



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**

### **COMPROMIS DE VENTE**

Entre les soussignés :

Madame **Jeannine Thérèse BOGAERTS**, sans profession, née à Ixelles le 7 septembre 1945, de nationalité belge, numéro de registre national : 45.09.07-268.45, veuve domiciliée à 1140 Evere, Rue de la perche, 15 boîte 9. Celle-ci déclare ne pas s'être remariée et ne pas avoir fait de contrat de cohabitation légale devant l'officier de l'état civil compétent.

Madame **Sylvie Arlette Françoise ARKU**, employée, née à Schaerbeek le 4 juillet 1970, de nationalité belge, numéro de registre national : 70.07.04-280.52, épouse de Monsieur **DELEN Alain Anne Marie Joseph**, domiciliée à 1130 Bruxelles, Rue du Camp, 4.

Celle-ci déclare s'être mariée à Bruxelles le 22 septembre 2012 sous le régime légal belge à défaut d'avoir fait précédé leur union de conventions matrimoniales.

Ci-après dénommées ensemble: "LE VENDEUR", s'engageant personnellement et avec solidarité entre elle, engageant ses héritiers et ayants droits de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

Et

Monsieur **NGUYEN Trong Phuc**, née le 2 janvier 1985 à Hô-Chi-Minh-Ville (République socialiste du Vietnam), de nationalité belge, numéro de registre national : 85.01.02-315.59, et son épouse Madame **LUONG TÚ Hà**, née le 4 janvier 1985 à Hô-Chi-Minh (République socialiste du Vietnam), de nationalité belge, numéro de registre national : 85.01.04-600.05, domiciliés ensemble à 1140 Evere, avenue Henri Conscience 68 boîte 1.

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

*B*  
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

*W. ... P. ...*

Ceux-ci déclarent s'être mariés à Evere le 23 avril 2016 sous le régime légal belge à défaut d'avoir fait précédé leur union de convention matrimoniales.

Ci-après dénommés ensemble : "L'ACQUÉREUR" s'engageant personnellement et avec solidarité entre elle, engageant ses héritiers et ayants droits de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

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 :

### **DESCRIPTION DU BIEN**

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

Dans un immeuble divisé en appartements multiples situé avenue Louis Piérard, 70, cadastré selon titre section B numéro 298/X et selon extrait cadastral récent section B numéro 0298X pour une contenance de trois ares trente-sept centiares (03 a. 37ca.) :

1. L'appartement sis au quatrième (4<sup>ème</sup>) étage, cadastré P0007 et comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : le hall d'entrée, un living, une salle à manger, une cuisine, un dégagement, un water-closet, une salle de bains, deux chambres et un balcon longeant les trois façades **et deux caves au sous-sol numéros 4 et 8.**
  - b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quarante trois/millièmes (243/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.
2. Le garage sis au rez-de-chaussée numéro un et comprenant
  - a. En propriété privative et exclusive : le garage avec sa porte et son accès
  - b. E, copropriété et indivision forcée : les cinq millièmes (5/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : 1246 EUROS

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

*W.B*

*W.D*

L'acte reçu par les notaires Georges Moulin, à Ixelles et Ivo de Grave, à Vilvoorde contient les stipulations reprises littéralement ci-dessous :

« L'acte pré-rappelé reçu par le notaire Robert PHILIPS en date du neuf novembre mil neuf cent soixante-neuf contient entre autres les stipulations suivantes ici textuellement reproduites

3) Verder geschiedt deze verkoop onder de bedingen voorwaarden en lasten bedongen in het lastenkohier opgesteld op één augustus negentienhonderd eenenzestig door de gemeenteraad van Evere en waarvan een gelijkvormig afschrift is gehecht gebleven aan hoger vermeld proces-verbaal van toewijzing gesloten door notaris Etienne TAYMANS te Evere op zeventien oktober negentienhonderd vijfenzestig, voor zover deze bedingen voorwaarden en lasten op heden nog van toepassing zijn.

De koper erkennen van dit lastenkohier een perfekte kennis te hebben zonder er afschrift van te hebben ontvangen als om er terstond lezing van gekregen te hebben.

4) Wat de ligging en afmetingen van het bij deze verkochte betreft, zullen de kopers zich moeten gedragen naar het plan, dat ervan werd opgemaakt door de heren Robert Vandenbosschelle en Vital Delcourt gezworen landmeters respectievelijk te Evere en te Machelen op één oktober negentienhonderd vijfenzestig welk plan gehecht is gebleven aan hoger vermeld proces-verbaal van toewijzing gesloten door notaris TAYMANS te Evere op zeventien oktober negentienhonderd vijfenzestig ».

*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.*

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et la partie acquéreuse ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

#### 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.

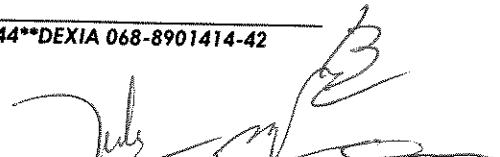
La partie acquéreuse sera tenue de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien et elle en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

#### **Le vendeur déclare que le bien est équipé soit :**

- d'un compteur de passage de gaz d'eau et d'électricité
- d'un compteur individuel de gaz, d'eau et d'électricité pour l'appartement.

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

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



## **CONDITIONS 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.

La partie venderesse 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 sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien et 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'aucune mitoyenneté ne reste due, 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 à savoir l'acte des notaires François Herinckx, à Bruxelles et Hilde Knops, à Bruxelles, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du titre de propriété du vendeur étant l'acte du 27 janvier 2000 des notaires François Herinckx, à Bruxelles, et Hilde Knops, à Bruxelles.

Ce titre mentionne des servitudes ou conditions spéciales lesquelles seront reprises dans l'acte notarié avec la mention que l'acquéreur devra respecter ces servitudes ou conditions spéciales pour autant qu'elles soient encore d'application.

Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

« En ce qui concerne les conditions spéciales mentionnées dans les titres de propriété ainsi que les servitudes, les comparants renvoient à l'acre de base et se donnent mutuellement décharge, ainsi qu'aux notaires soussignés de les reproduire dans le présent acte »\*\*\*.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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.

#### 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.

La partie acquéreuse sera sans recours contre la partie venderesse pour raison de vices cachés mais uniquement dans la mesure où la partie venderesse ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de la partie acquéreuse envers la partie venderesse compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques de la partie venderesse en ces domaines.

Le vendeur atteste qu'à sa connaissance le bien n'est grevé ni de mérule, d'amiante, ni de vices cachés.

Le vendeur a l'obligation de maintenir l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement et de protéger les installations sanitaires et de chauffage central contre les risques de gel. Il en assurera la maintenance en "bon père de famille" jusqu'à la mise à disposition de l'acquéreur.

Il est formellement interdit au vendeur de retirer du bien vendu les immeubles par destination : appareils de chauffage, équipement sanitaire, électrique (prises, interrupteurs, matériel d'éclairage encastré, ...), clenches de portes & fenêtres, etc.

Le vendeur déclare que le remplacement de l'installation de chauffage dont les tuyaux étaient devenus poreux suite à une infiltration d'eau dans le plafond de l'appartement situé au dessous du bien vendu a été effectué tel qu'indiqué dans le titre de propriété du vendeur.

#### 5. Assurance.

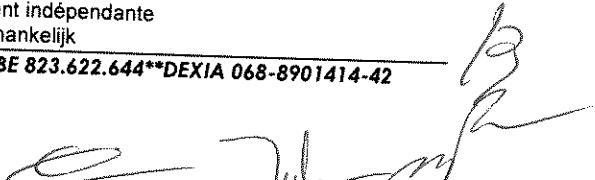
En ce qui concerne les polices d'assurances souscrites pour compte de la copropriété, concernant le bien vendu, l'acquéreur est tenu de les reprendre et d'en payer les primes à partir de son entrée en jouissance.

La partie venderesse 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. La partie acquéreuse continuera en lieu et place de la partie venderesse tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en

#### 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



paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

Il est loisible à la partie acquéreuse de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

Si l'entrée en jouissance par la partie acquéreuse 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 par la prise de possession réelle.

Le bien est vendu pour libre d'occupation, au plus tard, à la date ultime prévue pour la signature de l'acte authentique. En outre, le vendeur s'engage à faire vider le bien à ses frais pour la signature de l'acte.

La partie venderesse a l'obligation de conserver le bien en bon père de famille, de veiller à ce que le bien reste fermé et à ce qu'il soit suffisamment chauffé pour éviter les éventuels dommages causés par le gel.

Les parties déclarent savoir qu'il est conseillé de procéder au relevé des compteurs quelques jours avant la signature de l'acte authentique, afin de réaliser également les dernières vérifications.

#### **7. Impôts.**

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges, à l'exception des taxes sur la seconde résidence, de celles recouvrables par annuités et 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. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié lors de la signature de l'acte authentique, la quote-part due par la partie acquéreuse sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé) ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

La partie venderesse déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égoûts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, la partie venderesse 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.

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 dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.  
La partie venderesse déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

## 10. Copropriété.

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le Notaire Georges Moulin, à Ixelles et le notaire Ivo De Grave, à Vilvoorde, le 22 février 1978 transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 24 février suivant, volume 8301 numéro 6 ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à la partie acquéreuse. Celle-ci déclare qu'elle en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'elle renonce à tout recours contre la partie venderesse en raison des obligations qui résultent pour elle desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

La partie venderesse s'engage à remettre à la partie acquéreuse ou au notaire désigné par celle-ci, dans le mois des présentes, un exemplaire des statuts ainsi que, s'il échet, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

Les quotités sur base desquelles les charges sont calculées par le syndic correspondent aux quotités attribuées aux biens vendus.

1°) Le vendeur déclare que la gérance est assurée par : Hans Frédéric à 1082 Berchem Ste-Agathe, avenue Josse Goffin 25 (tél. 0475/28.74.82 ou 02 465 88 52 ; e-mail immobilier.hans@hotmail.com)

En perspective de la présente vente, le syndic de l'immeuble, à savoir Hans Frédéric à 1082 Berchem Ste-Agathe, avenue Josse Goffin 25 (tél. 0475/28.74.82 ou 02 465 88 52 ; e-mail immobilier.hans@hotmail.com), a été demandé en date du 28 avril 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

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

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.

Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le 9 mai 2016. 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.

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

La partie acquéreuse sera tenue de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique s'il dispose d'une procuration pour y assister. Si le cessionnaire dispose d'une telle procuration, 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 la partie acquéreuse.

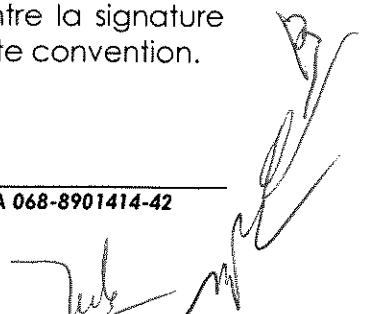
La partie venderesse s'engage à communiquer à la partie acquéreuse au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge de la partie venderesse.

Par la présente, la partie venderesse donne mandat à la partie acquéreuse pour assister à toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentifiant la présente convention.

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



Date assemblée générale future :

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

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

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

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

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

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

6°) Litiges en cours.

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur. Dans son courrier du 28 avril 2016, le syndic a signalé l'existence d'une procédure judiciaire en cours contre l'un des copropriétaires.

7°) Le vendeur déclare que l'assemblée générale et/ou le syndic n'ont pas pris, à sa connaissance, de décision relative à des travaux autres que de simples réparations.

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.

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

## 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.

Sont également à charge de la partie venderesse, les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), si elle en requiert ses devpors.

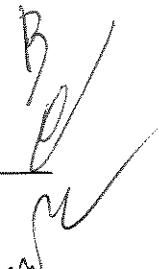
Ces frais seront payables à la signature de l'acte authentique.

## 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 Nathalie GUYAUX  
Boulevard Lambermont 374 – 1030 Bruxelles  
☎ 02/216.88.33 - ☎ 02/215.37.54  
✉ [nathalie.guyaux@belnot.be](mailto:nathalie.guyaux@belnot.be)
- pour l'acquéreur : Maitre Valérie BRUYAUX  
Avenue Louise 65/5 – 1050 Bruxelles  
☎ 02/538.60.76 - ☎ 02/538.52.06  
✉ [valerie.bruyaux@belnot.be](mailto:valerie.bruyaux@belnot.be)

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



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 **130.000€ (cent trente mille euros)**

Cette somme est payable comme suit :

A la signature des présentes une somme de **TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 EUROS)** est payée par la partie acquéreuse en un virement du compte numéro ..... sur le compte numéro BE94 2100 0057 8214 du notaire, 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. 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 **117.000€ (cent dix-sept mil 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

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

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.

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

#### 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), 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 ;

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

- 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 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.
- 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 attention a été attiré sur la législation en matière de protection de la résidence principale du travailleur indépendant permettant d'assurer l'insaisissabilité de tout ou partie de celle-ci par rapport aux dettes pouvant résulter ultérieurement d'une activité professionnelle d'indépendant. Dans le même cadre, la partie venderesse déclare ne pas avoir effectué de déclaration à cette effet et la partie acquéreuse ne pas l'envisager.

### **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 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 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 ;

# qu'il s'engage( à établir sa 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'engage à maintenir sa 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.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

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

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

**LE VENDEUR :**

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 à la partie venderesse d'un bien immeuble de transmettre à la partie acquéreuse, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 9 septembre 2016 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite. Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : " La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol"

La partie venderesse déclare ne pas détenir 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.

La partie acquéreuse 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

**La commune a transmis les renseignements urbanistiques pour ce bien en date du 10 aout 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<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.

Le notaire Nathalie GUYAUX 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-dessus 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.




- Que le bien est actuellement affecté à l'habitation de cave et de garage 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.

### 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.

Le procès-verbal du 12 avril 2016 par ACA asbl a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement.

**Conclusion :**

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 **20160414-0000334450-01-6** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur **DE WITTE Raphael** le **14 avril 2016** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **G**
- émissions annuelles de CO2 : **141**

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.

B

### **Citerne à mazout**

La partie venderesse déclare que le bien :

- contient une citerne mazout

La partie acquéreuse reconnaît être informé sur l'existence du site [www.informazout.be](http://www.informazout.be) lui permettant de vérifier la législation et les normes en vigueur.

La partie venderesse déclare que le bien :

- ne contient pas de chaudière au gaz.

La partie acquéreuse reconnaît être informé sur l'existence de sites internet lui permettant de vérifier la législation et les normes en vigueur.

### **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.

Après avoir consulté le 9 septembre 2016 le site <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/> le vendeur confirme que le bien vendu n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

## **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.

### Zones à risque (inondation)

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale comme étant une zone à risque.

Après avoir consulté le 09/09/2016 le site [http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation\\_carte.phtml](http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml) le notaire confirme que le bien vendu n'est pas repris dans une zone à risque.

## **CODE DU LOGEMENT**

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

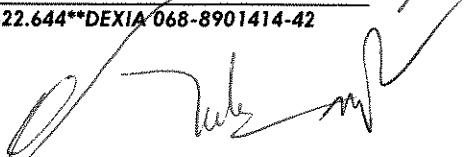
- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation 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<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

*B*  
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

*E. De Bruyn*

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

La présente vente est conclue sous la condition suspensive d'obtention par l'acquéreur, dans un délai de 4 semaines à compter de ce jour, d'un financement d'un montant correspondant à cent pour cent du prix de vente aux conditions normales du marché. Il est convenu que l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement.

Si le financement n'est pas obtenu dans le délai fixé, l'acquéreur devra en informer le vendeur (à son adresse mentionnée ci-dessus) ou le notaire désigné par le vendeur, par lettre recommandée (date de la poste faisant foi) dans le délai ci-dessus imparti. Le vendeur pourra exiger la preuve du refus invoqué.

Passé ce délai, sans réponse valablement notifiée, la condition suspensive sera considérée comme réalisée; la vente se réalisera aux clauses et conditions ci-dessus.

### **Assujettissement à la TVA**

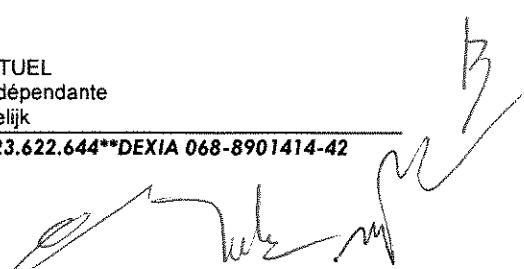
La partie venderesse déclare :

- ne pas être assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni d'une unité TVA ;
- ne pas être un assujetti TVA établi à l'étranger ayant fait désigner un représentant responsable en Belgique ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

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 17 septembre 2016, en autant d'originaux que de parties signataires,  
chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur

B. Goest  


L'Acquéreur



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

Fait à Bruxelles, le 17 septembre 2016

Signature de l'agent immobilier



Dpi : 58.887

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



$$\begin{aligned} & \mathcal{L}^{(1)}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}})) \\ & \mathcal{L}^{(2)}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}})) \mathcal{L}^{(1)}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}})) \\ & \mathcal{L}^{(3)}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}})) \mathcal{L}^{(2)}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}})) \mathcal{L}^{(1)}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}})) \\ & \mathcal{L}^{(4)}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}})) \mathcal{L}^{(3)}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}})) \mathcal{L}^{(2)}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}})) \mathcal{L}^{(1)}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}})) \end{aligned}$$

$$\mathcal{L}^{(1)}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}})) \mathcal{L}^{(2)}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}})) \mathcal{L}^{(3)}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}})) \mathcal{L}^{(4)}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}(\mathcal{M}^{\text{reg}}_{\text{reg}}))$$

ING Lion Account - Euro (EUR)  
M TRONG PHUC NGUYEN

BIC: BBRUEBEB

IBAN: BE20 3770 7483 7456      Ancien Solde au 09-09-2016      +12.137,09

**Virement européen (voir annexe)**      **+1.000,00**

De: M TRONG PHUC NGUYEN - BE71377451829269

Opération 39 du 13-09-2016 - valeur 13-09-2016

**Virement Home'Bank (voir annexe)**      **-13.000,00**

Vers: NOTABEL - BE94210000578214

Communication: Acompte Louis Pierard 70

Opération 40 du 13-09-2016 - valeur 13-09-2016

**Achat Maestro**      **-49,00**

12/09 - 15h39 - PRIMARK BRUXELLES      BRUXELLES - BEL

Numéro de carte 6703 30XX XXXX 7801 7

Référence ING: COP00148363144

Opération 41 du 13-09-2016 - valeur 12-09-2016

---

Opération 39 du 13-09-2016

Virement européen  
De: M TRONG PHUC NGUYEN  
AV. H. CONSCIENCE 68 1  
1140 EVERE  
Belgique  
IBAN: BE71377451829269

---

Opération 40 du 13-09-2016

Virement Home'Bank  
En faveur de: NOTABEL  
Avenue Louise 65, 1050, Bruxelles  
Belgique  
IBAN: BE94210000578214  
Communication :  
Acompte Louis Pierard 70

---



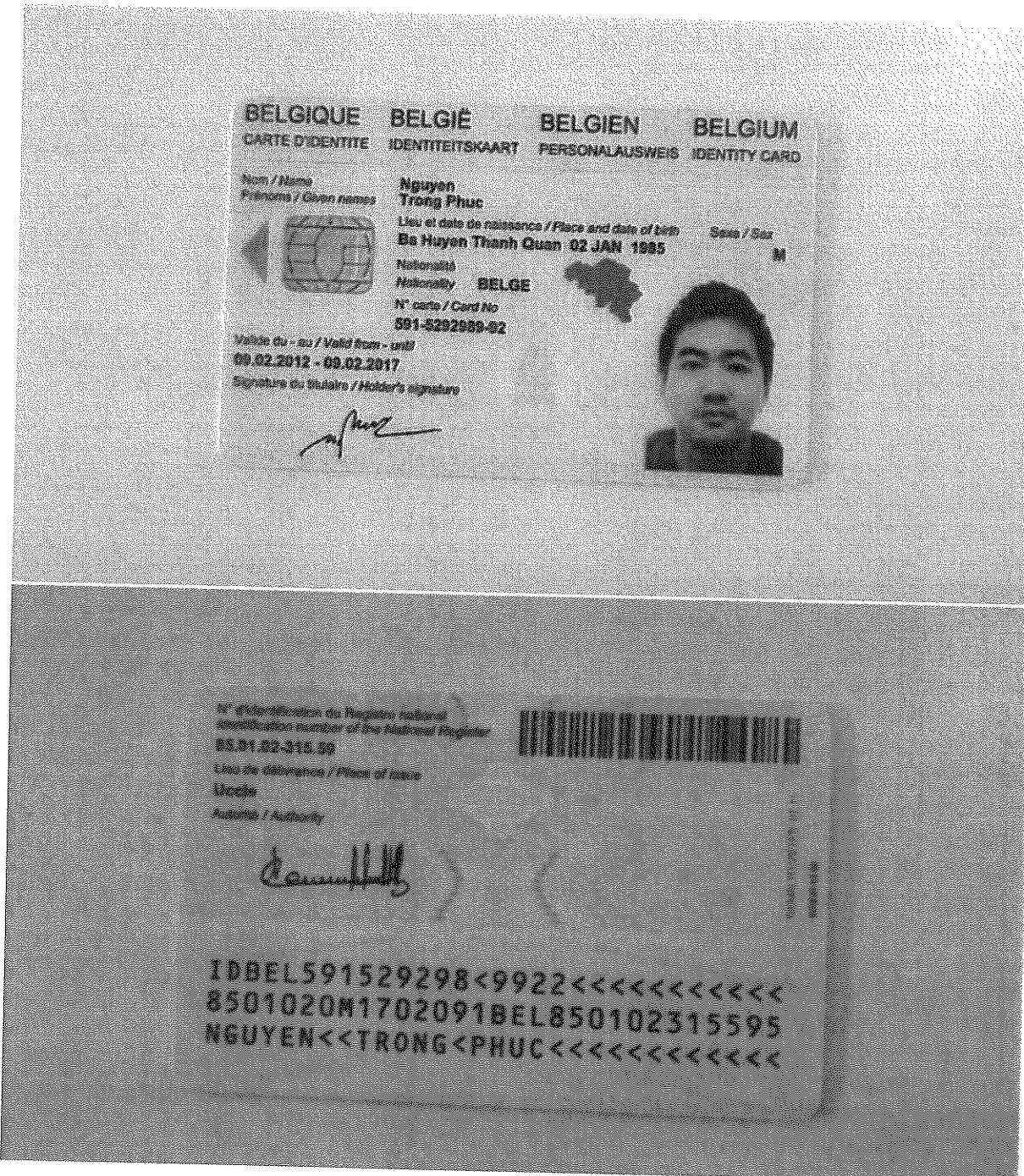
N° d'identification du Requérant /  
Identification number of the Migratory Worker  
70.07.04.280.32

Lieu de résidence / Place of stay  
Bruxelles  
Autriche / Austria



IDBEL591769659<7400<<<<<<<<  
7007042F1804043BEL700704280523  
ARKU<SYLVIE<ARLETTE<F<<<<<<

GI-MAR-F0271-3-14-12  
003 01 03 04





NO SURETE PUBLIQUE -	
NOM	
LITONG	
PRENOMS	
TU BA	
ETAT CIVIL	SEXE
XXX	F
NE A LE	
HO CHI MINH 04 JANVIER 1985	
NATIONALITE	
VIET NAM	
PROFESSION	
SAN	
RESIDENCE	
N° F 0 222 4	

LA DUREE DE VALIDITE EST PROROGEE :	
Signature	A 16
L'Officier de l'Etat-civil ou son délégué	
SCEAU	
Signature	A 16
L'Officier de l'Etat-civil ou son délégué	
SCEAU	
Signature	A 16
L'Officier de l'Etat-civil ou son délégué	
SCEAU	
Signature	A 16
L'Officier de l'Etat-civil ou son délégué	
SCEAU	
N° F 0 727 577	

RESIDENCES SUCCESSIONS	VOL				
	DATE	68 B001			
	NO	30/05/2015			
	RUES	AV HENRI CONSCIENCE			
	COMMUNES	EVERE			

N.N. 850104 600 05

ROYAUME DE BELGIQUE  
ARRONDISSEMENT ADMINISTRATIF A  
PROVINCE DE BRUXELLES CAPITALE  
ARRONDISSEMENT EVERE  
COMMUNE EVERE

ATTESTATION D'IMMATRICULATION

La présente attestation ne constitue en aucune façon un titre d'identité ou un titre de nationalité.

Elle n'autorise pas son titulaire à exercer une activité lucrative sans l'autorisation du Ministère de l'Emploi et du Travail ou du Ministère des Classes Moyennes.

Elle ne vaut qu'accompagnée du document d'identité dont l'intéressé(e) est titulaire.

Delivrée à EVERE... le 29/07/16

Valable jusqu'au  
01 MARS 2017

L'officier de l'Etat-civil  
ou son délégué



