



**CENTURY 21 KEY WEST**  
Rue Jean-Baptiste Vanpé 26  
1190 BRUXELLES  
Tel. (02) 376.23.21 – Fax. (02) 376.56.21  
E-mail : info@century21keywest.be

**COMPROMIS DE VENTE**

Entre les soussignés :

**Monsieur MORIAMÉ Roland Marie Fernand**  
Né le 10 juillet 1926  
Numéro National : 26.07.10-001.03  
Domicilié à 1140 Evere, avenue du Frioul, 20.  
Ici représenté par Madame MORIAME Dominique Jeanne, son mandataire,  
agissant aux termes d'une procuration authentique datée du 27 octobre 2015,  
dont une copie restera ci-annexée.

Et

**Madame MORIAMÉ Dominique Jeanne**  
Née le 30 août 1953 à Etterbeek  
Numéro National : 53.08.30-006.69  
Domiciliée à 1190 Forest, avenue Kersbeek, 80/TM00.

Ci-dessus dénommé(s) : "LE VENDEUR"

Et

**Madame DIMOYAT Elise Anne-Sophie Hélène**  
Née le 5 mai 1987 à Clermont-Ferrand (France)  
Nationalité française  
Carte d'identité n° : 100263202003  
Domiciliée à 1160 Auderghem, avenue des Frères Goemaere, 48.

Ci-dessus dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR" s'engageant personnellement,  
engageant ses héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations  
découlant des présentes.

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

Membre Lid CIB – IPI n° 501 256 \*\* T.V.A.-B.T.W. :BE 0543573449\*\* BNP PARIBAS FORTIS compte tiers 001-  
7168093-63

EP  
Dj

## A. DECLARATIONS PREALABLES

### Déclarations des parties

Le vendeur déclare :

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

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 déclare :

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.

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.

### Convention :

Il est convenu ce qui suit :

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier décrit ci-après, engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

## B. DESCRIPTION DU BIEN

### Commune de SCHAERBEEK – quatrième division

Dans un immeuble à appartements multiples à front du Boulevard Léopold III, 41-43 à l'angle de la rue de Genève cadastré d'après titre partie des numéros 97/b et 98/0/2 et selon extrait cadastral du premier février deux mille cinq, section B, numéro 98/A/3 pour quarante-sept ares :

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



- **L'appartement B.E.H au bel étage et la cave c.49 et c.51 (petites) au sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, living, cuisine, water-closet, chambre de bain, 2 chambres à coucher et terrasse

b) en copropriété et indivision forcée: vingt-trois/quatre millièmes (23/4.000èmes) des parties communes dont le terrain

- **Le garage-box GB 31 au sous sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte;  
 b) en copropriété et indivision forcée: un/quatre millièmes (1/4.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : P0007

Tels et ainsi que ces biens sont décrits dans l'acte de base reçu par le notaire Hendrick, à Schaerbeek, le quinze septembre mille neuf cent soixante-et-un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-six septembre suivant, volume 5385, numéro 11.

#### Mobilier

Outre les immeubles par incorporation sont compris dans la vente les objets mobiliers suivants :

- Lit
- Fauteuil
- Table à manger (sans les chaises)

Ces biens sont estimés à mille euros (1.000€)

Revenu cadastral non indexé : 1.234,00€ (mille deux cent trente-quatre euros)

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours

*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.*

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

Membre Lid CIB – IPI n° 501 256 \*\* T.V.A.-B.T.W. :BE 0543573449\*\* BNP PARIBAS FORTIS compte tiers 001-7168093-63

EOT  
 JH

## C. 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.

Le vendeur 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'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.

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 connaît pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mérèle 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.

**Le vendeur a l'obligation de maintenir le bien vendu 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 des acquéreurs.**

**Il est formellement interdit au vendeur de retirer du bien vendu les immeubles par destination : appareils de chauffage, équipement**

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

Membre Lid CIB - IPI n° 501 256 \*\* T.V.A.-B.T.W. :BE 0543573449\*\* BNP PARIBAS FORTIS compte tiers 001-  
7168093-63

E187



**sanitaire, électrique (prises, interrupteurs, matériel d'éclairage encastré...), clenches de porte, etc.**

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

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

#### **6. Jouissance.**

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

Le bien est 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.

#### **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, celles recouvrables par annuités et des taxes sur la seconde résidence le vendeur s'engageant à acquitter celle-ci anticipativement au plus tard pour la date de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur supportera le paiement de sa quote-part dans le précompte immobilier calculé prorata temporissur 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. 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.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

#### **9. Copropriété.**

##### **a) Acte de base :**

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le 15 septembre 1961 par le notaire Hendrick 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 l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur ou au notaire désigné par celui-ci, dans le mois des présentes, un exemplaire des statuts et de l'acte de base modificatif ainsi que, s'il échét, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

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

Membre Lid CIB – IPI n° 501 256 \*\* T.V.A.-B.T.W. :BE 0543573449\*\* BNP PARIBAS FORTIS compte tiers 001-  
7168093-63

EDJ

**b) Informations :**

Conformément à l'article 577-11, § 1er, du Code civil, l'agence immobilière Century 21 Key West, a demandé en date **18 novembre 2016** 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 ;

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 **6 décembre 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 :

- hormis celles reprise dans les renseignements du syndic, aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- 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 : IGB

Adresse : Rue Colonel Bourg 127, 1140 Bruxelles

**c) Citerne à mazout :**

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune.

**d) Charges communes – Fonds de réserve – 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 :**

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 ;

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

- 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.

Les PV en dates du 28/03/2013, du 31/03/2014 et du 24/03/2015 ont été transmis.

#### • 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 la date certaine du transfert de la propriété 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.

#### 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 :

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



- Lotissement/urbanisation, 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 ;
- attestation de contrôle de citerne à mazout ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- détecteurs de fumée ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- établissement du DIU ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/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.

#### **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 : Les Notaires associés Stephan Borremans et Thibaut Muret à 1030 Schaerbeek
- pour l'acquéreur : le Notaire Collon Damien à 1040 Etterbeek.

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.

#### **13. Agent immobilier.**

La présente convention est conclue par l'entremise de CENTURY 21 Key West à 1190 BRUXELLES – Rue Jean-Baptiste Vanpé 26 - Tel : 02/376.23.21

Century 21 Key West à souscrit à la police d'assurance des Agents Immobiliers n° 730.365.840 collective C.I.B. - Compagnie AXA. Belgium Insurance

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

Membre Lid CIB – IPI n° 501 256 \*\* T.V.A.-B.T.W. :BE 0543573449\*\* BNP PARIBAS FORTIS compte tiers 001-  
7168093-63

CDI

## D. PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **175.000€ (cent septante cinq mille euros)** payable comme suit : **17.500€ (dix-sept mille cinq cent euros)**, à titre de GARANTIE, somme que l'acquéreur a payé du compte n°BE95-3630-9368-4458 au compte tiers BNP Paribas Fortis de l'agence Century 21 Key West n° BE40-0017-1680-9363.

Cette garantie, restera rubriquée sur un compte tiers jusqu'à la signature de l'acte authentique. Pour cette date la garantie, augmentée des intérêts correspondants et diminuée de la commission, sera remis par l'agent immobilier au notaire instrumentant pour transfert au vendeur.

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 **157.500€ (cent cinquante-sept mille 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. 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)

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

Membre Lid CIB - IPI n° 501 256 \*\* T.V.A.-B.T.W. :BE 0543573449\*\* BNP PARIBAS FORTIS compte tiers 001-  
7168093-63

E.P.J.

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.

#### **E. DÉCLARATIONS**

1. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ni d'aucune option d'achat.
2. Le vendeur déclare que la présente vente n'a pas lieu sous le régime de la TVA mais sous le régime des droits d'enregistrement.
3. Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à la date de ce jour. (Loi sur le règlement collectif des dettes 01.01.1999).

#### **F. URBANISME**

##### **Situation administrative du bien – Bruxelles-Capitale**

###### **Généralités**

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

###### **Expropriation – Monuments/Sites – Alignement.**

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 les sites ni 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.

###### **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

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

Membre Lid CIB – IPT n° 501 266 \*\* T.V.A.-B.T.W. :BE 0543573449\*\* BNP PARIBAS FORTIS compte tiers 001-  
7168093-63

EDP

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 d'habitation. 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 les législations régionales applicables 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.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le Notaire Borremans et Muret, notaires associés à Schaerbeek a demandé le 11 octobre 2016 à la Commune de Schaerbeek de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la Commune de Schaerbeek en date du 14 octobre 2016 stipule littéralement ce qui suit :

**« En ce qui concerne la situation planologique du bien :**

a) *En ce qui concerne la destination ; ce bien est soumis aux prescriptions :*

- *Du Plan Régional d'Affection du So, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en bordure d'un espace structurant ;*

b) *En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :*

- *Le Règlement Régional d'Urbanisme ;*
- *Le Règlement Communal d'Urbanisme ;*
- *La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaires, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal.*

c) *En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :*

- *À ce jour l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;*

d) *En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :*

- *À ce jour l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;*

e) *Autres renseignements :*

- *Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;*

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

- *Le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;*
- *En ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués ;*
- *En ce qui concerne les canalisations souterraines, nous vous invitons à prendre contact avec les sociétés les gérant (pour plus d'informations : <https://klim-cicc.be/>) ;*
- *En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre connaissance avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;*
- *En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;*
- *En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;*

***En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien:***

- *Le bien fait l'objet d'un acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir datant du 13/01/1961 en vue de « construire un immeuble de 11 étages » ;*
- *Le bien fait l'objet d'un acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir datant du 25/08/1961 en vue de « construire un immeuble de 12 étages dans le gabarit prévu pour un immeuble à 11 étages » ;*
- *Le bien fait l'objet d'un acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir en date du 20/10/1961 en vue d' « aménager les sous-sols et le rez-de-chaussée » ;*
- *Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 5/5/2015 en vue de « dans un immeuble de 178 logements, aménager une trappe d'accès en zone de cour et jardin, pour la chaufferie située au sous-sol ». Tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux.*
- *Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 21/6/2016 en vue de « modifier l'aspect architectural des façades par la modification des parements et des garde-corps ». Tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux.*

*Pour programmer une visite de fin de travaux, prenez contact avec la cellule contrôle via le formulaire ci-joint.*

*Les actes, permis ou certificat d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (hôtel communal, local 2.26-2ème étage, tous les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00- ATTENTION: durant les mois de juillet ou août ainsi que les vacances de Noël, ce service ne sera accessible QUE le MARDI!).*

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



*En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logement licite du bien:*

*La situation régulière de l'immeuble est celle qui a été autorisée par le(s) permis et/ou acte(s) susmentionné(s).*

*Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes:*

- **Sous-sol :** locaux accessoires au logement du bâtiment (locaux communs, caves, parkings etc.)
- **Rez-de-chaussée :** 16 logements
- **Etages 1 à 11 :** 14 logements par étage
- **Etage 12 :** 8 logements

*Soit un total de 178 logements*

*En ce qui concerne les affectations nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse: [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)).*

*Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux éventuellement réalisés dans cet immeuble qui aurait dû faire l'objet d'un permis.*

*Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logement doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.*

*En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien et qui ont fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction et/ou d'une mise en demeure et/ou d'un avertissement:*

*Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.*

*Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infraction dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel.*

***Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.***

*Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut-être engagée (en ce compris pour le maintien des infractions urbanistiques).*

***Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme***

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



***afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autoriser châssis,...)"***

**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.

**Code bruxellois 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 ;
- est 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 ».

**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 notamment au bénéfice des éventuels occupants.

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

**Droit de préemption Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)**

Le vendeur n'a pas déclaré son intention d'aliéner à la Régie foncière. En application de l'article 266 § 1, 2ième alinéa du COBAT, le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente notifiera la présente vente à la Régie foncière.

**Condition suspensive**

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



## Environnement – gestion des sols pollués

### 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).

### 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.

## **G. INSTALLATION ELECTRIQUE**

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

L'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 19 octobre 2016, l'inspecteur Monsieur Degueilde Olivier de la société Certinergie a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement. Le vendeur déclare qu'il n'a apporté aucune modification à l'installation électrique depuis lors.

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

Membre Lid CIB – IPI n° 501 256 \*\* T.V.A.-B.T.W. :BE 0543573449\*\* BNP PARIBAS FORTIS compte tiers 001-  
7168093-63

Eddy

L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il a l'obligation d'adapter cette installation audit règlement dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal du vendeur. Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

#### **H. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20161021-0000359730-01-8 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Degueldre Olivier le 21 octobre 2016 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : C+
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 57

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.

#### **I. 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.

#### **J. 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 est 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.

#### **K. CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant maximum de cent pour cent du prix de vente.

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

Membre Lid CIB – IPI n° 501 256 \*\* T.V.A.-B.T.W. :BE 0843573449\*\* BNP PARIBAS FORTIS compte tiers 001-7168093-63

EDH JY

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

L'accord de principe devra être obtenu endéans le mois des présentes.

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 Key West, 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.

## **L. DECLARATIONS FISCALES – Bruxelles-CAPITALE**

### **L'ACQUEREUR :**

Abattement (art.46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

**Il déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :**

- qu'il n'est à ce jour pas propriétaire(s) 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 ;
- (en cas de pluralité d'acquéreurs), qu'aucun d'entre eux n'est actuellement propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger et qu'ils ne possèdent actuellement pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger;
- qu'il(s) s'engage(nt) à établir sa(leur) 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) s'engage(nt) (chacun) à maintenir sa(leur) 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.

### **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 avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable

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

prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchait(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis 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.

**Assujettissement à la TVA**

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti 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 ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédent 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).

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

Fait à Bruxelles, le 12 janvier 2017, en autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur

L'Acquéreur

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

Fait à Bruxelles, le 12 janvier 2017

Signature de l'agent immobilier  
immobilier

Cachet de l'agent



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