

CENTURY 21 – Ever'One

Avenue Henri Conscience 41

1140 Bruxelles

T.V.A. BE 674.400.121

Tel. (02) 241.21.21

E-mail :info@century21everone.be

COMPROMIS DE VENTE

(APPARTEMENT)

Entre les soussignés :

Monsieur van Zundert Dirk Achiel né à Essen le 13 avril 1962, numéro de registre national 62.04.13-399.56, numéro de carte d'identité 591-922957-34 et son épouse, Madame Mocquet Rita Josephine née à Essen le 01 octobre 1956, numéro de registre national 56.10.01-332.11, numéro de carte d'identité 591-6919165-63. *592-6848099-77* 

Domiciliés Evere, avenue du Frioul 53.

Mariés à Gand le 28 mai 1983, sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts, sans contrat de mariage et déclarant ne pas avoir modifié leur régime matrimonial depuis lors

Ci-après dénommé(e)s: "LE VENDEUR"

1. Monsieur **VANFLETEREN Thomas Pierre**, né à Etterbeek le 15 décembre 1990, numéro national 90.12.15-321.39, célibataire, domicilié à 1050 Ixelles, Av.Gén.Médecin Derache 80 1e. *h° carte id 512-3763794-81* 

2. Madame **RICHARD Audrey Elodie**, née à Berchem-Sainte-Agathe le 2 octobre 1990, numéro national 90.10.02-518.24, de nationalité française, célibataire, domiciliée à 1050 Ixelles, avenue Général Médecin Derache 80 (1^e). *N° CI 3308348651* 

Lesquels déclarent ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil compétent.

Ci-après dénommés : "L'ACQUÉREUR"

Il est convenu ce qui suit :

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

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'EVERE - deuxième division

Dans un immeuble à appartements sur un terrain au coin de l'**avenue du Frioul** et de l'**avenue de l'Optimisme**, contenant deux immeubles d'habitations respectivement dénommés « **VERONESE** » et « **BOTTICELLI** » ainsi qu'un parking en sous-sol, sur et avec terrain, connu dans le registre cadastral selon titre section D numéro 131/T/2 Klein Zwitserlandgaarde pour sept ares quarante-huit centiares et numéro 132/G/2 Kentstraat pour sept ares cinquante-cinq centiares, ou pour les deux parcelles quinze ares trois centiares, et une section sans numéro (passage piéton) et avec une superficie totale selon mesurage de quinze ares cinquante-huit centiares (15a 58ca) et cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section D numéro 132G3 :

Dans la résidence **BOTTICELLI**

1) **L'appartement numéro « B32 », situé au troisième étage**, contenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, living, cuisine, débarras, une salle de douche, halle de nuit, trois chambres, wc, une salle de bain avec toilette, ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse.
- en copropriété et indivision forcée : trois cent trente/quatre mille huit cent nonante-sixièmes

(330/4896^{ème}) dans les parties communes spéciales de la résidence BOTTICELLI, trois cent trente/dixmillièmes (330/10.000^{ème}) dans les parties communes générales du complexe.

Portant l'identifiant parcellaire 132G3 P0113 (A3/B32)

Dans le bloc parking-caves :

2) **La cave numéro « C18 », situé dans les sous-sols** comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite et sa porte
- b) en copropriété et indivision forcée : cinq/trois cent cinquante-quatre millièmes (5/354^{ème}) dans les parties communes du parking de la cave et cinq/dixmillièmes (5/10.000^{ème}) dans les parties communes.

Portant l'identifiant parcellaire 132G3 P0149 (C.SS/18)

Revenu cadastral (global) non-indexé: mille cinq cent quatre euros (€ 1.504,00)

Tel que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base contenant règlement de copropriété reçu par le notaire Jean Vincke, à Bruxelles, le 3 février 2006, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 50-T-08/02/2006-01976 et l'acte de base modificatif reçu par le notaire Jean Vincke, prénommé, le 31 mars 2006, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 50-T-06/04/2006-05166, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

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

Le vendeur déclare expressément qu'aucune révision du revenu cadastral n'est en cours suite à des travaux effectués au bien pré-décris moins de deux ans avant la date des présentes.

CONDITIONS GÉNÉRALES

1. Propriété.

La vente est parfaite par la signature des présentes, sous la seule réserve de la/des condition(s) suspensive(s) ci-après. 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 transcription. Seul l'acquéreur pourra invoquer la non-réalisation de la présente condition.

3. Servitudes, charges 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, à savoir l'acte de vente reçu par le notaire Jean Vincke prénommé, et le notaire Luc Van Steenkiste, à Woluwe-Saint-Lambert, le 12 juin 2006, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.



Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de verkaveling

Huidige verkoop wordt toegestaan en aanvaard tegen de bepalingen, lasten en voorwaarden vervat in:

- * het "Schrift der erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden met betrekking tot de Astrid-Wijk", neergelegd onder de rang der minuten van ondergetekende Notaris James Dupont, bij akte verleden voor zijn ambt op zestien december negentienhonderd éénennegentig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel op vierentwintig december nadien, boek 10.853 nummer 5.
- * het schrift van "De Stedenbouwkundige voorschriften en specifieke voorzieningen met betrekking tot de Astrid-Wijk" (openbare voorschriften die deel uitmaken van het Bijzonder Plan van Aanleg nummer 710 "Astrid-Wijk").
- * de verdelings- en verkavelingsakte van Stadia II en III van het Bijzonder Plan van Aanleg nummer 710 "Astrid-Wijk", verleden voor Notaris James Dupont, te Brussel, op achttien juli negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel op vijfentwintig juli nadien boek 11.532 nummer 1; de wijzigende verkavelingsakte (betreffende de percelen 43-76-78-79 enerzijds en 96-97 anderzijds) verleden voor Notaris James Dupont, op zevenentwintig april tweeduizend en één, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel op elf mei nadien onder nummer 04750 en de wijzigende verkavelingsakte (betreffende de grens van de percelen 59 en 60) verleden voor notaris James Dupont te Brussel op tien juli tweeduizend en drie, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel op tweeëntwintig juli nadien onder het nummer 50-T-22/07/2003 08644.

De koper erkent, voorafgaandelijk aan deze, een kopie van deze documenten te hebben gekregen. Deze worden geacht integraal deel uit te maken van huidige verkoop en hun inhoud wordt bijgevolg geacht hier volledig weergegeven te zijn. De koper verplicht zich ertoe, zowel voor zichzelf als voor

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 mérrule, ni de vices cachés.

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.

5. Assurance.

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance

contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances *pro rata temporis* à compter de son entrée en jouissance.

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

6. Jouissance – occupation – situation locative.

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, 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 et définitif. 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 d'un 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 invoqués 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.

10. Copropriété.

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base contenant règlement de copropriété et ses éventuelles modifications, dont question ci-dessus, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, ses éventuelles modifications, 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.

1°) Le vendeur déclare que la gérance est assurée par :

En perspective de la présente vente, le syndic de l'immeuble, à savoir Gestimas info@gestimas.be a été demandé de transmettre les informations et documents suivants prévus par l'article 577-11 § 1 du C. civ.:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens de l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du C. civ.;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

L'acquéreur reconnaît avoir obtenu ces informations et documents.

2°) Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

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

- * 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 ;
- * 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 ;
- * 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 ;
- * les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Assemblée générale future

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

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

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

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

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

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

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

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

6°) Litiges en cours.

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

7°) Le vendeur déclare que l'assemblée générale et/ou le syndic n'ont pas pris, à sa connaissance, de décision relative à des travaux autres que de simples réparations. Il déclare aussi qu'à sa connaissance, aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours.

8°) Les parties marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs ainsi qu'il résulte de ce qui précède.

Les sommes en résultant seront payées lors de la signature de l'acte authentique de vente par l'intermédiaire du notaire instrumentant à qui les parties confèrent tous mandat à cette fin.

10. Frais.

Les frais de l'acte, de même que les frais de plan et de mesurage éventuels, 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 :

- lotissement, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de citernes 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/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 pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater de la signature du compromis de vente, ont désigné comme notaire(s) pour dresser l'acte authentique :

- pour le vendeur: le Notaire Van Steenkiste 02/770 72 87 kdesmet@vstk.be
- pour l'acquéreur: le Notaire Sophie Maquet et Stijn Joye 02/649 71 36 info@notmj.be

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire(s) pour la signature de l'acte authentique de vente, sur proposition du (des) notaire(s) instrumentant(s), et ce au plus tard endéans les quatre mois des présentes.

12. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'étude du notaire désigné par elles.

13. La présente convention est conclue par l'entremise de CENTURY 21 – Ever'One à 1140 Bruxelles – Avenue Henri Conscience 41 - Tel : 02/241.21.21 – n° d'agrément I.P.I. n°507.785.

Century 21 Ever'One a souscrit à la police d'assurance des Agents Immobiliers n° R.C.BRU: 730.390.160 collective C.I.B. auprès de la Compagnie AXA. Belgium Insurance.

- couvrant la responsabilité civile professionnelle, la R.C. exploitation, la protection juridique, l'accident compromis et de l'acompte en cas d'incendie; et l'indélicatesse.

CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES

Les parties déclarent que les placards du vestiaire et des chambres font partie intégrante de la présente vente.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **320.000,00€ (trois cent vingt mille euros)** payable comme suit :

- **32.000,00€ (trente-deux mille euros)**, à la signature des présentes, payée par l'acquéreur en un virement par débit du compte numéro BE23 7360 3207 0991 sur le compte du notaire instrumentant, 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.
- **288.000,00€ (deux cent quatre-vingt-huit mille euros)** étant le solde du prix, payable au moment de la signature de l'acte authentique.

Sanctions

1. Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, la partie non défaillante 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, 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 leur date 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.

Aussi, elles requièrent le ou les notaires désignés aux présentes de ne pas procéder à la dite formalité d'enregistrement tant que ce(s) dernier(s) n'ont pas reçu de leur part les instructions préalables et écrites.

Les frais d'acquisition étant à charge de l'acquéreur, comme rappelé ci-avant, les parties conviennent en outre expressément entre elles que c'est l'acquéreur qui devra, le cas échéant, provisionner en temps utile le montant nécessaire en vue de permettre de procéder à ladite formalité de l'enregistrement. Toute amende pour retard d'enregistrement éventuel sera également mise à charge de l'acquéreur.

APPLICATION DE L'ARRETE ROYAL DU VINGT-CINQ JANVIER DEUX MIL UN, ENTRE EN VIGUEUR LE PREMIER MAI DEUX MIL UN ET CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Le Notaire attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, entré en vigueur le premier mai deux mil un s'appliquant aux chantiers temporaires et mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent des travaux de bâtiment ou de génie civil suivants : 1/ travaux d'excavation, 2/ travaux de terrassement, 3/ travaux de fondation et de renforcement, 4/ travaux hydrauliques, 5/ travaux de voirie, 6/ pose de conduites utilitaires, notamment des égouts, des conduites de gaz, des câbles électriques, et interventions sur les conduites précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe, 7/ travaux de constructions, 8/ travaux de montage et de démontage, notamment les éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes, 9/ travaux d'aménagement ou d'équipement, 10/ travaux de transformation, 11/ travaux de rénovation, 12/ travaux de réparation, 13/ travaux de démantèlement, 14/ travaux de démolition, 15/ travaux de maintenance, 16/ travaux d'entretien, de peinture et de nettoyage, 17/ travaux d'assainissement, 18/ travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés ci-avant.

L'article 48 dudit Arrêté royal stipule littéralement ce qui suit :

Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment un locataire.

DÉCLARATIONS

1. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption (sous réserve du droit de préemption existant en Région de Bruxelles-Capitale conformément à l'ordonnance du 18 juillet 2002) 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.

URBANISME & AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Urbanisme (clause si absence R.U)

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. Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Information préalable

Les parties déclarent avoir été informées par les notaires des modifications récentes du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) par les ordonnances du 3 avril 2014 et du 8 mai 2014, prévoyant notamment la nécessité d'obtenir les renseignements urbanistiques avant toute publicité immobilière. Elles déclarent toutefois vouloir conclure la présente vente sans attendre d'obtenir lesdits renseignements et déchargeant les notaires de toute responsabilité à ce sujet.

Nonobstant l'absence de réponse de l'autorité communale aux renseignements d'urbanisme demandés en date du 09 novembre 2017 conformément à l'article 99 du Cobat, les parties déclarent vouloir signer le présent compromis de vente sans attendre cette réponse, le vendeur déclarant de bonne foi que:

- à sa connaissance le bien prédecrit n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation;
- à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation;
- à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption;
- à sa connaissance, le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement;
- à sa connaissance, le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités;
- ne pas avoir connaissance de l'existence d'infractions d'urbanisme relatives au bien vendu ou d'un procès-verbal constatant une ou plusieurs infractions urbanistiques.

Dans l'hypothèse où lesdits renseignements ne confirment pas cette déclaration, 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.

Le vendeur garantit la conformité des constructions érigées par lui à la législation sur l'aménagement du territoire. Pour autant que de besoin, le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions qui auraient été érigées par lui. Le vendeur déclare qu'à défaut de permis d'urbanisme (permis de bâtir) ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien vendu aucun des actes et travaux (en ce compris la modification de l'utilisation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable au bien vendu, notamment dans la Région Wallonne, la Région Flamande et la Région de Bruxelles-Capitale.

Aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur le bien vendu, tant que le permis d'urbanisme/permis de bâtir n'a pas été obtenu.

L'acquéreur déclare savoir que la destination qu'il souhaite donner au bien devra être conforme à celle qui résultera des renseignements urbanistiques que la commune est tenue de délivrer.

GESTION DES SOLS POLLUES (Ordonnance du treize mai deux mille quatre)

C.6.3.1. Permis

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

C.6.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 13 mai 2004

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 IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état du 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 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 n'est pas repris dans la catégorie O, 3 ou 4
- 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 O.

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.

I. CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre)

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du code bruxellois de l'aménagement et du territoire, notamment: "modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien en vue d'en changer l'affectation, même si cette modification ne nécessite pas de travaux."

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

L'acquéreur déclare savoir que la destination qu'il souhaite donner au bien devra être conforme à celle qui résultera des renseignements urbanistiques que la commune est tenue de délivrer au terme de l'article 275 dudit code.

Le notaire instrumentant veillera sans retard à accomplir les formalités nécessaires pour l'obtention de ces renseignements urbanistiques et en justifiera.

II. CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Les notaires attirent l'attention des parties sur les dispositions du Code Bruxellois du Logement du dix-sept juillet deux mille trois entré en vigueur le premier janvier deux mille quatre et soumettant désormais la location de logement dans la Région de Bruxelles-Capitale à des conditions de sécurité de salubrité et d'équipement élémentaires et la location de logements meublés et de petits logements à l'obtention préalable d'une attestation de conformité délivré par le Service d'inspection régionale garantissant que le dit logement remplit les conditions de sécurité, de salubrité. L'attestation est délivrée pour une durée de six ans.

III. INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :

Dans le procès-verbal du **3 novembre 2017**, la société ACEG a constaté que l'installation électrique **ne répond pas aux prescriptions du règlement**. L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, une copie dudit procès-verbal. Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait qu'il sera subrogé dans les obligations du vendeur, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire effectuer un **nouvel examen de conformité par la même société dans un délai de 12 mois** après la réalisation du contrôle, soit en principe pour le **3 novembre 2018**.

Cependant, les parties déclarent avoir été informées de la tolérance appliquée actuellement par le SPF Economie, lequel accepte de faire courir un nouveau délai de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique. Afin de bénéficier de ce nouveau délai, le vendeur s'engage à, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique, (1) solliciter ledit nouveau délai par mail à l'adresse gas.elec@economie.fgov.be, en y joignant une copie du procès-verbal et en mentionnant la date prévue de passation de l'acte et la raison de la demande (vente du bien), ainsi qu'à (2) communiquer à la société ayant effectué le contrôle l'identité de l'acquéreur et la date de passation de l'acte authentique.

Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare disposer d'un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels se rapportant au bien, objet de la présente vente.

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20171106-0000515378-01-2 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par VANEYCKEN Levi le 06 novembre 2017 (valable jusqu'au 06 novembre 2027). Ce certificat mentionne la classe énergétique et les indicateurs suivants :

-classe énergétique : C-,

-consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/ (m².an)] : 134,

-consommation d'énergie primaire annuelle totale [kWh EP/an] : 16.740,

-émissions annuelles de CO2 par m² [kg CO2/ (m².an)] : 26.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Une copie du certificat a été remise par le vendeur à l'acquéreur.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

ASSURANCE ACCIDENT COMPROMIS

Couverture décès accidentel de l'acheteur

Les parties reconnaissent avoir été informées par l'agent immobilier rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, de l'assurance accident souscrite auprès de la compagnie AXA Royale Belge suivant une police souscrite par lui-même dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

1. Gratuité de l'assurance pour l'acquéreur
2. Risque garanti : le décès accidentel
3. Personnes assurées : acquéreurs personnes physiques

4. Capital assuré : solde du prix de vente (prix de vente sous déduction de l'acompte payé) à concurrence de maximum 90% du prix de vente, majoré de la totalité des frais, droits et honoraires de mutation
5. Limite absolue : 250.000,00 EURO par sinistre donnant lieu à la garantie, quel que soit le nombre de compromis
6. Période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de 123 jours au maximum après la date du compromis ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans le présent compromis.
7. Toutefois, si le décès survient durant ces quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès.
8. Ce délai est porté à six mois si des enfants mineurs doivent intervenir à la vente.
9. Les garanties de la police ne sortiront leurs effets qu'aux quatre conditions suivantes :
 - 1) le compromis doit être à l'en-tête de l'agent immobilier ou porter son cachet
 - 2) le compromis doit être daté et signé par les parties
 - 3) le compromis doit prévoir le versement d'un acompte par l'acquéreur soit à l'agent immobilier, soit au vendeur ou à son représentant, soit encore à son notaire
 - 4) les documents originaux doivent être présentés à l'assureur en cas d'appel à la garantie prévue par le présent titre

CLAUSE DE PRÉT

1. La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant maximum de 320.000,00€ (trois cent vingt mille euros). 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-dessus stipulé, il en avisera le vendeur ou le notaire choisi par le vendeur par lettre recommandée, et ce avant l'expiration dudit délai. En cas de refus de crédit hypothécaire, la garantie serait remise dans son entiereté à l'acquéreur.

DECLARATIONS FISCALES

Région Bruxelles-Capitale

L'ACQUÉREUR

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, chacune des personnes désignées sous le terme « acquéreur » déclare pour ce qui la concerne :

- 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;

- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte ;

- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa 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'acquéreur nous déclare :

- qu'il est parfaitement informé qu'il ne peut bénéficier de l'abattement que s'il renonce, 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 14537 à 14546 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 est parfaitement informé 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 14546ter à 14546sexies 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 14537 à 14546 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 pourra 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 14537 à 14546 du Code des impôts sur les revenus 1992.

L'acquéreur nous déclare sur l'honneur :

- qu'il ne demandera à aucun moment l'application d'une des réductions visées aux articles 14537 à 14546 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 veillera à corriger au plus vite tout élément porté à sa connaissance qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction lui 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 avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable 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 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

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 précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

Fait à Bruxelles (Evere) le 14 décembre 2017.

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

Le Vendeur

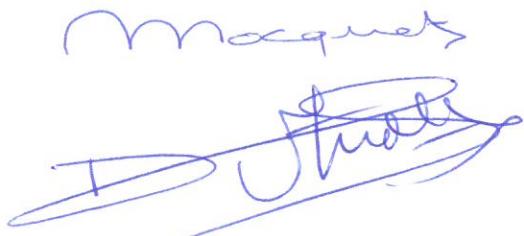
(Veuillez à parapher chaque bas de page et chaque biffure éventuelle).

L'Acquéreur



Pour la validité de l'assurance- décès faisant partie de la police d'assurance responsabilité professionnelle de l'agent immobilier :

Signature de l'agent immobilier + cachet



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

