



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 **GOEMANS Serge**, célibataire, né le 14 septembre 1978 à Uccle, numéro de registre national : 78.09.14-199.15, domicilié à 1140 Evere, avenue Jules Bordet 66.

Monsieur Goemans Serge donne procuration à son père Monsieur Goemans Paul Albert Clément, né à Ixelles le six septembre 1948. (voir annexe)

Ci-après dénommé(s) : "LE VENDEUR"

Et

Madame **SIKIER Rukiye**, célibataire, née le 26 janvier 1988 à Saint-Josse-ten-Noode, numéro de registre nationale 88.01.26-342.54, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue des Coteaux 77.

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 :

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

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

## DESCRIPTION DU BIEN

### **COMMUNE D EVERE – deuxième division cadastrale – article de la matrice cadastrale : 09067**

Dans un immeuble à appartement multiples, dénommée «Bordet», sis avenue Jules Bordet 66-68, cadastré section B numéro 283 H pour une superficie de vingt-huit ares quarante-trois centiares, numéro parcellaire: 0283HP0026.

1° l'appartement, type H, situé au deuxième étage, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :

Hall avec palcard, cuisine, living, terrasse, dégagement, chambre un (1) et chambre deux (2) avec débarras, salle de bains, water-closet, débarras ainsi que la cave numéro 47 au sous-sol.

- b) en copropriété et indivision forcée :

cent et quinze/neuf mille neuf cent septante millièmes (115/9970) dans les parties communes, dont le terrain.

2° le garage-box numéro G B 58, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :

le garage-box proprement dit avec sa porte.

- b) en copropriété et indivision forcée :

seize/dixmillièmes dans les parties communes, dont le terrain.

R.C. : 1.351 EUR

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

## CONDITIONS GÉNÉRALES

### **1. Propriété.**

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

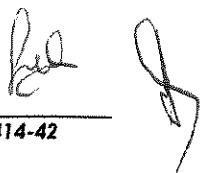
### **2. Situation hypothécaire.**

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

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 saisisseurs 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.

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. 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 merule, ni de vices cachés.

### **5. Assurance.**

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

### **6. Jouissance.**

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

Le bien est actuellement occupé par le propriétaire, au plus tard, à la date ultime prévue pour la signature de l'acte authentique. En outre, le vendeur s'engage à faire vider le bien à ses frais pour la signature de l'acte.

### **7. Impôts.**

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

L'acquéreur supportera le paiement de sa quote-part dans le précompte immobilier calculé prorata temporis sur base du dernier avertissement-extrait de rôle de l'année et cela à titre forfaitaire. Ce montant sera versé au vendeur par l'acquéreur lors de la passation de l'acte authentique de vente.

### **8. Mesures Administratives.**

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

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

## **9. Garantie décennale.**

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

## **10. Copropriété.**

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

En perspective de la présente vente, le syndic de l'immeuble, à savoir Gestimass S.C.R.L. à 1160 Bruxelles, Avenue Edmond Van Nieuwenhuyse, 6 Bte 13 (tél. 02/705.21.18 ; e-mail [info@gestimass.be](mailto:info@gestimass.be)), a été demandé en date du 22 aout 2016 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.

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 ;

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

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

- 3° les 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.

### **11. Frais.**

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

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

- 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 ;
- 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 : Maitre DE RUYDTS Charles  
Vlanderenstraat 83 – 1800 Vilvoorde  
☎ 02/251.01.37 / 02/251.08.56 - ☎ 02/02/253.13.05  
✉ [charles.deruydts@belnot.be](mailto:charles.deruydts@belnot.be)
- pour l'acquéreur : Étude P. Van den Eynde, L. Rousseau, C. Hatert et J. De Potter  
Rue Royale 207/1 – 1210 Bruxelles  
☎ 02/227.40.40 - ☎ 02/218.35.44  
✉ [pierre.vandeneynde@belnot.be](mailto:pierre.vandeneynde@belnot.be)

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire(s) pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard le **29 novembre 2016**.

## 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 vente est consentie et acceptée pour le prix de **DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR)**.

Cette somme est payable comme suit :

- A la signature des présentes une somme de **vingt et un mille euros (21.000,00 EUR)** est payée par l'acquéreur en un virement du compte numéro : BE75 0638 7355 4551 sur le compte du notaire de l'acquéreur suivant BE51 2100 5888 0062, à titre de garantie laquelle, 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.

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 intérêts produits par cette garantie reviendront à la partie venderesse, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.
- Le solde du prix, soit cent quatre-vingt-neuf mille euros (189.000,00 EUR) est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente.

#### Sanctions

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

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

Dans tous les cas, la partie défaillante sera tenue de payer, à titre d'indemnité un montant fixé forfaitairement à dix pour cent (10%) du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important.

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

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

#### Enregistrement

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

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

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

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

## 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.

**Logement familial**

Pas d'application.

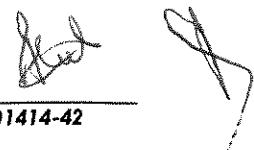
**Insaisissabilité**

Le 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 ne pas pouvoir bénéficier de l'abattement.

### **LE VENDEUR :**

Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :  
 Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.  
 Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

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

## **URBANISME**

### **Sols pollués**

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 l'Environnement en date du 19 septembre 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 dans 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.

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

### Aménagement du territoire

Nonobstant l'absence de réponse de l'autorité communale d'Evere aux renseignements d'urbanisme, 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 prédicté 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;
- 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;
- le bien ne comprend qu'une\* unité d'habitation;
- 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.

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.

### 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 24 aout 2016 par ACEG asbl a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement.

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

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

### **Certificat de performance énergétique**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20160825-0000351821-01-0et** se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur **LESCRAUWAET Gino** le **25 aout 2016** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **D**
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : **37**

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.

### **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 garabtif 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<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 »**

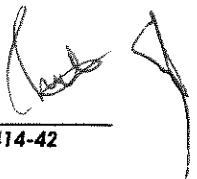
Les parties reconnaissent avoir été informées par l'agent immobilier, rédacteur du présent compromis et identifié en en-tête de celui-ci par son numéro IPI, de l'assurance « Compromis Décès par Accident » souscrite auprès d'AXA Belgium et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après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

- 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

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



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.

## ARTICLE 10 : CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant maximum de 210.000 euros.

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

L'accord de principe devra être obtenu dans les 30 jours à dater du 2 septembre 2016.

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

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

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

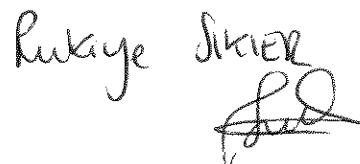
Les parties déclarent approuver la rature de 0 lignes 0 mots aux présentes.

Fait à Bruxelles, le 23 septembre 2016, en autant d'originaux que de parties signataires,  
chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur



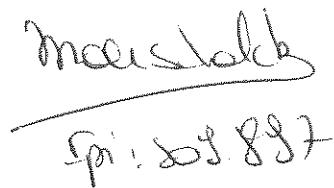
L'Acquéreur



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

Fait à Bruxelles, le 23 septembre 2016

Signature de l'agent immobilier



Cachet de l'agent immobilier

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

# isabel6

|                     |  |
|---------------------|--|
| Account             | BE51 2100 5888 0062 EUR  |
| Account holder      | SC/SPRL VAN DEN EYNDE ASS  |
| Bank                | BNP_Paribas_Fortis   |
| Value date          | 22/09/16   |
| Entry date          | 22/09/16   |
| Statement no.       | 198  |
| Description         | <b>BE75063873554551 EUR   SIKIER RUKIYE</b><br>VIREMENT EUROPEEN DE<br>01 Virements nationaux/locaux - SEPA credit transfers   |
| Amount              | 21.000,00 EUR  |
| Costs               |  |
|                     |  |
| Transaction type    | 01 Virements nationaux/locaux - SEPA credit transfers  |
| Counterparty        | BE75063873554551 EUR SIKIER RUKIYE   |
| Transaction message | VIREMENT EUROPEEN DE<br>22-09 7395 VIREMENT EUROPEEN DE 22-09 21.000,00+<br>SIKIER RUKIYE<br>RUE DES COTEAUX 77<br>1030 SCHAEERBEEK<br>BE75 0638 7355 4551 BIC GKCCBEBB<br>COMMUNICATION :<br>Sikier Rukiye - acompte vente avenue<br>Jules Bordet |
| Bank reference      | 06-000007395   |
| Sequence number     | 20   |



Procuration

Le 19 septembre 2016

Nous soussignés,

Mrs Michael Le Cabec et Serge Goemans résidant av. Jules Bordet 66 1140 Bruxelles, par la présente, donnons pleins pouvoirs, à Mr Paul Goemans résidant av. Gabrielle Petit 68 1480 Tubize, pour la signature du compromis de vente concernant la vente de l'appartement sis Av. Jules Bordet 66 1140 Bruxelles. En notre absence pour la période du 20 septembre 2016 au 29 septembre 2016 inclus.

The image shows two handwritten signatures above a large, roughly triangular outline. The signature on the left, "Serge Goemans", is written in cursive and placed above the top-left vertex of the triangle. The signature on the right, "Michael Le Cabec", is also in cursive and placed above the top-right vertex. The bottom edge of the triangle contains the handwritten word "Goemans".



BELGIQUE  
CARTE D'IDENTITÉ

BELGIË  
IDENTITEITSKAART

BELGIEN  
PERSONALAUSWEIS

BELGIUM  
IDENTITY CARD

Nom / Name  
Prénom / First name

Goemans  
Serge Jacques G

Lieu et date de naissance / Place and date of birth  
Uccle 14 SEPT 1970

Date / Date

Nationalité

Nationality

BELGE

N° carte / Card No

591-7510243-23

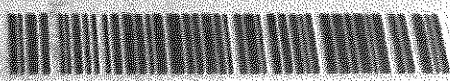
Valide du - zu / Valid from - until  
06.03.2013 - 06.03.2018

Signature du titulaire / Holder's signature



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

70.09.14-199.15



Lieu de délivrance / Place of issue

Etterbeek

Autres / Others

IDBEL591751024<3230<<<<<<<  
7809143M1803068BEL780914199158  
GOEMANS<<SERGE<JACQUES<G<<<



BELGIQUE

BELGIË

BELGIEN

BELGIUM

CARTE D'IDENTITE

IDENTITEITSKAART

PERSONALAUSWEIS

IDENTITY CARD

Nom / Name  
Prénoms / Given names

Sikier  
Rukiye

Lieu et date de naissance / Place and date of birth

Saint-Josse-ten-Noode 26 JAN 1988

Sexe / Sex

F

Nationalité

Nationality BELGE

N° carte / Card No

592-3885873-37

Valide du - au / Valid from - until

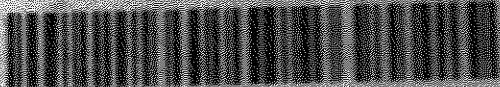
10.06.2016 - 10.06.2026

Signature du titulaire / Holder's signature



N° d'identification du Registre national  
*Identification number of the National Register*

88.01.26-342.54



Lieu de délivrance / Place of issue

Schaerbeek

Autorité / Authority

IDBEL592388587<3374<<<<<<<<  
8801269F2606107BEL880126342567  
SIKIER<<RUKIYE<<<<<<<<<<

