



Avenue Henri Conscience 41

1140 Evere

Tel: 02 241 21 21

E-mail: [info@century21everone.be](mailto:info@century21everone.be)

**Agent Immobilier agréé IPI : 100.253**

### **COMPROMIS DE VENTE**

Entre les soussignés :

Monsieur **BROGNIET Claude Jean-Louis**, né à Uccle le 4 mars 1952, numéro de registre national : 52.03.04-441.67, divorcé, demeurant 1130 Bruxelles (Haren), Rue Twyleninck 23.

Ci-après dénommé(s): "LE VENDEUR"

Et

Madame **KURDINA Agrone**, née à Bushet Kukes (Albanie) le 6 décembre 1985, numéro de registre national : 85.12.06-498.27, épouse de Monsieur Labinot HETEMI, demeurant 1140 evere, Allée de Provence 24.

Epouse en instance de divorce de Monsieur HETEMI Labinot, mariée en 2009, sous le régime légal à défaut de contrat de mariage.

Etat de la procédure :

La procédure a été introduite de commun accord en date du \* devant le Tribunal de Première instance de Bruxelles ;

Le jugement de divorce par consentement mutuel a été prononcé en date du 20 janvier 2016 et sera signifié dans les trente jours.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR "

Il est convenu ce qui suit :

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

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

**Intervention :**

**Est ici intervenu Monsieur Hetemi LABINOT, né à Vranje (Serbie), le 29 juillet 1986, époux de Madame Kurdina AGRONE, prénommée, lequel confirme l'état de la procédure, son caractère amiable et que l'achat se fait pour le compte de Madame seule.**

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier décrit ci-après :

**DESCRIPTION DU BIEN**

**Ville de BRUXELLES 21<sup>ème</sup> division – (ex-Haren)**

Une maison avec dépendances, sur et avec terrain, sis Rue Twyleninck 23, cadastrée ou l'ayant été d'après titre et extrait cadastral récent section A, numéro 123/H14 pour une contenance de un are cinquante-huit centiares (1a 58ca).

Revenu cadastral : 773,-eur

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

**CONDITIONS GÉNÉRALES**

**1. Propriété.**

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

**2. Situation hypothécaire.**

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.

**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 mérule, ni de vices cachés.

#### **5. Assurance.**

Le vendeur s'engage à maintenir le bien vendu assuré contre les risques d'incendie et risques accessoires jusqu'à la fin de la semaine suivant la signature de l'acte authentique. De son côté, l'acquéreur déclare savoir qu'il peut être utile d'assurer le bien à son nom dès à présent.

#### **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, qu'il rendra libre de toute occupation et vide de tout mobilier au plus tard, à la date ultime prévue pour la signature de l'acte authentique. En outre, le vendeur s'engage à 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.

#### **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. 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 :

- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de citerne 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.

## 11. 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 BAUWENS Paul  
Rozenlaan 10 – 1700 Dilbeek  
☎ 02/568.00.80 - ☎ 02/568.00.70  
✉ [paul.bauwens@belnot.be](mailto:paul.bauwens@belnot.be)
- pour l'acquéreur : Etude des notaires associés Stephan BORREMANS & Thibaut MURET  
avenue du Diamant 138 – 1030 Schaerbeek  
☎ 02/734.86.38 - ☎ 02/736.47.77  
✉ [stephan.borremans@belnot.be](mailto:stephan.borremans@belnot.be)

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire(s) pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard endéans les 4 mois des présentes.

## 12. 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 **245.000€ (deux cent quarante-cinq mil euros)** payable comme suit :

*sera payée le 03/02*  
 - à la signature des présentes une somme de **24.500€ (vingt-quatre mil cinq cent euros)**, ~~est payée~~ par l'acquéreur en un virement par débit du sur le compte des notaires associés BORREMANS & Muret numéro ..... 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 **220.500€ (deux cent vingt mil cinq cent euros)** au moment de la signature de l'acte authentique.

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

## Sanctions

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

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

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

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

2. Si le prix ou le solde du prix devait être payé, par le fait de l'acquéreur ou du vendeur, 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 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'aucun d'entre eux n'était, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation (si plusieurs acquéreurs) et qu'ils ne possédaient pas ensemble, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;
- qu'il(s) s'engage(nt) à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans (en cas d'immeuble en construction ou vente sur plan : dans le délai légal de trois ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;
- qu'il(s) s'engage(nt) (chacun) à maintenir sa (leur) résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa (leur) résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette

dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 500.000 euros.

L'(es) acquéreur(s) nous déclare(nt) :

- qu'il(s) est (sont) parfaitement informé(s) qu'il(s) ne peut (peuvent) bénéficier de l'abattement que s'il(s) renonce(nt), pour l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement du bien acquis, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;
- qu'il(s) est (sont) parfaitement informé(s) du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur d'un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145/46ter à 145/46sexies du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne, pour autant que cette réduction d'impôt ne soit pas visée aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 ;
- que pour les exercices d'imposition antérieurs ou ultérieurs à l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement, il(s) pourra (pourront) demander les réductions d'impôt régionales visées ;
- que si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;
- que les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992. L'(es) acquéreur(s) nous déclare(nt) sur l'honneur :
- qu'il(s) ne demandera (demanderont) à aucun moment l'application d'une des réductions visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'exercice d'imposition prenant cours l'année de l'enregistrement et ;
- qu'il(s) veillera (veilleront) à corriger au plus vite tout élément porté à sa (leur) connaissance qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction lui (leur) soit octroyée.

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

## **URBANISME**

### **Sols pollués**

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien 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) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

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 la parcelle vendue n'est pas reprise dans la catégorie des biens potentiellement pollués.

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

### **Aménagement du territoire**

**La commune a transmis les renseignements urbanistiques pour ce bien en date du 24 janvier 2017, 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

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

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

quant à la possibilité de construire sur les parties non bâties du bien, de le transformer, et plus généralement d'y effectuer aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> dudit Code.

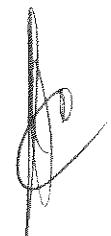
Aucune construction-transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> du COBAT, ne peuvent être effectués sur le bien objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Maitre Bauwens Paul a demandé en date du 12 décembre 2016 par lettre à la commune de Bruxelles Ville de leur délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien vendu.

L'agent immobilier rédacteur du présent compromis attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie lui-même, en surplus de la recherche urbanistique dont question ci-avant et de celle qui sera demandée par le notaire instrumentant, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, en s'adressant personnellement au service de l'urbanisme de la Commune de Bruxelles Ville, 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 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 24 novembre 2016 par la société ACEG asbl a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement.

#### Conclusion :

**Les travaux nécessaires pour faire disparaître les manquements constatés doivent être exécutés sans retard, et toutes mesures adéquates doivent être prises pour qu'en cas de maintien en service des installations, les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes et les biens. Date: 24/11/2017**

\*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 **20161125-0000364450-01-5** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur VANHEYCKEN Levi le 25 novembre 2016 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **G**
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : **147**

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

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

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

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.

#### **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.

### **CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant maximum de 245.000 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 de l'acceptation de l'offre (10 janvier 2017).

Si l'acquéreur n'obtenait pas l'accord de son prêt dans le délai ci-avant 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.

Signature de l'agence

Signature de l'agent immobilier



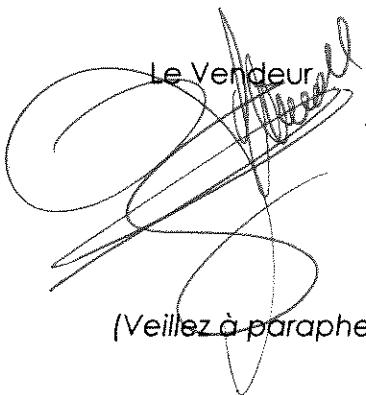
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

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



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

Fait à Bruxelles, le 06/06 2017, en autant d'originaux que de parties signataires,  
chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur  


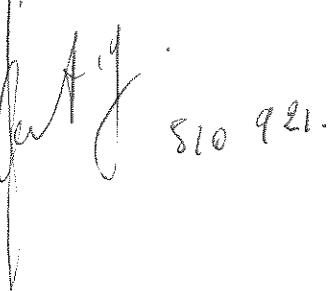
L'Acquéreur  


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

Fait à Bruxelles, le 06/06 2017

Signature de l'agent immobilier

Cachet de l'agent immobilier

Marschall  
Dr. : 808.847  


Century21 Ever'One  
Avenue Henri Conscience 41  
1140 Evere  
02 241 21 21  
✉ info@century21everone.be

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

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