EVER'ONE
Avenue Henri Conscience 41
1140 Evere
Tel: 02 241 21 21
E-mail: info@century21everone.be

Agent Immobilier agréé IPI : 100.253

COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés:

Monsieur **HOSPIED Alexandre Didier Roseline**, ingénieur industriel en construction, né à Mouscron le dix-sept juin mil neuf cent septante-huit (carte d'identité numéro 591-6991762-07 – registre national numéro 78.06.17-019.84) célibataire, domicilié à Kortenberg, Witloofstraat 1 B.
Madame **HOUWAERT Vanessa Marie Philippe Hélène**, assistante en ressources humaines, née à Etterbeek le vingt-cinq juin mil neuf cent septante-six (carte d'identité numéro 591-6814362-20 – registre national numéro 76.06.25-106.06), célibataire, domiciliée Wezembeek-Oppem 1970 à Dieweg 19.

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

ET:

1.Madame **MARTY Eve**, célibataire, née le 24 aout 1987 à Toulouse (France) numéro de registre national 87.08.24- 460.24
2. Monsieur **MARIAULE Emmanuel Bernard**, célibataire, né le 5 octobre 1977 à Tournai, numéro de registre national : 77.10.05-397.73,
Demeurant ensemble avenue Georges Eekhoud 42 – 1030 Schaerbeek.

DECLARATIONS PREALABLES

Déclaration des parties
Le vendeur déclare :
- Ne pas avoir connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

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.

Déclaration(s) relative(s) au bien vendu

a) Logement familial
Pas d'application.
b) Droit dans le bien
Les vendeurs certifient être les seuls propriétaires du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

CONVENTION

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

1. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE KORTENBERG

Une maison d'habitation sise Witloofstraat, 1b, érigée sur un terrain présentant d'après titre une largeur à front de rue de dix mètres, cadastrée d'après titre section A partie du numéro 4 F et d'après extrait récent section A numéro 0004 L P0001 pour cinq ares soixante-sept centiares, étant le lot deux du lotissement dont l'acte de division a été reçu par le notaire Hilde Knops à Bruxelles le trente août deux mil, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Leuven, le quatre septembre suivant, volume 7008 numéro 7.
Telle que cette parcelle figure au procès-verbal de mesurage dressé par la société à responsabilité limitée Bureau Quadran à Kortenberg, le vingt-neuf juillet mil neuf cent nonante-neuf, lequel le plan est resté annexé à l'acte de division dont question ci-dessus.

Revenu cadastral: deux mille dix-sept euros (2.017 €)

Egalement dénommé : « le(s) biens(s) vendu(s) »

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

2. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

1. Situation hypothécaire
La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, 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.
Le vendeur déclare en outre avoir signé un mandat hypothécaire grevant le bien au profit de la banque ING aux termes d'un acte reçu par le notaire Simon Wets à Schaerbeek le 8 décembre 2014 portant sur un montant de 100.000 € en principal et de 10.000 € en accessoires.

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 le jour de 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.

2. Etat 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 et que l'acquéreur a pu lui-même constater.
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.

Tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente et se trouvant dans ou sur le bien seront enlevés par le vendeur à ses frais, et le bien sera mis en état de propreté, avant la signature de l'acte authentique.

3. 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'avantager 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'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base, il n'existe pas d'autre 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.

4. Contenance

La contenance sus exprimée 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.

5. 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 des taxes sur la seconde résidence et 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 voiries, 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 indexé), 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.

6. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré.

Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de l'acte authentique.
Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien.
L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.
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".

7. Occupation - Propriété - Jouissance
Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique.
L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de la signature de l'acte authentique.
Le bien est vendu occupé par les propriétaires, au plus tard, le jour de 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.

5. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU - FLANDRE

1. Urbanisme

Généralités
L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tout renseignement sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.
En outre, l'acquéreur reconnaît expressément l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus des renseignements urbanistiques délivrés par la commune de Kortenberg en date du 5 février 2016, dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie, 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(s) notaire(s) informe(nt) que les travaux et actes mentionnés à l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire, ci-après le "Code" ne peuvent être effectués qu'après l'obtention du permis d'urbanisme; dans certains cas, l'obligation du permis est remplacée par une obligation de déclaration.
Le notaire Simon Wets a demandé à la commune de Kortenberg en date du 21 février 2017 de lui transmettre les renseignements urbanistiques relatifs au bien vendu; les renseignements transmis aux parties étant périmés depuis le 5 février 2017.
La présente vente est dès lors soumise à la condition suspensive que les renseignements à transmettre soient conformes à ceux délivrés le 5 février 2016 et qu'ils ne révèlent pas l'existence d'infractions d'urbanisme relatives au bien vendu

ou de contraintes qui seraient de nature à diminuer la valeur du bien ou à en restreindre l'usage ou la destination. A défaut, la vente sera réputée nulle et non-avenue et la garantie restituée à l'acquéreur sans retenue .Cette clause est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui pourra, seul, s'en prévaloir ou y renoncer, le cas échéant.

Informations

L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur qui déterminent la destination du bien et le grèvent de servitudes administratives.

1. L'acquéreur s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, à s'y soumettre et à respecter toutes les prescriptions et indications qui y figurent, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.

L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur qui déterminent la destination du bien et le grèvent de servitudes administratives.

2. Le notaire, attire l'attention des parties sur la portée de l'article 4.2.1 du Code flamand relatif à l'Aménagement du Territoire, lequel décrit les actes soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

3. En application de l'article 5.2.1 du Code flamand relatif à l'Aménagement du Territoire, les notaires informent les parties que :

- aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour le bien ;
- que l'affectation urbanistique la plus récente du bien est habitation, et qu'aux termes du Plan de Secteur de Halle-Vilvoorde-Asse, le bien est situé dans une « bufferzone » et pour la parcelle avec numéro 4L/A/P0000 « agrarische gebieden » ;

- qu'aucune citation n'a été émise pour le bien conformément aux articles 6.1.1 et 6.1.41 jusqu'à 6.1.43 du Code flamand relatif à l'Aménagement du Territoire ;
- que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de préemption tel que visé à l'article 2.4.1 du Code flamand relatif à l'Aménagement du Territoire ;
- que le bien ne fait pas partie d'un lotissement permis ;
- qu'aucune attestation « as-built » telle que visée par l'article 4.2.12, § 2, 2° n'a été rédigée et validée, vu que cette obligation n'est pas encore en vigueur.

4. Le vendeur déclare :

- ne pas avoir connaissance d'infractions urbanistiques qui concernent le bien ;
- avoir obtenu tous les permis nécessaires pour les constructions qui auraient été érigées par lui et/ou pour les changements d'affectation qu'il aurait effectués ;
- que les constructions et changements d'affectation éventuels qu'il aurait fait ériger et effectués sont conformes au(x) permis délivré(s), le cas échéant ;
- qu'à sa connaissance le bien est conforme aux prescriptions urbanistiques ;
- qu'à ce jour, il ne lui a été notifié aucune prescription d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement autres qu'éventuellement ceux dont question ci-dessus ;
- qu'il n'est donné aucune garantie quant à la possibilité de construire sur ou transformer le bien, ou d'ériger sur le bien une installation fixe ou mobile qui peut

être utilisée pour la construction.

Construction "étrangère à la zone"
Pas d'application.

Zones inondables
Conformément à l'article 129 de la loi sur les assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone inondable ou une zone de rives telles que délimitées par le Gouvernement flamand.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement
Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale (planbatenheffing), 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.

Situation existante
En sus des déclarations ci-dessus faites concernant les permis, 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 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.

Immeubles inoccupés ou délabrés
Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas repris :
- au registre des immeubles ou habitation inoccupés visé à l'article 2.2.6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière ;
- à l'inventaire des lieux d'exploitation abandonnés et/ou négligés mentionnés à l'article 3, § 1 du décret du 19 avril 1995 sur les mesures de lutte contre l'abandon et le délabrement des lieux d'exploitation ;
- sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996) ;
- sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996).

Code du Logement - Droit de réméré
Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance du fait que le bien vendu ait été un logement social d'accession à la propriété durant les vingt années écoulées pour lequel s'appliquerait un droit de réméré.

2. <u>Droit de préemption</u>
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 dont question ci-avant.
Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, à l'exception de des droits de préemption mentionnés sur le document de la Vlaamse Landmaatschappij du 7 juillet 2016, dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie.

En ce qui concerne le Code flamand du logement, le vendeur confirme que :
- le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation, amélioration ou d'adaptation par la Société flamande d'habitation sociale, une société d'habitation sociale, la commune ou le CPAS du fait du refus de délivrer une attestation de conformité, d'une déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité, ou dans le cadre du droit de gestion sociale ;
- qu'une *conformiteitsattest* (attestation de conformité) n'a pas été refusée ;
- que le bien ne fait pas l'objet d'un *sociaal beheersrecht* tel que visé par l'article 90 du Code flamand du logement ;
- le bien est n'est pas repris dans le registre des biens abandonnés ou l'inventaire des habitations désaffectées, inadaptées, inhabitables, ou laissées à l'abandon ;
- n'est pas situé dans une woonvernieuwingzone (zone de rénovation d'habitation) ou une woningbouwgebied (zone de construction d'habitation) ;

- Le droit de préemption prescrit par le Code flamand du logement est en principe d'application. Cependant, en l'espèce, le droit de préemption du Code flamand du logement n'est pas d'application.

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

4. <u>Environnement - gestion des sols pollués</u>

<u>*Information légale*</u>
Les parties déclarent avoir été informées des obligations contenues dans l'article 101 du Décret flamand relatif à l'assainissement et la protection du sol du 27 octobre 2006.
Ensuite, le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien vendu n'est pas un terrain à risque, tel que visé à l'article 2, 13° du Décret du sol. Le vendeur déclare également que, à sa connaissance, aucun établissement à risque n'est ou n'était implanté sur le bien vendu et qu'aucune activité n'y est ou n'y était exercée, tel que visé à l'article 2, 14° du Décret du sol et dont une liste est reprise en annexe à l'Arrêté du Gouvernement flamand du 14 décembre 2007 fixant le règlement flamand relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol des activités et établissements, qui peuvent occasionner pollution.
Le vendeur déclare être en possession, pour le bien objet de la présente convention, d'une attestation du sol délivrée à sa demande par l'OVAM (Société publique des déchets pour la Région Flamande), datée du 29 janvier 2016 et

qu'aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée. L'acquéreur reconnaît pour sa part avoir été informé du contenu de cette attestation laquelle stipule ce qui suit : « *De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit* ».

5. <u>Certificat de performance énergétique</u>

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20160308-000184462-1** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur VANHEERS Koen Joseph le 8 mars 2016 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- prestation énergétique : 163 (kWh/m²jaar)

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles 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

6. <u>DIU</u>

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur s'engage à remettre ce dossier à l'acquéreur au plus tard le jour de signature de l'acte authentique de vente.

7. <u>Contrôle de l'installation électrique</u>

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 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Le vendeur s'engage à faire contrôler l'installation électrique et à remettre à l'acquéreur un exemplaire du procès-verbal préalablement à la passation de l'acte authentique.

L'acquéreur reconnait 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 endéans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique.

<u>6. PRIX</u>

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **cinq cent mil EUROS (€500.000)**. payable comme suit : **50.000€ (cinquante mil euros)**,à titre de GARANTIE, somme que l'acquéreur aura payé dans les trois jours ouvrable avant la signature du compromis sur le compte de tiers KBC (DVCV EverOne sprl) n° BE75-7310-2151-2551 tiré du compte n° dont quittance sous réserve d'encaissement

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 par la faute du vendeur

- et le solde, soit **450.000€ (quatre cent cinquante mil euros)** au moment de la signature de l'acte authentique.
Le notaire remettra à l'agent immobilier, et ce pour le jour de l'acte au plus tard, les honoraires restant éventuellement dus sur le prix de vente.

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.

7. 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 l'installation électrique ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- établissement du DIU ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

1. La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant maximum de 500.000 euros dans un délai de 30 jours à compter de ce jour aux conditions normales du marché. Il est convenu que

l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement.
L'acquéreur s'engage à introduire le dossier de prêt endéans la semaine des présentes.
Si le financement n'est pas obtenu dans le délai fixé, l'acquéreur devra en informer le vendeur (à son adresse mentionnée ci-dessus) ou le notaire rédacteur du compromis, par lettre recommandée (date de la poste faisant foi) dans le délai ci-dessus imparti. Le vendeur pourra exiger la preuve du refus invoqué.
Si l'acquéreur n'obtenait pas l'accord de son prêt dans le délai ci-avant stipulé, il en aviserait 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.
Passé ce délai, sans réponse valablement notifiée, la condition suspensive sera considérée comme réalisée; la vente se réalisera aux clauses et conditions ci-dessus.
En cas de refus du prêt hypothécaire, le vendeur s'oblige à restituer la garantie dans les huit jours de la notification du refus.

DECLARATIONS FISCALES -FLANDRE

1. L'ACQUEREUR:

Réduction (2.9.4.2.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit (« VCF ») – habitation/immeuble rural) :
L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 2.9.4.2.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit (« VCF »).

A.1.1. Abattement ((art.2.9.3.0.2 VCF/2.9.3.0.3 VCF)
L'acquéreur déclare avoir été parfaitement instruit des conditions à remplir pour bénéficier de l'abattement.
Il ne requiert pas l'application de l'article précité.

2. LE VENDEUR:

Restitution (art. 3.6.0.0.6, 2 VCF du Code des Droits d'Enregistrement)
Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 3.6.0.0.6, 2 VCF qui permet la restitution de soixante pour cent (60%) 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.

Reportabilité par restitution (3.6.0.0.6, 3 VCF du Code des Droits d'Enregistrement)
Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 3.6.0.0.6, 3 VCF qui, sous certaines conditions, permet d'imputer partiellement par restitution les droits d'enregistrement payés à l'occasion d'une acquisition précédente sur les droits dus à l'occasion d'une acquisition ultérieure d'un immeuble utilisé comme ou destiné à être la nouvelle résidence principale, en cas de revente du bien acquis initialement dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte authentique d'acquisition du nouveau bien.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution et s'engage à communiquer au notaire instrumentant les informations nécessaires en temps utiles.

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 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
Madame Vanessa HOUWAERT, venderesse aux présentes, déclare être assujettie à la TVA sous le numéro 0632.725.852.

DISPOSITIONS FINALES

1. ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les 4 mois 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 Benjamin & Simon WETS
  Boulevard Auguste Reyers 41/7 – 1030 Schaerbeek
  ☎ 02/737.77.80 - 🖷 02/737.77.81
  ✉ simon.wets@belnot.be

- pour l'acquéreur : Maitre DUBUISSON François
  Rue des Petits-Bois 1 – 7534 Maulde
  ☎ 069/54.61.18 - 🖷 069/54.60.95
  ✉ francois.dubuisson@belnot.be

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de paiement des droits d'enregistrement dans les quatre mois de la signature du présent compromis ou de la réalisation des conditions suspensives, sous peine d'amende.

2. 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, que seule une résolution judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement, sous réserve de dispositions légales régionales en matière d'enregistrement de résolution amiable. 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.

3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile jusqu'à la signature de l'acte authentique en leur domicile respectif sus-indiqué.

4. 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.

5. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

6. 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.

7. CLOTURE

Fait à Bruxelles, le 7 mars 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 7 mars 2017

Signature de l'agent immobilier

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

BELGIË BELGIQUE BELGIEN BELGIUI
IDENTITEITSKAART CARTE D'IDENTITE PERSONALAUSWEIS IDENTITY CA

Naam / Name
Voornamen / Given names
Hospied
Alexandre Didier R

Geboorteplaats en -datum / Place and date of birth
Moeskroen 17 JUN 1976

Geslacht / S
M

Nationaliteit
Nationality **BELG**

Kaartnr. / Card No
591-0991762-07

Geldig van - tot / Valid from - until
06.12.2012 - 06.12.2017

Handtekening van de houder / Holder's signature

BELGIË BELGIQUE BELGIEN BELGIUI
IDENTITEITSKAART CARTE D'IDENTITE PERSONALAUSWEIS IDENTITY CA

Naam / Name
Voornamen / Given names
Houwaert
Vanessa Marie P

Geboorteplaats en -datum / Place and date of birth
Etterbeek 25 JUN 1976

Geslacht / S
V

Nationaliteit
Nationality **BELG**

Kaartnr. / Card No
591-5814362-20

Geldig van - tot / Valid from - until
06.11.2012 - 06.11.2017

Handtekening van de houder / Holder's signature

Identificatienummer van het Rijksregister
Identification number of the National Register

78.06.17-019.84

Plaats van afgifte / *Place of issue*

Kortenberg

Overheid / *Authority*

IDBEL591699176<2070<<<<<<<<<<<
7806175M1712069BEL780617019849
HOSPIED<<ALEXANDRE<DIDIER<R<<<

Identificatienummer van het Rijksregister
Identification number of the National Register

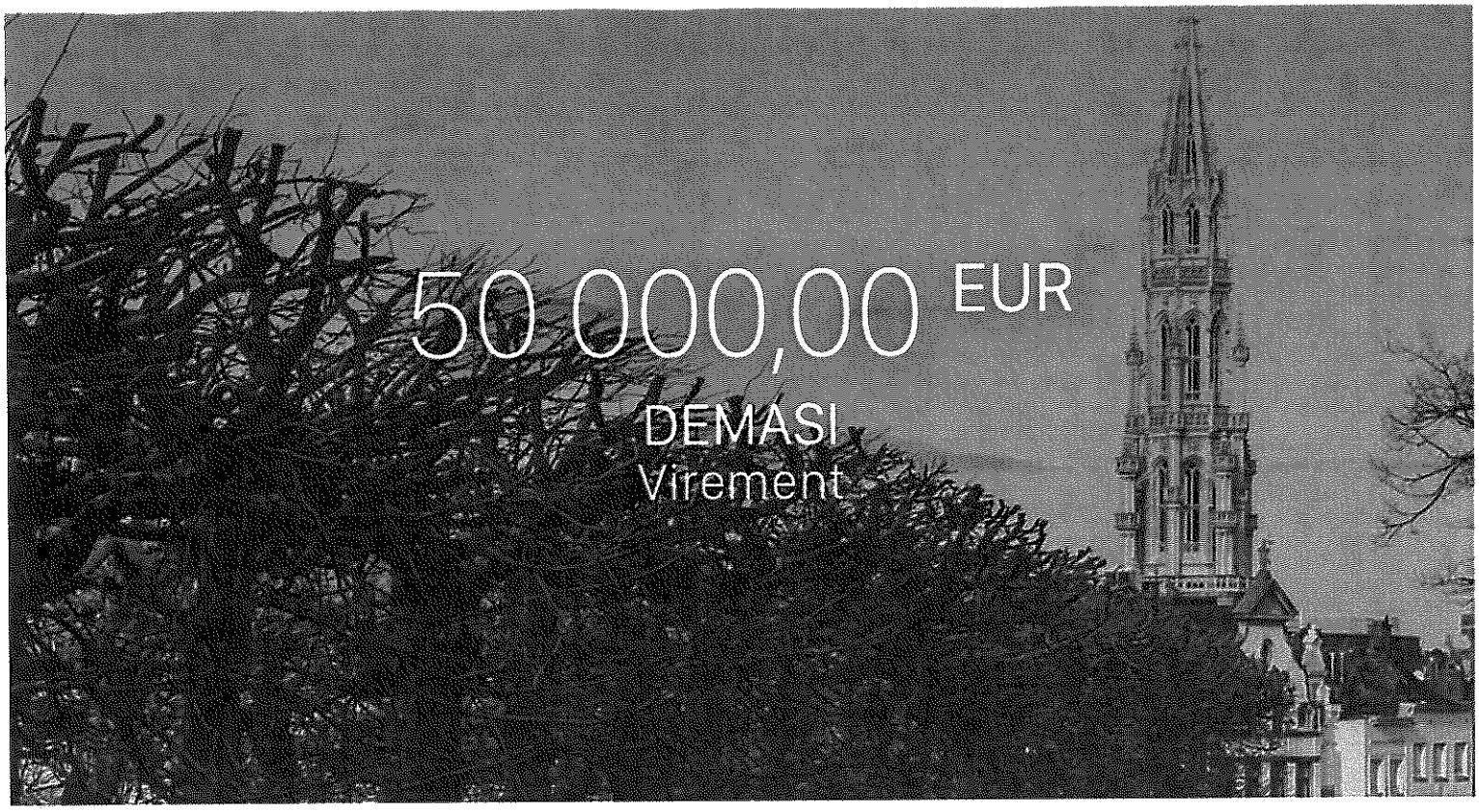
76.06.25-106.06

Plaats van afgifte / *Place of issue*

Kortenberg

Overheid / *Authority*

IDBEL591681436<2201<<<<<<<<<<<
7606250F1711062BEL760625106061
HOUWAERT<<VANESSA<MARIE<P<<<<<



Date de l'opération

6 mars 2017

Date valeur

7 mars 2017

Détail opération

DEMASI

Virement

Adresse

CHAUSSEE DE FRASNES 983

7540 TOURNAI

Numéro de compte

BE39 7360 3253 9019

BIC: KREDBEBB