

**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
(EMPLACEMENT PARKING)**

A DESIGNATION DES PARTIES

A.1. **PARTIE VENDERESSE**

Monsieur **VANDEKERKHOVE David Freddy**, né à Bruxelles, le 03 mars 1985, (Carte d'identité numéro 591-5713556-67 – registre national numéro 850303-087-77), célibataire, domicilié à Evere (BE-1140 Bruxelles), clos de l'Oasis, 68. Lequel déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'officier de l'état civil compétent.

Représenté par procuration par **Monsieur Couchant Sylvain**, né à Bruxelles le 26 octobre 1986, numéro de registre national 86.10.26-245.75 – carte d'identité 592-5358213-14, domicilié à Evere, rue François Van Assche 16.

Ci-après dénommé: « LE VENDEUR ».

ET :

A.2. **PARTIE ACQUEREUSE**

Monsieur **Van Rampelbergh Julien Olivier** né à Etterbeek, le **06 octobre 1990**, domicilié à Sint Stevens Woluwe, Esstraat 23, numéro national **90.10.06-301.24**, célibataire.

D'AUTRE PART, ci-après dénommé : « l'acquéreur », s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

B DECLARATIONS PREALABLES

B.1. **DECLARATIONS DES PARTIES**

Le vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur (provisoire) ;
- 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.

C CONVENTION

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

D DESCRIPTION DU BIEN COMMUNE D'EVERE - (DEUXIÈME DIVISION)

Dans un immeuble à appartements, dénommé "GREEN GARDEN ", sis à Evere, au coin de l'avenue Henry Dunant 20/22 et de l'avenue de l'Optimisme, quartier Haren Heideveld, sur un terrain cadastré section C précédemment numéros 14/W/2 et 15/E et suivant l'extrait de la matrice cadastrale du 17 janvier 2014, section C numéro 15/P pour une superficie de vingt-huit ares septante-neuf centiares (28a 79ca) :

Dans la sous Résidence «Green Garden III»:

Au sous-sol –1:

1. Les emplacements de parkings numéros "17, 18, 19, 20 et 24" comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive :

- le parking proprement dit, délimité par des lignes de peinture au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

-les quatorze/dixmillièmes (14/10.000ièmes) indivis des parties communes de l'immeuble, y compris le terrain.

Tels et ainsi que ces parties privatives et communes sont décrites à l'acte de base avec le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur y annexés, dressé par le notaire Jacques de Mol, ayant résidé à Bruxelles le vingt-huit mars deux mille deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le neuf avril suivant sous le numéro 50-T-09/04/2002-03563, modifié par acte reçu devant le même notaire de Mol le treize février deux mille trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le neuf avril suivant sous le numéro 50-T-13/03/2003-02820, modifié par acte reçu devant le même notaire de Mol le vingt-trois juin deux mille trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le trois septembre suivant sous le numéro 50-T-03/09/2003-10057, dont les nouveaux statuts ont été rédigés par le notaire Jean-Luc Indekeu ayant résidé à Bruxelles le vingt-neuf mars deux mille sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-neuf avril suivant sous le numéro 50-T-19/04/2007-05236, statuts que la venderesse a remis à l'acquéreur avant les présentes et dont question ci-après sous le titre "Statut Immobilier".

Cette description est considérée par l'ensemble des comparants comme suffisamment précise. Ils se dispensent mutuellement ainsi que le notaire instrumentant d'en donner plus ample description aux présentes.

Ci-après dénommés "le bien".

E CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

E.1. Situation hypothécaire

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

Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que

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

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

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

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

E.2. État du bien

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

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire. Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de méruse 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.

E.3. Garantie décennale

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

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie

E.4. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

E.5. Contenance

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

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

E.6. 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 s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance. 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 ou d'égouts 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.

E.7. Assurances

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

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

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

E.8. 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 l'acte authentique par la prise de possession réelle, actuellement les biens sont libres.

E.9. Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit. L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

F STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

F.1. Acte de base

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-avant, 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.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, un exemplaire de l'ensemble de ces documents.

F.2. Informations

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

- *le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- *le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- *la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- *le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

*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 12 février 2018. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le rédacteur des présentes d'en reproduire le contenu aux présentes.

Il déclare avoir été avisé qu'il lui était loisible de prendre tout renseignement utile directement auprès du syndic. Il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résulteraient pour lui desdits documents et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur déclare, qu'outre ce qui précède et les renseignements éventuellement fournis par le syndic, à sa connaissance :

- *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.
- *#les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à # € environ.
- *que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

Nom: **VERIMASS**

Adresse: Melsensstraat 8 – 3000 Leuven

Tel: ☎ 016/226 325

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

Le vendeur déclare soit qu'il maintiendra son domicile à l'adresse susindiquée.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 577-8 du Code Civil, chaque copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- *aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- *les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à # € environ.
- *l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

F.3. Citerne à mazout - chauffage

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

F.4. Charges communes – fonds de réserve – litiges

F.4.1. 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 ou par les parties de commun accord.

F.4.2. 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.

F.4.3. Propriété du fonds de réserve

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de fond de réserve.

F.4.4. Crédances 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.

F.5. 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.

G SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

G.1. Urbanisme

G.1.1. 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.

G.1.2. Information préalable

Sur base d'une lettre adressée par la Commune d'Evere, le 30 janvier 2018, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique :

les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises :

«

POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :*** en ce qui concerne la destination :**

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par AGRBC du 2 mai 2013) : Zone d'habitation ;
- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte I – Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- selon la ZRU (Arrêté du Gouvernement du 10 novembre 2016) : le bien ne se situe pas en zone de revitalisation urbaine ;
- le bien se situe dans le PPAS 700 « BONHEUR / GELUK » approuvé le 05/07/1990 : Zone de construction d'habitation semi ouverte, zone de recul, zone de cours et jardins ;
- le bien ne se trouve pas dans un lotissement ;
- le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption.

Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

*** en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme :***** en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

*** autres renseignements :****- Permis d'urbanisme :**

La situation de droit :

- n° 2000-183 autorisé le 07/08/2001 pour la construction d'un immeuble à appartements de 70 logements et 67 place de parking ;
- n° 2002-161 autorisé le 18/02/2003 avec refus partiel pour la modification du nombre et répartition des logements ;
- n° 2005-65 autorisé le 14/06/2005 pour la modification partielle de l'utilisation d'un immeuble à appartements, (logement en résidence service répartition des logements
- n° 2006-168 autorisé le 15/05/2007 pour l'extension de la salle commune de la résidence pour personnes âgées au rez-de-chaussée. appartements, (logement en résidence service

- Permis d'environnement :

- n°2002-052 autorisé le 12/11/2002 pour l'exploitation d'une cabine haute tension (Classe 3).
- n° 2016-26 en cours d'instruction à l'IBGE pour la gestion d'un immeuble comprenant un parking couvert de 64 places (Classe 1B).

»

G.1.3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

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

G.1.4. Situation existante

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de parking. 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.

A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

G.1.5. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

G.1.6. Code bruxellois du Logement (pas d'application)

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement 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 ;
- * n'est pas 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 ».

G.2. 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

G.3. Environnement – gestion des sols pollués

G.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).

G.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 03 janvier 2018, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle ci-dessus décrite 21372_C_0015_P_000_00 sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « ***La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état de sol*** ».

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

H AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

H.1. Dossier d'intervention ultérieure

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

I PRIX

La présente vente est faite et acceptée pour le prix de vente de **75.000€ (septante-cinq mille euros)** que l'acheteur s'engage à payer de la manière suivante :

Une garantie de **3750 € (trois mille sept cinquante euros)** a été versée sur le compte tiers N° KBC BE55 7350 4781 6944 de l'agence CENTURY 21 Ever'One.

et provenant du compte de Monsieur VAN Rampelbergh Julien n° BE 62...06.38.88.51.06.61... qui reçoit cette garantie en qualité de mandataire du vendeur. Le paiement de la garantie doit donc être considéré comme accepté directement par le vendeur.

La garantie, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente.

- b) Le solde, soit **71.250€ (septante et un mille deux cent cinquante euros)** lors de la passation de l'acte authentique.

J Frais

J.1. A charge de l'acquéreur

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.

J.2. A charge du vendeur

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/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(s) de performance énergétique ;
- * renseignements urbanistiques ;
- * documents cadastraux ;
- * attestation « as-built » ;
- * mainlevée des inscriptions, commandements ou saisies éventuelles ;
- * lettre(s) 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.

K CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

La présente vente est conclue sous la condition suspensive d'obtention par l'acquéreur, dans un délai de 2 semaines à compter de la signature de l'offre, d'un financement d'un montant maximum de 75.000,00€ (septante-cinq mille euros), aux conditions normales du marché. Il est convenu que l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement.

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.

En cas de non réalisation de cette condition suspensive, la vente sera considérée comme nulle et non avenue, et la garantie majorée des intérêts produits sera intégralement restituée à l'acquéreur.

Passé ce délai, sans réponse valablement notifiée, la condition suspensive sera considérée comme réalisée; la vente se réalisera aux clauses et conditions ci-dessus.

La présente condition suspensive est stipulée sans préjudice au droit pour le vendeur et l'acquéreur de proroger de commun accord et par écrit le délai convenu pour l'octroi dudit financement. Une éventuelle renonciation par l'acquéreur au bénéfice de cette condition suspensive doit être communiquée de manière expresse.

L DISPOSITIONS FINALES

ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard le #, 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 : l'étude **Vronincks Vincent**, à Ixelles
 ☎ 02/513.75.74 ✉ info@notassoc.be
- pour l'acquéreur : l'étude **Boelaert** à Ganshoren
 ☎ 02/425.31.84 ✉ boelaert.notaire@skynet.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.

SANCTIONS

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

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.
- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur.

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

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.

ELECTION DE DOMICILE

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

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.

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
la garantie prévue par le présent titre

AGENT IMMOBILIER

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de CENTURY 21 Ever'One, agence immobilière agréée I.P.I. sous le numéro 507.785, dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur.

Le notaire instrumentant est requis de tenir l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte authentique.

VIE PRIVEE

Les parties déclarent avoir été informées du fait que leurs données à caractère personnel, confiées à l'agence immobilière dans le cadre de l'exécution de la présente convention, seront transmises par cette dernière au franchiseur Century 21 Benelux sa, dont le siège social est sis Drève Richelle 161, 1410 Waterloo (numéro d'entreprise 0451.724.941) dans le cadre de l'exécution du contrat de franchise conclu entre ce dernier et l'agence immobilière. Ces données ne seront pas utilisées dans un but commercial. Ces données ne seront pas communiquées à des tiers autres que ceux auxquels ces informations sont directement destinées (notaires, acquéreurs, locataires....) Les parties disposent à tout moment d'un droit de regard sur ces données. Elles sont à tout moment en droit d'obtenir la correction de données incorrectes et/ou incomplètes, ainsi que de s'opposer gratuitement à l'utilisation de ces données dans un but de marketing direct, tel que par exemple des actions publicitaires.

CLOTURE

Fait à Evere (Avenue Henri Conscience 41) en l'agence
Le 10 mars 2018

En 4 originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire supplémentaire étant destiné à l'agent immobilier.

Signatures des vendeurs

Signatures de l'acheteur

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
Couchant Sylvain IPI n° 507.785

Century21 Ever'One
Avenue Henri Conscience 41

1400 Evere

02 241 21 21

info@century21everone.be

Bruxelles, le 16 février 2018.

Je soussigné David Vandekerkhove donne procuration à Monsieur Sylvain Couchant de l'agence immobilière Century 21 Ever'One concernant la signature du compromis de vente des 5 emplacements de parking situés avenue Henri Dunant 20-22 à 1140 Evere pour un montant de septante-cinq mille euros.

Vandekerkhove



BELGIUM IDENTITY CARD



Name: Vandekerckhove
Given names: David Freddy B
Place of birth: Bruxelles
Date of birth: March 3, 1985
Sex: M
Nationality: Belge
National number: 85.03.03-087.77

Title: —
Special status: —

Street: Clos de l'Oasis 68
Postal code: 1140
Municipality: Evere

Card number: 592-5579090-22
Place of issue: Evere
Chip number: 534C479052710000476E0BDC12926006
Valid from: March 20, 2017
Valid until: March 20, 2027

Printed: February 16, 2018
Printed by: eID Viewer 4.1.19 v4.1.19