réelle et la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession.

Le bien est vendu pour libre d'occupation, au plus tard, à la date ultime prévue pour la signature de l'acte authentique.

LM
V.S.

En outre, le vendeur s'engage à faire vider le bien à ses frais et à le mettre en état de propreté 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.

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

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 des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

10. Copropriété.

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.

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve :

- Charges extraordinaires :

Le vendeur déclare que la copropriété n'est pas organisée à ce jour, qu'il n'y a ni syndic, ni fonds de roulement ni fonds de réserve et qu'aucune assemblée générale ayant décidé l'exécution de travaux ne s'est encore réunie de sorte qu'il est impossible de se conformer à l'article 577-11 paragraphe 1er du Code Civil. Les parties déchargent dès lors l'intermédiaire immobilier rédacteur du présent compromis d'interroger le syndic de l'immeuble à ce sujet. Les parties reconnaissent avoir été averties des

UM
UG

conséquences de cette dispense en raison de l'impossibilité matérielle d'interroger un syndic.

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.

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.

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.

LM
VS

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 ;
- 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 INDEKEU Gérard
avenue Louise 126 – 1050 Bruxelles
☎ 02/647.32.80 - ☎ 02/649.28.43
✉ gerard.indekeu@belnot.be
- pour l'acquéreur : Maître MICHAUX Bruno
Boulevard Saint-Michel 78 – 1040 Bruxelles
☎ 02/736.31.24 - ☎ 02/736.38.64
✉ bruno.michaux@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.

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'entreprise de CENTURY 21 Diamant à 1030 BRUXELLES – Square Eugène Plasky 97 - Tel : 02/245.21.21

Century 21 Diamant a souscrit à la police d'assurance des Agents Immobiliers n° 730.261.702 collective C.I.B. - Compagnie AXA. Belgium Insurance

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

Membre Lid CIB – IPI n°100253**R.C.BRU: 730.390.160**T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42

LM
Vg-

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **185.000€ (cent quatre-vingt- cinq mil euros)** payable comme suit : **18.500€ (dix-huit mil cinq cents euros)**, l'acompte a été versé sur le compte de Maître MICHAUX BE 34 0682 4723 9990, le 24 août 2016 en provenance du compte 0632.4707.3280 (Madame GENSTERBLUM)

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

Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie sera consignée chez le notaire désigné par la partie acquéreuse et placée au nom de la partie acquéreuse sur un compte rubriqué, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie reviendront à la partie venderesse, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.

et le solde, soit **166.500€ (cent soixante-six mil cinq cents 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 éventuellement dus sur le prix de vente.

Sanctions

1. Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, 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, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur.

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

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100253**R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42

UM

VS.

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 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, 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).

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 .

DÉCLARATIONS

1. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ni d'aucune option d'achat. La présente vente est toutefois conclue sous la condition suspensive du non-exercice d'un éventuel droit de préemption conventionnel, légal ou réglementaire.

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).

4. Le vendeur déclare :

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

5. 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 déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- 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.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100253**R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42

LM

VS.

Logement familial

Pas d'application

InsaisissabilitéLe vendeur

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

L'acquéreur

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

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.

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

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100253**R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42

LM
VS

Abattement par restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :
Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

URBANISME

Sols pollués

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier 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 dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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

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

- d'une attestation du sol d'où il résultera que le terrain sur lequel est érigé l'immeuble dans lequel se trouve le lot privatif vendu n'est pas repris en catégorie 3 ou 4, et

- d'une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol s'il devait s'avérer, au vu de l'attestation obtenue, que ledit terrain est repris dans la catégorie 0.

Le vendeur mandate le notaire instrumentant aux fins de demander l'attestation du sol et, le cas échéant, la dispense à l'IBGE et à en communiquer le contenu à l'acquéreur dans le délai ci-dessus indiqué. Les frais de l'obtention de l'attestation de l'état du sol et de la lettre de dispense seront supportés par le vendeur.

LM
Ug.

Aménagement du territoire

La commune a transmis les renseignements urbanistiques pour ce bien en date du 11 août 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.

Les notaires Indekeu & de Crayencour ont demandé, par lettre à la commune de Schaerbeek 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 Schaerbeek, auquel il demandera la production de tous les permis délivrés depuis le 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 ;
- qu'à sa connaissance les autorisations nécessaires ont été obtenues pour toutes les constructions érigées et tous les travaux effectués et que ces constructions ou travaux ont été érigés ou effectués conformément à ces autorisations ;
- ne pas avoir connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100253**R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42

LM
VS

- Que le bien est actuellement affecté à l'habitation et déclare ne prendre aucun engagement quant à la possibilité d'un changement de cette affectation ;
- Qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autorisation d'urbanisme ni de permis de lotir non périmé pour le bien vendu.
- **Qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.**

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 26 mars 2007 par ELECTRO-TEST asbl a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement.

Le vendeur déclare que, depuis le 26 mars 2007, date de contrôle de l'installation électrique, aucune modification ni extension notable n'a été effectuée à ladite installation.

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 **20131125-0000198484-01-7** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur **ARPINO Angus** le **25 novembre 2013** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **D-**
- émissions annuelles de CO2 : **44**

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.

LM
vs.

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.

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 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.

Le vendeur déclare également que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100253**R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42

LM
VS

- 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 ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

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.

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.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100253**R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42

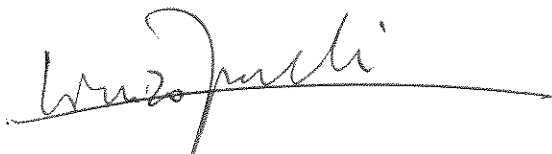
CM
V.S.

- 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.

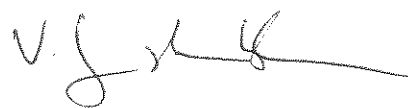
Les parties déclarent approuver la rature de 0 lignes 0 mots aux présentes.

Fait à Bruxelles, le 1^{er} septembre 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 1^{er} septembre 2016

Signature de l'agent immobilier

Cachet de l'agent immobilier



Ipi : 88.897

Century21 Ever'One
Avenue Henri Conscience 41
1140 Evere
☎ 02 241 21 21
✉ info@century21everone.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°100253**R.C.BRU: 730.390.160**T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42

