




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

*Agent Immobilier agréé IPI : 100.253*

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

## COMPROMIS DE VENTE

### Entre les soussignés:

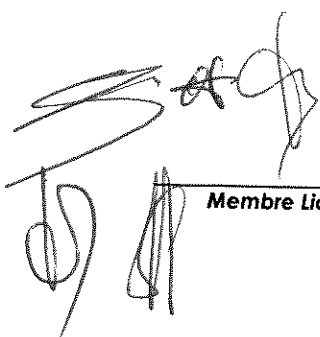
- 
1. Monsieur DEGAILLIER Michel Marie Ghislain né le 17 mai 1950 à Ixelles, inscrit au registre national sous le numéro 50.05.17-061.29, et son épouse,
  2. Madame S'JEGERS Rosette Paula née le 11 avril 1952 à Merksem, inscrite au registre national sous le numéro 52.04.11-434.65, domiciliés et demeurant ensemble à Overijse, Poelweg 14/8.
  3. Monsieur DEGAILLIER Sam Daniel né le 2 mars 1984 à Jette inscrit au registre national sous le numro 84.03.02-367.97, domicilié à Evere, avenue du Cimetière de Bruxelles 126.

### Ci-après dénommé(s): "LE VENDEUR"

Conformément à l'article 215 du Code civil, le bien vendu ci-après décrit étant protégé au titre du logement familial,  
DEGAILLIER Sam Daniel né le 2 mars 1984 à Jette inscrit au registre national sous le numéro 84.03.02-367.97, et son épouse  
Madame Sounia MOURABIT, née le 1<sup>er</sup> mai 1984, à Ixelles, domiciliés ensemble à Evere, avenue du Cimetière de Bruxelles 126.

(soit) a donné son accord à la présente vente par déclaration sous seing privé datée du .....

(soit) intervient aux présentes pour donner son accord à la présente vente.



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

Et

1. Monsieur BRAMS Etienne Michel E. né le 20 novembre 1940 à Torhout, inscrit au registre national 40.11.20-003.23, et son épouse,
2. Madame PIQUERAY Anne Marie L. née le 12 mars 1943 à Aywaille, inscrite au registre national sous le numéro 43.03.12-002.77, domiciliés et demeurant ensemble 1140 Evere, avenue Cicéron 27/74.

Marié sous le régime matrimonial légal.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR "

#### DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle ne fait pas l'objet d'une mesure de protection judiciaire ou extrajudiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens;
- 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.

Il est convenu ce qui suit :

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur, qui accepte, ~~pour compte de la communauté~~, le bien immobilier décrit ci-après :

#### DESCRIPTION DU BIEN

##### COMMUNE D'EVERE – deuxième division

Dans un complexe immobilier dénommé « Les Résidences du Parc » constitué de 5 résidences dénommées « Résidence Le Cyprès », « Résidence l'Olivier », « Résidence Le Cèdre », « Résidence Le Peuplier », « Résidence Le Charme » Avenue du Cimetière de Bruxelles, 126-134, érigé sur une parcelle de terrain cadastré d'après titre section C numéro 44/K/2 pour une contenance de quarante-sept ares vingt-et-un centiares et suivant extrait cadastral section C numéro 44 K 2

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

I / Dans la résidence « Le Charme », au 1<sup>e</sup> étage:

**-L'appartement dénommé « appartement E1.02 »**, ayant comme numéro parcellaire numéro 044 K 2 **P0251** (pour l'appartement) et **P0417** (pour la cave) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour avec cuisine, buanderie, water-closet, hall de nuit, salle-de-douche, trois chambres, salle-de-bains avec wc + **cave E7**

b) En copropriété et indivision forcée :

-trois cent quarante/ vingt deux mille cinq centièmes (340/22.500 e) des parties communes générales, dont le terrain

-nonante/millièmes (90/1.000e) des parties communes spéciales du bloc E

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse à hauteur dudit appartement.

II/ Dans le complexe immobilier « Les Résidences du Parc » :

**L'emplacement de parking sis au 2<sup>e</sup> sous-sol numéroté P47**, ayant comme numéro parcellaire numéro 044 K 2 **P0343** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking intérieur proprement dit délimité par des marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

23/22.500) vingt-trois /vingt-deux mille cinq centièmes dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Le revenu cadastral non indexé s'élève à 1.745 € soit 1.656 € pour l'appartement et 89 € pour le parking.

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

## CONDITIONS GÉNÉRALES

### 1. Propriété.

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

### 2. Situation hypothécaire.

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

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.

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

### **Condition suspensive**

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

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

En cas de non réalisation de la condition suspensive, la garantie versée par l'acquéreur lui sera restituée avec les intérêts et en outre, les frais notariaux relatifs à la présente vente engagés par lui seront remboursés.

### **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'à sa connaissance il n'existe aucune servitudes à l'exception de celles mentionnées dans l'acte de base dont question ci-après
- qu'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours.

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

### **4. Etat.**

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

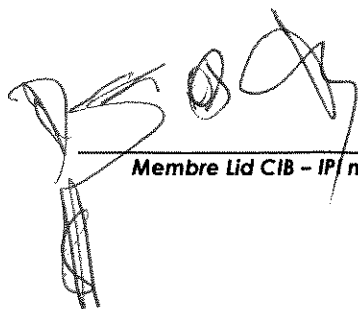
Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

### **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.

Un relevé contradictoire des index des compteurs d'eau, d'électricité et du gaz sera effectué lors de la remise des clés.



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

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

### 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. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

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

### 6. Jouissance.

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

Le bien est actuellement occupé par Monsieur et Madame Sam DEGAILLIER, mais qui le rendront libre d'occupation et vide de tout mobilier au plus tard, à la date ultime prévue pour la signature de l'acte authentique. En outre, le vendeur s'engage à rendre le bien en état de propreté pour la signature de l'acte. L'acquéreur aura la possibilité de visiter le bien ~~peu de temps avant~~ la signature de l'acte notarié.

*la veille*

### 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 et des taxes sur la seconde résidence, 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 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.

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

## 10. Copropriété.

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

1°) Le vendeur déclare que la gérance est assurée par : PATEL IMMO SPRL à 1330 Rixensart, Rue Robert Boisacq, 9-D (tél. 02/652.13.57 ; e-mail info@patelimmo.be),

En perspective de la présente vente, il a été demandé au syndic de l'immeuble, de transmettre les informations et documents suivants prévus par l'article 577-11 § 1 du C. civ.:

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens de l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du C. civ.;
- 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 générale avant la date certaine du transfert de la 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 des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

L'acquéreur reconnaît avoir obtenu ces informations et documents.

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.

Resteront à charge des vendeurs toutes les dépenses de conservation, entretien, réparation ainsi que les frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litige, dont question ci-dessous, **à la double condition** :

- \* qu'ils aient été décidés par l'assemblée générale ou le syndic ou nés avant la signature du compromis de vente,
- \* que le paiement soit devenu exigible avant la signature de l'acte authentique, ou que les travaux aient été exécutés avant la signature de l'acte authentique.

Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

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.

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

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

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.

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.

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.

6°) Le vendeur remettra au plus tard le jour de la signature de l'acte à l'acquéreur un exemplaire du statut immobilier ; savoir l'acte reçu par le notaire Bernard HOUET, notaire résidant à Wavre, le 1<sup>er</sup> avril 2010

7°) 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.

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.

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 frais et honoraires de l'acte notarié, ainsi que les droits d'enregistrement dus en raison de la présente vente, sont à charge de l'acquéreur à l'exception des frais de délivrance qui restent à charge du vendeur.

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

**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 GUSTIN Patrick  
avenue Jean Van Horenbeeck 42 – 1160 Bruxelles  
☎ 02/672.40.00 📠 02/673.75.14  
✉ [patrick.gustin@belnot.be](mailto:patrick.gustin@belnot.be)
- pour l'acquéreur : Maître SOINNE Guy  
Chaussée de Haecht 1788/3 - 1130 Bruxelles  
☎ 02/705.36.21 📠 02/705.32.27  
✉ [guy.soinne@belnot.be](mailto:guy.soinne@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 à souscrit à la police d'assurance des Agents Immobiliers n° 730.261.702 collective C.I.B. - Compagnie AXA. Belgium Insurance

**PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **345.000€ (trois cent quarante-cinq mil euros)** payable comme suit : **34.500€ (trente-quatre mil cinq cent euros)**, à titre d'acompte,

- somme que l'acquéreur a versée trois jours avant la signature du compromis du compte n° BE84 7340 2405 1359 (M. BRAMS ETIENNE) vers le compte CBC de l'Etude du notaire Patrick Gustin : numero de compte BE57 7320 1776 8835.

Cette garantie, diminuée de la commission, après la levée de toutes les conditions suspensives, sera remis par l'agent immobilier au notaire instrumentant qui aura pour mission de consigner ce montant jusqu'au jour de la passation de l'acte authentique. A cette date ce montant consigné augmenté des intérêts correspondants sera remis au vendeur par le notaire instrumentant.

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'agent immobilier s'engage à restituer intégralement cet acompte et les intérêts qu'elle aurait produits, à l'acquéreur, dans les 48h de la non-réalisation des conditions suspensives ou de l'une d'elles, ou en cas de réalisation de toutes les conditions suspensives, au cas où la vente ne serait pas réalisée par la faute du vendeur

et le solde, soit **310.500€ (trois cent dix mil cinq cent 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 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.
3. 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.

### 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).

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

## 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 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).

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 29 juillet 2016 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite 21372\_C\_0044\_K\_002\_00 sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

Catégorie de l'état du sol et obligations

### OBLIGATIONS

**CATEGORIE**

**AUCUNE**

**La parcelle n'est  
actuellement pas  
inscrite dans  
l'inventaire de l'état  
du sol**

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

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

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

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

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

#### **4. Validité de l'attestation du sol**

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

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

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**

##### **Clause résolutoire**

Nonobstant l'absence de réponse de l'autorité communale d'Evere aux renseignements d'urbanisme demandés conformément à l'article 99 du Cobat le 25 juillet 2016, les parties déclarent vouloir signer le présent compromis de vente sans attendre cette réponse, le vendeur déclarant de bonne foi que:

- à sa connaissance le bien prédécrit n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation;
- la destination urbanistique du bien est 'zone d'habitation';
- il n'existe pas de projet de construction;
- il existe un permis d'urbanisme n°dossier 2007-178, délivré le 31/05/2011 pour construire un immeuble à appartements avec parking en sous-sol (modification de la profondeur de bâtisse). Un permis d'environnement de cl IB- dossier n°2008-002-54-128-134 délivré le 03.07.2008 pour une durée de 15 ans.
- à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation;
- à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption;
- à sa connaissance, le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement;
- à sa connaissance, le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités;
- ne pas avoir connaissance de l'existence d'infractions d'urbanisme relatives au bien vendu ou d'un procès-verbal constatant une ou plusieurs infractions urbanistiques.

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

Il est dès lors convenu entre les deux parties que la présente vente est conclue selon les modalités reprises à l'article 1184 du Code civil (clause résolutoire) si les renseignements d'urbanisme qui seront délivrés par l'autorité communale en application de l'article 275 du COBAT au plus tard pour la date ultime de signature de l'acte contredisent les déclarations faites par le vendeur ci-dessus. Seule la partie acquéreuse pourra invoquer le bénéfice de cette clause résolutoire, mais sans toutefois pouvoir réclamer des dommages et intérêts dans le chef du vendeur pour le cas où ce dernier prouve sa bonne foi en ce sens qu'il n'avait pas connaissance d'informations qui contrediraient ses déclarations qui précèdent.

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<sup>er</sup> dudit Code.

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

Maitre Gustin 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 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°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

- Que le bien est actuellement affecté à l'habitation (accessoirement de cave) et de parking 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 à l'exception de ce qui est mentionné ci-avant.

### **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 14 mai 2012 par la société VINCOTTE abl 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. Ledit procès-verbal stipule :

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 **20121017-0000120905-01-6** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur **BARGIBANT Maxime** le **17/10/2012** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **B-**
- émissions annuelles de CO2 : **20**

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.

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

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

Les parties 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.

Le vendeur remettra néanmoins le DIU qui lui aura été remis par le promoteur immobilier.

### **CODE DU LOGEMENT**

Le notaire instrumentant soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'Ordonnance bruxelloise du 11 juillet 2013 portant le Code Bruxellois du Logement (CBL), qui précise notamment :

- que nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires (article 5 CBL), sous peine : a) d'interdiction de continuer de proposer à la location, de mettre en location ou de faire occuper le logement (article 8 CBL) ; b) le cas échéant, d'une amende administrative (article 10 CBL) ; c) le cas échéant, de voir le logement faire l'objet d'une gestion publique par un opérateur immobilier public ou une agence immo-bilière sociale (articles 15 à 19 CBL) ;
- qu'un logement frappé par l'interdiction dont question ci-avant ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur ait obtenu une attestation de contrôle de conformité, délivrée par le Service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'un logement inoccupé peut faire l'objet d'un droit de gestion publique (article 15 CBL), le maintien de cette inoccupation constituant, quant à lui, une infraction administrative (article 20 CBL) donnant lieu à des amendes (dont le paiement peut être garanti par une hypothèque légale sur le logement objet de l'infraction) ;

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu :

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 2 §1er, 8° et 15 et suivants du Code ;
- n'a jamais été cédé par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale avec restrictions quant à la libre disposition du droit cédé (en vue de garantir que l'habitation ne soit pas détournée de sa destination sociale) ;
- n'est pas un logement moyen (au sens des articles 2, 21° et 145 et suivants CBL) :  
\* dont le titre de propriété du vendeur ou la présente aliénation peut faire l'objet d'une action en nullité ou en dommages et intérêts par l'autorité compétente (articles 156 et s. CBL) ;

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

- \* soumis au droit de préemption prévu à l'article 157 § 2 CBL
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

### **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<sup>er</sup> juillet 2005.)

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas encore équipé de détecteurs de fumée. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la législation en la matière et faire son affaire personnelle de l'installation de ces détecteurs.

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

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

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

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

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

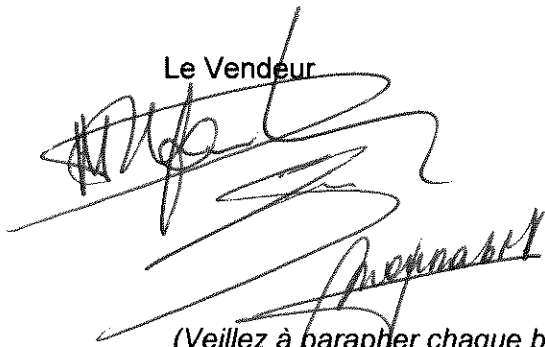
DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

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

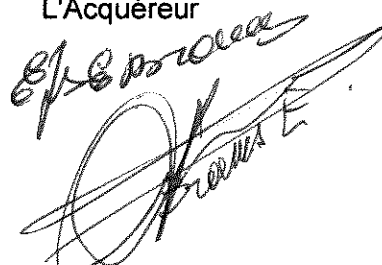
Les parties déclarent approuver la rature de 0 lignes 0 mots aux présentes.

Fait à Bruxelles, le 3 aout 2016, en autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur



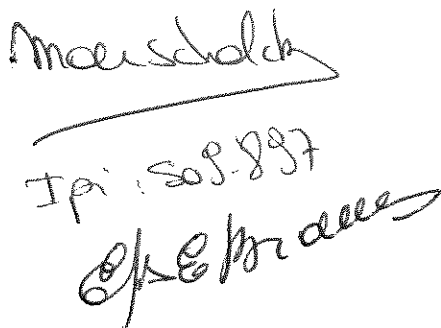
L'Acquéreur



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

Fait à Bruxelles, le 3 aout 2016

Signature de l'agent immobilier



Ipi: 508.887  
Op/E/males

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





Donneur d'ordre :  
BRAMS ETIENNE

Date : 29-07-2016  
Référence: 2907164209A3XBEO

VIREMENT EUROPÉEN

Montant :  
\*\* \*\*\* \*34 500,00 EUR

Du compte BE84 7340 2405 1359 EUR  
BIC KREDBEBB  
BRAMS ETIENNE

Vers le compte BE57 7320 1776 8835 EUR  
BIC CREGBEBB  
GUSTIN PATRICK - NOTAIRE

Communication:  
VERKOOP DEGAILLER-BRAMS

@notaire-gustin.be>

e 126

é.

nt se fera tout de suite.

T. 02/672.40.00

F. 02/673.75.14

TVA BE 0851.048.997

niveau numéro depuis le  
01/01/2014 !!!

**CREG BE BB**

**GEBA BE BB**

**BBRU BE BB**

**AXAB BE 22**

Vous avez été aidé par  
VAN DER PERRE ERIC

Signature client  
BRAMS ETIENNE

P. 1/1

Signature pour mercredi 03.08.16 à 19.30h  
H. Conscience 41.



Procuration

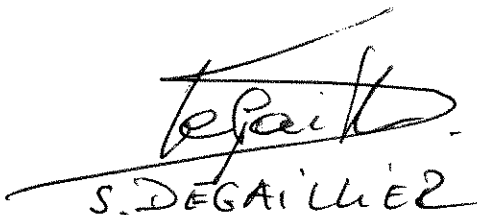
Faite à Bruxelles, le 3 Août 2016

Madame, Monsieur,

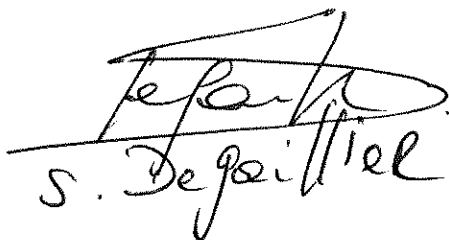
Je soussigné Monsieur Sam Daniel Degailier, né le 2 Mars 1984 à Jette et demeurant à l'avenue du cimetière de Bruxelles 126, 1140 Evere, agissant en tant que mandant, donne procuration à mon épouse Madame Sounia Tamimount Mourabit, née le 1 Mai 1984 à Ixelles et domiciliée à l'avenue du cimetière de Bruxelles 126, 1140 Evere agissant en tant que mandataire, pour lui donner pouvoir et l'autoriser à effectuer pour mon propre compte la vente de l'appartement situé à l'avenue du cimetière de Bruxelles 126, 1140 Evere.

A cette fin, je lui donne pouvoir de signer tous les documents et contrats relatifs à cette vente immobilière.

Lu et approuvé. Bon pour pouvoir

  
S. DEGAILIER

Lu et approuvé. Bon pour procuration

  
S. Degailier

  
Lu et approuvé. Bon pour  
Procuration

Sounia Mourabit

  
Mourabit

