



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

A DESIGNATION DES PARTIES

1° Madame **BIAMOLUENDO-KAYEMBE Nathalie**, née à Kinshasa (République Démocratique du Congo), le 26 juillet 1967, de nationalité Belge, numéro national : 67.07.26-464.18., divorcée et non remariée, demeurant à 1030 Schaerbeek, avenue du Diamant 192, b.2 Laquelle déclare ne pas avoir effectué à ce jour de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'état-civil compétent.

D'UNE PART, ci-après dénommé: "**le vendeur**".

ET :

Monsieur Serge René G. **MULDERS**, né le 14 septembre 1962 à Etterbeek, de nationalité Belge, numéro national : 62.09.14.005.67, demeurant à 1140 Evere, avenue de l'Optimisme 101, boîte 2.

D'AUTRE PART, ci-après dénommés ensemble: "**l'acquéreur**".

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

Membre Lid CIB - IPI n°100253*509.897*R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42

A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. KAYEMBE".

B DECLARATIONS PREALABLES

B.1. DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.

Chaque partie déclare :

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

B.2. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

B.2.1. Logement familial la présente vente n'est pas le logement principal d'un vendeur nécessitant l'accord de son conjoint ou cohabitant légal.

B.2.1. Droits dans le bien

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

C CONVENTION :

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien suivant :

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE EVERE – Cinquième division.

Dans un ensemble immobilier composé de deux Résidences dénommées « Montana et Kentucky » édifiées sur un terrain sis avenue Henri Dunant commun à ces deux Résidences, ainsi qu'aux Résidence « Dakota et Oklahoma (Blocs I et II) » et à un garage complémentaire, lequel terrain contient en superficie d'après titre, un hectare cinquante



et un ares(1ha 51a), repris au cadastre sous la commune d'Evere, deuxième division, section D, numéro 329/H, même contenance:

Dans la résidence « Dakota » de cet ensemble immobilier, sis avenue Henry Dunant, 7/9 :

Le BOX simple « B deux cent six » (B 206), comprenant :

- a) En propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec son volet tel qu'il est figuré au plan resté annexé à l'acte de base ;
- b) En copropriété et indivision forcée : cinq/dixmillièmes (5/10.000èmes) des parties communes général du Bloc I et du terrain.

Revenu cadastral non indexé : cent-et-un euros (101,00 EUR)

Identifiant parcellaire : 0329HP0235

Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

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

C.2. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes :

C.2.1. Situation hypothécaire

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

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

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

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



Condition suspensive

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard à l'expiration du délai prévu ci-après pour la signature de l'acte authentique de vente.

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

C.2.2. État du bien

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

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

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

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mérule ou d'amiante.

Pour autant que le bien ne soit pas loué, tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvent seront enlevés par le vendeur à ses frais, et il sera mis en état de propreté, avant la signature de l'acte authentique.

Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entièvre décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.



Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantagez ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent de l'acte de base.

Il recevra une copie de cet acte au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessus, il n'existe pas de 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.

C.2.3. Contenance.

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

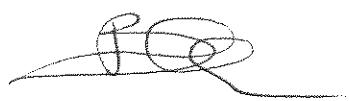
Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

C.2.4. Contributions - Impôts.

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance.

À l'exception de celles recouvrables par annuités. L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien; il en est de même pour les éventuelles taxes de voies, d'égouts et autres frappant le bien.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le prorata du précompte immobilier pour l'année en cours. 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 l'acquéreur sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant in-



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

C.2.5. Assurances.

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

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

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

C.2.6. Occupation - Propriété - Jouissance.

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

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

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

C.3. CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES – Néant.

C.4. STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

C.4.1 acte de base

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base précité.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur au plus tard

lors de la signature de l'acte notarié, un exemplaire desdits acte de base avec règlement de copropriété.

C.4.2 Informations :

C.3.1. Informations :

Conformément à l'article 577-11, § 1er, du Code civil, l'intermédiaire professionnel, a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Nous avons demandé en date du 8 aout 2016 les informations et nous n'avons toujours pas eu de réponse.

Le syndic Managimm a répondu à cette lettre et transmis les documents le 22 aout 2016

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent d'en reproduire le contenu aux présentes.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- Il existe actuellement des procédures judiciaires de recouvrement de créances relatives à la copropriété ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.
- que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

Nom : Managimm - Syndic

Adresse : Chemin des Deux Maisons 71 – 1200 Bruxelles

Tel : 02/771.01.95

Email : mail@managimm.com

L'acquéreur déclare qu'il maintiendra son domicile à l'adresse sus indiquée.

Le vendeur déclare maintenir son domicile à l'adresse sus indiquée.



C4.3. CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE - LITIGES

Charges ordinaires :

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

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve :

- Charges extraordinaires :

Conformément à l'article 577-11, § 2, du Code civil, l'acquéreur supportera :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;
- 2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

- Assemblée générale future :

Toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du présent compromis de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur. Le vendeur s'engage à communiquer à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

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



Propriété du fonds de réserve :

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

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

Créances de la copropriété

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

C. 5. URBANISME

C.5.1. Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, l'agence immobilière rédacteur du présent compromis attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, 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 au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier 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 notaire Valéry Colard a demandé à la Commune d'Evere, en date du 9 août 2016, de lui communiquer les renseignements urbanistiques relatifs au bien. La commune d'Evere n'a pas encore répondu :

Nouvelle législation depuis le 01.08.2014 :

Les parties ont été informées de la nouvelle disposition légale en matière de renseignements urbanistiques et que l'attention du vendeur a été attirée sur la possibilité pour l'acquéreur d'invoquer la nullité en absence de ces renseignements au compromis mais que nonobstant cette information les parties ont confirmé leur intention de signer le présent compromis sans renseignements urbanistiques.



Ces renseignements ne sont pas disponibles à ce jour néanmoins, l'acquéreur déclare expressément que, nonobstant l'absence de renseignements urbanistiques aux présentes, tel que prévu par l'article 275 du Cobat, vouloir poursuivre la présente vente en raison de la célérité qu'il y impose, dispenser l'agence de mentionner lesdits renseignements urbanistiques aux présentes et la décharger de toutes responsabilités à cet égard.

Nonobstant la dispense faite par les parties de mentionner les renseignements urbanistiques aux présentes, la présente vente est faite sous la condition suspensive – dont seul l'acquéreur peut invoquer le bénéfice – que les renseignements urbanistiques, ne mentionnent pas l'existence d'une infraction urbanistique et qu'ils confirment la situation de fait et de droit régulière du bien pré décrit en 1 unité de logement conforme et ceci au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique.

C.5.2. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise.

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

C.5.3. Situation existante.

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de garage. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par la législation régionale applicable et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.



C.5.4.Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

C.5.5.Division – Lotissement - pas d'application

C5.6 Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Condition suspensive

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels.

C5.7.Environnement – gestion des sols pollués

C5.8.1.Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

C.5.8.2.Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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

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

- d'une attestation du sol d'où il résultera que le terrain sur lequel est érigé l'immeuble dans lequel se trouve le lot privatif vendu n'est pas repris en catégorie 3 ou 4, et
- d'une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol s'il devait s'avérer, au vu de l'attestation obtenue, que ledit terrain est repris dans la catégorie 0.



Le vendeur mandate le notaire instrumentant aux fins de demander à l'IBGE l'attestation du sol et, le cas échéant, la lettre de dispense et de communiquer ces documents à l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique. Les frais d'obtention de l'attestation du sol et de la lettre de dispense seront supportés par le vendeur.

D. DIU

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

E. PRIX.

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **25.000€ (vingt cinq mil euros)** payable comme suit : **2.500€ (deux mil cinq cent euros)**, à titre de GARANTIE, somme que l'acquéreur a versé via virement à l'ordre du compte numéro ouvert au nom de DVCV Ever'One sprl. Dont quittance.

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

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

et le solde, soit **22.500€ (vingt-deux mil cinq cent euros)** au moment de la signature de l'acte authentique.

Le notaire remettra à l'agent immobilier, et ce pour le jour de l'acte au plus tard, les honoraires restant éventuellement dus sur le prix de vente.

F. FRAIS

Les droits, frais, taxes et honoraires et TVA de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder.

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 :

- lotissement, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
 - attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
 - renseignements urbanistiques ;
 - documents cadastraux ;
 - mainlevées ;
 - lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
 - copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/division.
- Sont également à charge du vendeur, les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), s'il requiert ces devoirs.

G. DECLARATIONS FISCALES – BRUXELLES-CAPITALE

a. L'ACQUÉREUR :

L'acquéreur ne peut pas bénéficier de l'abattement pour l'acquisition d'un garage.

i. **Taxation sur les plus-values – information :**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâties et non bâties en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

H. DISPOSITIONS FINALES

a. ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard des présentes, sur proposition du notaire instrumentant.

Les parties, informées de leur droit de choisir chacune leur notaire, sans supplément de frais, pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater des présentes, ont désigné à cette fin:

- **Pour le vendeur:** Etude des notaires associés Valéry Colard & Vanessa WATERKEYN

avenue Louise 379 – 1050 Bruxelles

☎ 02/647.99.90 – ☎ 02/646.82.73

✉ valery.colard@belnot.be vanessa.waterkeyn@belnot.be

- **Pour l'acquéreur:** Maitre Guy SOINNE

Chaussée de Haecht 1788/3 - 1130 Bruxelles

☎ 02/705.36.21- ☎ Fax. (02/705.32.27

✉ guy.soinne@belnot.be

b. SANCTIONS

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, après une mise en demeure notifiée par exploit d'huissier ou lettre recommandée adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant quinze jours, l'autre partie pourra, dès l'expiration du délai fixé ci-dessus :

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.
- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue.

Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur.

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

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

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.

c. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile jusqu'à la signature de l'acte authentique en leur domicile et/ou siège respectif susindiqué.

d. ARBITRAGE - TRIBUNAUX

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, sera tranché définitivement par voie d'arbitrage.

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre, celui-ci sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le Président de la Chambre des Notaires de l'arrondissement dans lequel le bien vendu est situé.

Toutefois, chacune des parties pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante :

- Si elle prend l'initiative de l'instance en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires.
- Si l'autre partie l'informe de son intention de faire appel à l'arbitrage, en lui faisant part de son refus dans les quinze jours calendrier à compter de cette information.

Tous les frais relatifs à cet arbitrage seront supportés par le vendeur et l'acquéreur, chacun pour moitié.

e. **ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DE L'ACQUEREUR**

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.



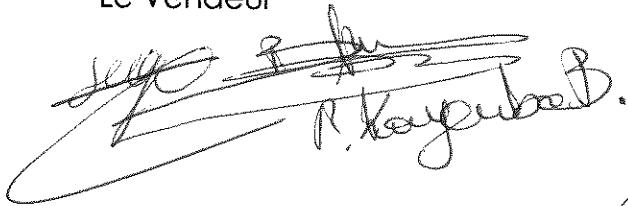
- Prévoir le versement d'un acompte constaté par un reçu daté et signé par le vendeur, délivré par l'agent immobilier intervenant et représentant au moins 10% du prix total de la vente.
- Les documents originaux doivent être présentés à l'assureur en cas d'appel à la présente garantie.
- La prime due 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.

AGENT IMMOBILIER – CENTURY21 DIAMANT Square Eugène Plasky 97 à 1030 Schaerbeek.

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

Fait à Bruxelles, le 7 septembre 2016, en autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur



R. Karguba B.

L'Acquéreur

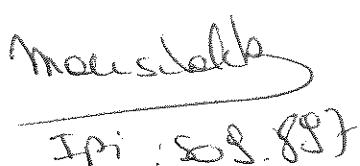


J. G. Willems

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

Fait à Bruxelles, le 7 septembre 2016

Signature de l'agent immobilier



Mousalib
IPI : 509.887

Cachet de l'agent immobilier

Century21 Ever'One
Avenue Henri Conscience 41
1140 Evere

02 241 21 21

✉ info@century21everone.be

sept
05

2016

05 septembre 2016

-2.500,00 EUR

**VIREMENT BELFIUS DIRECT MOBILE VERS
BE75 7310 2151 2551 Century 21 Henri conscience
41 1140 Evere BE Pour henri dunant 7 box
numero 206 MULDERS
REF. : 090540698U765 VAL. 05-09**

Pour henri dunant 7 box numero 206 MULDERS

