



rue P. Timmermansstraat, 23 - 1090 Jette  
Tel : 02/424 21 21 \*\* Fax : 02/424 23 83  
E-mail : info@century21miroir.be  
Site agence : www.century21miroir.be  
Site Century 21 : www.century21benelux.be

**COMPRIMIS DE VENTE**  
(MAISON D'HABITATION)

Entre les soussignés:

Monsieur MPOYI WA MPOYI , né à Kinshasa le 6 juillet 1962  
Registre national: 62.07.06-453.33, de nationalité belge et son épouse,  
Madame KELA NZINGA, née à Kinshasa le 20 août 1963,  
registre national 63.08.20-536.49  
Domiciliés ensemble Rue Van Droogenbroeck 20 à 1030 Schaerbeek

Ci-après dénommé(e)s: "LE VENDEUR"

Et

Monsieur VALVERDE VILLACIS né à le 22 avril 1977  
Registre national 77.04.22-575.22  
Madame CHANGOLUISA GONZALES née à le 1er février 1981  
Registre national 81.02.01-426.95  
Domiciliés rue Joseph Brand 39 à 1030 Schaerbeek

Ci-après dénommé(e)s : "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 DE SCHAEERBEEK**

Une maison située rue Van Droogenbroeck 20 où elle développe une façade de  
quatre mètres cinquante cinq centimètres, cadastrée selon titre précédent section A  
numéro 162/V/2 pour une superficie de septante centiares et actuellement cadastrée  
section A numéro 162V2 pour septante centiares.

Le bien est toutefois vendu sans garantie de superficie ; le plus ou le moins,  
fût-il supérieur à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur,  
sans modification quant au prix.

rue P. Timmermansstraat, 23 - 1090 Jette  
Tel : 02/424 21 21 \*\* Fax : 02/424 23 83  
E-mail : [info@century21miroir.be](mailto:info@century21miroir.be)  
Site agence : [www.century21miroir.be](http://www.century21miroir.be)  
Site Century 21 : [www.century21benelux.be](http://www.century21benelux.be)

## **CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **1. Propriété.**

La vente est parfaite par la signature des présentes, sous la seule réserve de la condition suspensive 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 transcriptions. 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 conférée 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.

Le titre de propriété ne mentionne aucune servitude ni condition spéciale.

### **4. Etat.**

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

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les 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 mérulé 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.

rue P. Timmermansstraat, 23 - 1090 Jette  
Tel : 02/424 21 21 \*\* Fax : 02/424 23 83  
E-mail : [info@century21miroir.be](mailto:info@century21miroir.be)  
Site agence : [www.century21miroir.be](http://www.century21miroir.be)  
Site Century 21 : [www.century21benelux.be](http://www.century21benelux.be)

La partie venderesse aura toutefois l'obligation de maintenir l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement et, pour ce, protéger les installations sanitaires et de chauffage central contre les risques de gel. Elle en assurera la maintenance en bon père de famille jusqu'à la mise à disposition de la partie acquéreuse, soit à la date de signature de l'acte authentique.

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

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes, et restera assuré au moins jusqu'à la date de la signature de l'acte authentique. A partir de cette même date, l'acquéreur en fera son affaire personnelle.

#### **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. Frais.**

Les frais et honoraires de l'acte notarié, ainsi que les droits d'enregistrement dus en raison de la présente vente, sont à 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.

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment

rue P. Timmermansstraat, 23 - 1090 Jette  
Tel : 02/424 21 21 \*\* Fax : 02/424 23 83  
E-mail : [info@century21miroir.be](mailto:info@century21miroir.be)  
Site agence : [www.century21miroir.be](http://www.century21miroir.be)  
Site Century 21 : [www.century21benelux.be](http://www.century21benelux.be)

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.

#### **10. 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 André Philips, Avenue de Jette 45 à 1081 Koekelberg. Tél. 02/425.58.87 - Fax: 02/425.59.55
- pour l'acquéreur: l'étude des notaires associés Gérard Indekeu & Dimitri Cleenewerck de Craeyencour, Avenue Louise 126 à 1050 Ixelles. Tél. 02/647.32.80 - Fax: 02/649.28.43

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.

rue P. Timmermansstraat, 23 - 1090 Jette  
Tel : 02/424 21 21 \*\* Fax : 02/424 23 83  
E-mail : [info@century21miroir.be](mailto:info@century21miroir.be)  
Site agence : [www.century21miroir.be](http://www.century21miroir.be)  
Site Century 21 : [www.century21benelux.be](http://www.century21benelux.be)

**11. Election de domicile.**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile respectif.

**12. La présente convention est conclue par l'entremise de CENTURY 21 - MIROIR à 1090 Bruxelles - rue P.Timmermans, 23 - Tel : 02/424.21.21 - fax : 02/424.23.83 (n° d'agrément I.P.I. n°504330), dont les honoraires seront payés au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.**

**PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de 225.000 euros

payable comme suit :

a) 5.000 euros

ce jour, à titre de garantie, somme que le l'acquéreur paye en un versement bancaire sur le compte de l'étude des notaires associés Gérard Indekeu & Dimitri Cleenewerck de Craeyencour

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.

b) et le solde, soit 220.000 euros

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, 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

rue P. Timmermansstraat, 23 - 1090 Jette  
Tel : 02/424 21 21 \*\* Fax : 02/424 23 83  
E-mail : [info@century21miroir.be](mailto:info@century21miroir.be)  
Site agence : [www.century21miroir.be](http://www.century21miroir.be)  
Site Century 21 : [www.century21benelux.be](http://www.century21benelux.be)

prix de vente ou son solde au taux de l'intérêt légal augmenté de trois pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite

**Enregistrement**

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de présentation de la présente convention de vente à l'Administration de l'Enregistrement dans les quatre mois de la présente ou de la réalisation de(s) condition(s) 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.

**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**

L'attention des parties est attirée 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.*

rue P. Timmermansstraat, 23 - 1090 Jette  
Tel : 02/424 21 21 \*\* Fax : 02/424 23 83  
E-mail : [info@century21miroir.be](mailto:info@century21miroir.be)  
Site agence : [www.century21miroir.be](http://www.century21miroir.be)  
Site Century 21 : [www.century21benelux.be](http://www.century21benelux.be)

Après avoir été interrogé sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré que, depuis l'entrée en vigueur de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit Arrêté Royal, et qu'il n'existe par conséquent pas de dossier d'intervention ultérieure.

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

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.

Le vendeur déclare avoir obtenu tous les permis et autorisations nécessaires pour les constructions et/ou modifications (même de destination) qu'il aurait effectuées, et n'avoir connaissance d'aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Les parties déclarent expressément que la présente convention n'aura pas d'effet au cas où il résulterait de recherches ultérieures – mais avant l'acte authentique – que le bien est grevé d'une infraction urbanistique. Chacun des soussignés sera déchargé de ses obligations, et la garantie donnée (tel que mentionnée ci-dessous) sera rendue aux acquéreurs, sans

rue P. Timmermansstraat, 23 - 1090 Jette  
Tel : 02/424 21 21 \*\* Fax : 02/424 23 83  
E-mail : [info@century21miroir.be](mailto:info@century21miroir.be)  
Site agence : [www.century21miroir.be](http://www.century21miroir.be)  
Site Century 21 : [www.century21benelux.be](http://www.century21benelux.be)

aucune déduction. Cette condition est stipulée dans l'intérêt des acquéreurs, qui seuls pourront s'en prévaloir.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard

**Il ressort des renseignements urbanistiques de la commune de Schaerbeek du 14 octobre 2014 ce qui suit : VOIR ANNEXE**

**REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES.**

L'Arrêté royal du 25 juin 2008 modifiant l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique, modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques et insérant un article 276 bis dans le Règlement général sur les Installations électriques a été publié au Moniteur belge du 30 juin 2008. Cet arrêté royal entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2008, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, le vendeur devra faire effectuer à sa charge, à ses propres frais (sauf dérogation expresse des parties à propos de la répartition de ces coûts entre elles) une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme agréé et il devra transmettre ensuite avant le délai ci-avant stipulé pour la signature de l'acte authentique de vente le procès-verbal de visite au notaire instrumentant établi conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal précité.

Le vendeur déclare à ce propos que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le 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'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Il incombe donc au vendeur une obligation de délivrance : celle de faire effectuer une visite de contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé et d'en transmettre le procès-verbal au notaire instrumentant qui mentionnera dans l'acte authentique de vente les éléments indiquant à l'acheteur si le contrôle a donné lieu à un rapport positif ou négatif, et, le cas échéant, si un contrôle complémentaire devra être effectué dans les 18 mois de l'acte authentique.

Ce procès-verbal de visite indiquera sous la forme d'un rapport si l'installation électrique satisfait ou non :

- 1) En cas de rapport positif, l'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à compter de la date mentionnée à cet égard dans ce rapport positif ;
- 2) En cas de rapport négatif :

rue P. Timmermansstraat, 23 - 1090 Jette  
Tel : 02/424 21 21 \*\* Fax : 02/424 23 83  
E-mail : [info@century21miroir.be](mailto:info@century21miroir.be)  
Site agence : [www.century21miroir.be](http://www.century21miroir.be)  
Site Century 21 : [www.century21benelux.be](http://www.century21benelux.be)

- l'acquéreur devra faire effectuer à sa charge, à ses propres frais, par le même expert ou par un autre expert agréé qu'il désignera à cette fin un nouveau contrôle dans les 18 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente;
- pendant ce délai de 18 mois, l'acquéreur aura l'obligation de prendre à sa charge, à ses propres frais, les mesures nécessaires pour rendre l'installation électrique conforme à la réglementation en vigueur en cette matière,

### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les parties déclarent avoir été informées du contenu de l'ordonnance du sept juin deux mille sept relatif au certificat de performance énergétique. Le vendeur déclare disposer d'un certificat de performance énergétique se rapportant au bien.

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20140513-0000228019-01-4 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Vanderstukken Vincent le 13 mai 2014 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :  
- classe énergétique : G  
- émissions annuelles de CO2 par m<sup>2</sup> : 97 kg

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

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

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

L'attestation du sol exigée par l'Ordonnance, datée du 03/04/2015 précise:

#### **1. Identification de la parcelle**

N° de commune: 21015

Section:A

N° de la parcelle: 21015\_A\_0162\_V\_002\_00

Superficie: 71,02 m<sup>2</sup>

rue P. Timmermansstraat, 23 - 1090 Jette  
Tel : 02/424 21 21 \*\* Fax : 02/424 23 83  
E-mail : [info@century21miroir.be](mailto:info@century21miroir.be)  
Site agence : [www.century21miroir.be](http://www.century21miroir.be)  
Site Century 21 : [www.century21benelux.be](http://www.century21benelux.be)

## **2. Statut de la parcelle**

La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

L

## **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.

## **II. CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT**

Le rédacteur du compromis attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'Ordonnance bruxelloise du 11 juillet 2013 portant le Code Bruxellois du Logement (CBL), qui précise notamment :

- que nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires (article 5 CBL), sous peine : a) d'interdiction de continuer de proposer à la location, de mettre en location ou de faire occuper le logement (article 8 CBL) ; b) le cas échéant, d'une amende administrative (article 10 CBL) ; c) le cas échéant, de voir le logement faire l'objet d'une gestion publique par un opérateur immobilier public ou une agence immobilière sociale (articles 15 à 19 CBL) ;

- qu'un logement frappé par l'interdiction dont question ci-avant ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur ait obtenu une attestation de contrôle de conformité, délivrée par le Service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ;

- qu'un logement inoccupé peut faire l'objet d'un droit de gestion publique (article 15 CBL), le maintien de cette inoccupation constituant, quant à lui, une infraction administrative (article 20 CBL) donnant lieu à des amendes (dont le paiement peut être garanti par un hypothèque légale sur le logement objet de l'infraction) ;

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu :

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 2 §1er,

rue P. Timmermansstraat, 23 - 1090 Jette  
Tel : 02/424 21 21 \*\* Fax : 02/424 23 83  
E-mail : [info@century21miroir.be](mailto:info@century21miroir.be)  
Site agence : [www.century21miroir.be](http://www.century21miroir.be)  
Site Century 21 : [www.century21benelux.be](http://www.century21benelux.be)

**8° et 15 et suivants du Code :**

- n'a jamais été cédé par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale avec restrictions quant à la libre disposition du droit cédé (en vue de garantir que l'habitation ne soit pas détournée de sa destination sociale) ;
- n'est pas un logement moyen (au sens des articles 2, 21° et 145 et suivants CBL) :
  - \* dont le titre de propriété du vendeur ou la présente alienation peut faire l'objet d'une action en nullité ou en dommages et intérêts par l'autorité compétente (articles 156 et s. CBL);
    - \* soumis au droit de préemption prévu à l'article 157 § 2 CBL
- #est pourvu #n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

**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 FORTIS AG 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 : 500.000 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



rue P. Timmermansstraat, 23 - 1090 Jette  
Tel : 02/424 21 21 \*\* Fax : 02/424 23 83  
E-mail : info@century21miroir.be  
Site agence : www.century21miroir.be  
Site Century 21 : www.century21benelux.be

Contrat pris aux AG contrat numéro : 03/99.540.625/03

Validité : 01/01/2015 au 31/12/2015

Montant par compromis : 500.000 €

« Condition suspensive portant sur l'obtention d'un financement »

Les parties déclarent que la présente vente est faite et acceptée sous la condition suspensive de l'octroi à l'acquéreur d'un financement d'un montant en capital de 225.000 euros au taux actuel du marché.

L'acquéreur s'engage à faire toutes les démarches normales pour obtenir ce financement dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

Si dans le délai ci-avant stipulé, l'acquéreur se voit notifié par écrit le refus motivé du financement demandé, il devra, dans le délai ci-avant imparti, porter à la connaissance du vendeur, par lettre recommandée, le fait que le financement dont question lui a été refusé (la preuve de deux refus sera exigée, le refus devra venir via une attestation officielle du siège de l'organisme de crédit. Un email ou une attestation de l'agence bancaire ou du courtier crédit ne sera pas valable).

Dans ce cas, chacune des parties reprendra son entière liberté et la garantie ci-dessus sera intégralement et de plein droit restituée à l'acquéreur. A défaut, par l'acquéreur, d'avoir porté à la connaissance du vendeur dans le susdit délai, la preuve écrite du refus de l'octroi du financement précité, ce crédit hypothécaire sera réputé consenti, de sorte que le présent compromis de vente sortira tous ses effets.

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. »

Fait à Koekelberg, le 17 avril 2015

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

Le Vendeur

L'Acquéreur

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

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 Miroir  
Avenue du Karreveldlaan 78  
1081 Koekelberg  
Tél: 02/360.21.21

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
IPI / BIV 504330 \*\* RCB / HRB 665703 \*\* T.V.A. B.I.W. 86-0479-368-654 \*\* ING 310-1663995-46

# COMMUNE DE SCHAERBEEK



URBANISME ET ENVIRONNEMENT  
Place Colignon - Bureau 2.04  
1030 Schaerbeek

Votre correspondant : Mme Van Rossom  
E-mail : [urbanisme@schaerbeekirisnet.be](mailto:urbanisme@schaerbeekirisnet.be)  
Tél. : 02.244.71.31

Nos références : [RU/ 262/20](#)

Vos références :  
annexe(s) : 1

Schaerbeek, le 14 octobre 2014  
DUPLICATA DU 3 AVRIL 2015  
[morias@notairephilips.be](mailto:morias@notairephilips.be)

Notaire Philips  
Avenue de Jette 45  
1081 Bruxelles

**Attention ! La mention des plans d'alignement, de l'affectation, utilisation et nombre de logements licites du bien ne sera systématique dans les renseignements urbanistiques qu'à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2014.  
D'ici là, une demande séparée et explicite de ces informations reste nécessaire.**

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 7 octobre 2014, concernant le bien sis **rue Van Droogenbroeck 20**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Pour le territoire où se situe le bien :

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

- du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en **zone mixte** ;

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

- le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- le Règlement Communal d'Urbanisme ;

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

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

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

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

e) autres renseignements :

- si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, affectation et utilisation du bien, nombre de logements, notamment).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

.../...

Afin d'obtenir la confirmation de la situation licite du bien, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de demande de confirmation d'affectation, d'utilisation ou du nombre de logements (disponible à l'adresse : <http://www.schaerbeekirisnet.be/demandes-administratives/logement-urbanisme-environnement/logement/situation-d'un-immeuble>) accompagné de sa preuve de paiement et des divers éléments appuyant votre demande.

Nous vous invitons à remettre la lettre d'information ci-jointe au(x) nouveau(x) propriétaire(s) du bien.

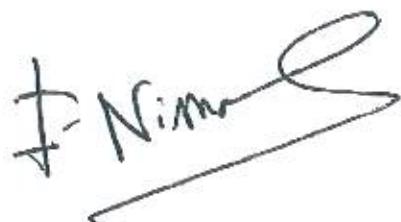
Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN  
Directeur-Adjoint

Le Bourgmestre,  
Par délégation,



Frédéric NIMAL  
Echevin f.f.

#### Observations

1° Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire Titre V relatif à la protection du patrimoine immobilier.

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

4° Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périssables, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

