

Square Eugène Plasky 97  
1030 Schaerbeek  
Tel / 02/245.21.21 - Fax : 02.735.86.66

*Agent Immobilier agréé IPI : 100.253*

[www.century21diamant.be](http://www.century21diamant.be) Email : info@century21diamant.com

### COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

Monsieur **LHEUREUX** Albert-André Emile, né à Uccle, le vingt-neuf juillet mil neuf cent quarante-cinq, célibataire non engagé dans les liens d'une cohabitation légale, domicilié à 1190 Forest, avenue Victor Rousseau 122.

Ci-après dénommé(s) : "LE VENDEUR"

ET

**SOCIETE BRAINOISE IMMOBILIERE S.B.I sa**, ayant son siège social à Godinne (5530 Yvoir), rue Grande 30. Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0433051550.

Madame **MUSSCHE Nicole Jules Aline Elisabeth** 291229-106-08, domiciliée à Godinne (5530 Yvoir), rue Grande, 30. Elle déclare être veuve de Monsieur Wynen André, non remariée et ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR "

Il est convenu ce qui suit :

Two handwritten signatures are shown side-by-side. The signature on the left appears to be "Albert-André Emile Lheureux" and the signature on the right appears to be "Nicole Jules Aline Elisabeth Mus sche".

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100.253 -509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

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

### **DESCRIPTION DU BIEN**

#### **Commune de Forest – Troisième Division**

Dans un complexe immobilier à appartements multiples composé de deux ailes, aile gauche « RESIDENCE ESTEREL », et aile droite « RESIDENCE MONCLAIR », sis Avenue Victor Rousseau, 120/124, y présentant selon titre une façade de vingt-huit mètres, cadastré suivant extrait de la matrice cadastrale daté du dix-sept avril deux mille quinze section B numéro 27 L pour une contenance de cinq ares quatre-vingt-sept centiares suivant cadastre et de cinq ares quatre-vingt-sept centiares septante décimillièmes suivant titre :

Dans le bloc côté numéro 122, Avenue Victor Rousseau – « Résidence Estérel », aile gauche, l'appartement 7 au troisième étage, côté droit en regardant l'immeuble, comprenant :

#### **\* en propriété privative et exclusive :**

Terrasse vers rue, cuisine, dégagement, salle de bains, deux chambres, salon, salle à manger, terrasse vers l'arrière, water-closet et la cave numéro 7.

#### **\* en copropriété et en indivision forcée :**

Trois mille six cent soixante-cinq/cent millièmes (3.665/100.000èmes) indivis des parties communes.

Tels que ces biens se trouvent décrit à l'acte de base dressé par Maître Hermans Raspé, Notaire ayant résidé à Dilbeek, le quinze décembre mille neuf cent cinquante-cinq, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles en date du ving-neuf décembre mille neuf cent cinquante-cinq, volume 4363, numéro 9, modifié aux termes de deux actes reçu par Maître Raspé précité en date du vingt-deux novembre mille neuf cent cinquante-six et du huit mars mille neuf cent cinquante-sept, relatifs à un changement de caves et à un garage complémentaire, transcrits et d'un acte reçu par Maître Joëlle Deweerdt, Notaire résidant à Bruxelles, et Maître Xavier Carly, Notaire ayant résidé à Ixelles, en date du sept juin deux mille six, transcrit.

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

## CONDITIONS GÉNÉRALES

### **1. Propriété.**

La vente est parfaite par la signature des présentes. Toutefois, l'acquéreur n'aura la propriété du bien qu'à la signature de l'acte authentique de vente. Le transfert des risques s'opérant à cette date.

### **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. Charges, servitudes et mitoyennetés.**

Le bien est vendu avec toutes les charges et servitudes, tant actives que passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus, qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations découlant du titre de propriété sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

### **4. Etat.**

L'immeuble est vendu dans son état actuel, sans recours contre le vendeur, soit pour mauvais état du bâtiment, soit pour vices de construction éventuelles pouvant affecter les parties bâties, vétusté ou de toutes autres causes, apparents ou cachés, soit pour vices du sol ou du sous-sol, 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 vices cachés.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

## **5. Assurance.**

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

## **6. Jouissance.**

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

Le bien est actuellement occupé par les propriétaires, 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. 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 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 invoqué dans le cadre de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
 Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
 Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

## 10. Copropriété.

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

En perspective de la présente vente, le syndic de l'immeuble, à savoir ATIMMO – Rue Vanderkindere 502 à 1180 Bruxelles

(tél. 02 331.55.10 ; e-mail: info@atimmo.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°) Les charges

#### a) Charges communes.

Les charges ordinaires et périodiques seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis, sur base d'un décompté à établir par le syndic.

#### b) Charges extraordinaires.

Resteront à charge des vendeurs toutes les dépenses de conservation, entretien, réparation ainsi que les frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litige, dont question ci-dessous, **à la double condition :**

- \* qu'ils aient été décidés par l'assemblée générale ou le syndic ou nés avant la signature du compromis de vente,
- \* que le paiement soit devenu exigible avant la signature de l'acte authentique, ou que les travaux aient été exécutés avant la signature de l'acte authentique.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

L'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique s'il dispose d'une procuration pour y assister.

Si l'acquéreur dispose d'une telle procuration, 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°) La quote-part du vendeur dans le fonds de roulement sera remboursée par l'acquéreur au vendeur. Le décompte sera établi par les soins du syndic.



**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.

**9°) Acte de base**

a) L'acquéreur reconnaît expressément avoir reçu antérieurement aux présentes une copie de l'acte de base dressé par Maître Hermans Raspé, Notaire ayant résidé à Dilbeek, le quinze décembre mille neuf cent cinquante-cinq, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles en date du vingt-neuf décembre mille neuf cent cinquante-cinq, volume 4363, numéro 9, modifié aux termes de deux actes reçu par Maître Raspé précité en date du vingt-deux novembre mille neuf cent cinquante-six et du huit mars mille neuf cent cinquante-sept, relatifs à un changement de caves et à un garage complémentaire, transcrits et d'un acte reçu par Maître Joëlle Deweerdt, Notaire résidant à Bruxelles, et Maître Xavier Carly, Notaire ayant résidé à Ixelles, en date du sept juin deux mille six, transcrit, qui, par conséquent, sont censés ici être reproduits dans toute leur teneur. Ces actes mentionnent la description des plans d'immeuble, la description des parties privatives et communes, la description des frais d'entretien, de réparation et des frais communs, les assemblées générales des copropriétaires et la responsabilité civile et le règlement d'ordre intérieur.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans les actes de base et les règlements de copropriété et d'ordre intérieur se rapportant au bien présentement vendu, ainsi que dans tous les droits et obligations qui en découlent, étant, en outre, subrogée dans tous les droits et obligations qui résultent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253 -509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

copropriétaires, lesquelles décisions sont conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

L'acquéreur s'oblige à s'y soumettre et ce, tant pour elle-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

b) Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet le bien ci-dessus décrit, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des actes de base, ainsi que de toutes les modifications décidées par l'assemblée générale des copropriétaires, et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et actions qui en découlent.

c) Sous réserve de ce qui résulte des ces actes de base, le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle, et que personnellement il n'en a conféré aucune.

10°) Les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à \* € environ.

#### CONDITIONS SPECIALES

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance des conditions spéciales stipulées dans les actes de base dont question ci-avant.

Il dispense le Notaire instrumentant et le vendeur d'en faire plus amplement mention aux présentes.

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des dites conditions spéciales, pour autant qu'elles soient encore d'application à ce jour.

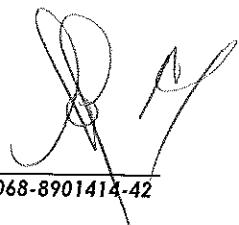
#### 11. Frais.

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.

#### 12. Notaires.

Les parties, dûment averties qu'elles ont chacune le droit de choisir leur notaire, sans supplément de frais, ont désigné comme notaire(s) pour dresser l'acte authentique:

- pour le vendeur : le notaire Denis Gilbeau  
Rue Brichant 10 – 7170 Manage  
☎ 064/55.55.64 - ☎ 064/55.57.92  
✉ [etude@notairegilbeau.be](mailto:etude@notairegilbeau.be)



DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

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

Membre Lid CIB – IPI n°100.253 -509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

- pour l'acquéreur : le notaire Laurent Devreux  
rue César Despretz 26 – 7860 Lessines  
☎ 068/33.24.00- ☎ 068/33.73.25  
✉ [notairedevreux@skynet.be](mailto:notairedevreux@skynet.be)

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire(s) pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard endéans les 4 mois des présentes.

### **13. Election de domicile.**

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

**14. La présente convention est conclue par l'entreprise de CENTURY 21 Diamant à 1030 BRUXELLES – Square Eugène Plasky 97 - Tel : 02/245.21.21**

Century 21 Diamant à souscrit à la police d'assurance des Agents Immobiliers  
n° 730.261.702 collective C.I.B. - Compagnie AXA, Belgium Insurance

### **PRIX**

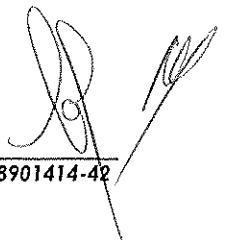
La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **200.000€ (deux cent mille euros)** payable comme suit : **20.000€ (vingt mille euros)**, à titre d'acompte, somme que l'acquéreur aura payé dans les trois jours ouvrable avant la signature du compromis sur le compte de tiers KBC (DVCV EverOne sprl) n° BE75-7310-2151-2551.

Cette garantie, diminuée de la commission, après la levée de toutes les conditions suspensives, sera remis par l'agent immobilier au notaire instrumentant qui aura pour mission de consigner ce montant jusqu'au jour de la passation de l'acte authentique. A cette date ce montant consigné augmenté des intérêts correspondants sera remis au vendeur par le notaire instrumentant.

L'agent immobilier s'engage à restituer intégralement cet acompte et les intérêts qu'elle aurait produits, à l'acquéreur, dans les 48h de la non-réalisation des conditions suspensives ou de l'une d'elles, ou en cas de réalisation de toutes les conditions suspensives, au cas où la vente ne serait pas réalisée pas par la faute du vendeur

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100.253 -509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42



et le solde, soit **180.000€ (cent quatre-vingt mille euros)** au moment de la signature de l'acte authentique.

Le notaire remettra à l'agent immobilier, et ce pour le jour de l'acte au plus tard, les honoraires restant éventuellement dus sur le prix de vente.

### Sanctions

1. Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huisier:

- 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, sous déduction ou après remboursement de la garantie payée par l'acquéreur, 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 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 .

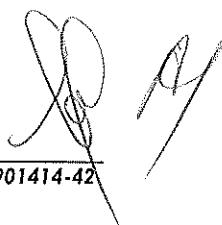
Toute amende pour retard d'enregistrement éventuel sera également mise à charge de l'acquéreur.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253 -509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42



## DÉCLARATIONS

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

## URBANISME

### Sols pollués

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

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 l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans l'attestation délivrée par 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.

- qu'à sa connaissance le bien objet des présentes n'est pas pollué, qu'il ne présente pas de fortes présomptions de pollution, qu'aucune activité impliquant un risque de pollution n'est ou n'a été exercée sur ledit bien,

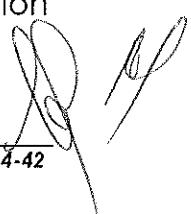
- n'avoir pas connaissance de pollution, qui peut causer des dégâts à l'acquéreur ou aux tiers, ou qui peut engendrer une obligation

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100.253 -509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42



d'assainissement, des limitations d'utilisation ou autres mesures que l'autorité peut imposer en cette matière.

- qu'à ce jour, le bien vendu n'a fait l'objet d'aucune reconnaissance d'orientation du sol.

Le notaire Denis Gilbeau, résidant à Manage a interrogé l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement en date du dix-neuf mai deux mille quinze afin d'obtenir la dite attestation.

L'IBGE a délivré en date du vingt-neuf mai deux mille quinze sous la référence INSP/-nkiesecoms/Inv-017513284/20150520 au notaire Denis GILBEAU, l'attestation de sol telle que définie par l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf laquelle stipule textuellement et partiellement ce qui suit :

« (...)

## 2. Statut de la parcelle.

La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état des sols.

## 3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol.

### Nature et titulaires des obligations

Il n'y a actuellement pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation de droits réels (exp. Vente) ou la cession d'un permis d'environnement sur la parcelle en question.

(...)

## 4. Validité de l'attestation du sol

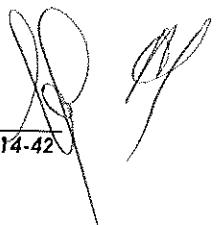
La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance. (...) ».

L'acquéreur déclare et garantit avoir une parfaite connaissance de la dite attestation pour en avoir reçu la copie antérieurement aux présentes et dispense d'en faire plus ample mention aux présentes.

Le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°100.253 - 509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42



futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

### Aménagement du territoire

**La commune a transmis les renseignements urbanistiques pour ce bien en date du 02/07/2015, dont une copie restera annexée au compromis et que les parties reconnaissent avoir reçu une copie**

Conformément à l'article 99 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur les parties non bâties du bien, de le transformer, et plus généralement d'y effectuer aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> dudit Code.

Aucune construction-transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> du COBAT, ne peuvent être effectués sur le bien objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le notaire Denis Gilbeau à demandé, par lettre à la Commune de Forest de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien vendu et les services communaux compétents lui ont répondu en date du deux juillet deux mille quinze aux termes d'un courrier dont les références sont 16501 – Urbanisme/JMD, lequel stipule textuellement et partiellement ce qui suit :

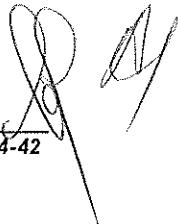
« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 05/06/2015 concernant le bien sis avenue Victor Rousseau, 120/124 – cadastré ou l'ayant été B n°27 L, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserves des résultats de l'instruction approfondie à laquelle 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.

Le bien ne se trouve pas en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation définitivement approuvé par Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002.

Le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses modifications, en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

Le bien a été construit suite au permis d'urbanisme délivré le 23/12/1955. La propriété concernée ne fait l'objet d'aucune demande de certificat ou de permis d'urbanisme.

La situation légale du bien au regard des archives du service Urbanisme et Environnement est un immeuble à appartements à 6 étages et 26 logements, à savoir au rez-de-chaussée : deux logements, deux loges de concierge, un garage pour deux voitures et une entrée



carrossable vers les 13 boxes de garage se trouvant sur la parcelle cadastrée section B n°27M, puis 4 logements par niveau du 1er au 6ème étage.

A notre connaissance, il n'y a pas de permis d'environnement pour l'exploitation des boxes-garages.

L'avenue Victor Rousseau est affectée d'une zone de recul de 5 mètres sur l'alignement décrété par l'A.R du 20.03.1926. Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal sur la Bâtisse et les Voies de Forest, la zone de recul doit être « aménagée en jardinets et plantée en pleine terre. (...) Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage » (RRU, Titre I, art 11). En outre, « la zone de recul doit être aménagée en jardinets comportant en plantations, corbeilles de fleurs ou pelouses, une surface au moins égale à la moitié de la surface intégrale de la zone. » (RCBV, Titre XIX ter, art 2). « Dans les zones de recul, les jardinets séparant les constructions de la voie publique, doivent être clôturés tant latéralement, c'est-à-dire sur les limites mitoyennes, qu'à l'alignement de la voie publique, par une grille en fer fixée sur un soubassement en pierre de taille de 20 à 40 cm de hauteur ; l'ensemble de la clôture ne pourra dépasser 1m70 de hauteur » (RCBV, Titre VI, art 27). Toute situation non conforme à ces prescriptions constitue une infraction au sens de l'article 300, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Il est expressément précisé que toute destination du bien sis avenue Victor Rousseau, 120/124 - cadastré ou l'ayant été B n° 27 L, autre que celle reprise ci-dessus (notamment celle de bureaux) doit faire l'objet d'une demande de modification d'affectation à la Commune, conformément au 5ème alinéa de l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 9 avril 2004 (Moniteur Belge du 26 mai 2004).

(...) »

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de cette lettre et de ses annexes et en avoir pris connaissance, et il dispense le notaire instrumentant d'en faire plus ample mention aux présentes.

L'agent immobilier rédacteur du présent compromis attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie lui-même, en surplus de la recherche urbanistique dont question ci-avant et de celle qui sera demandée par le notaire instrumentant, l'affectation du bien la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, en s'adressant personnellement au service de

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100.253 -509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

l'urbanisme de la Commune de Forest, auquel il demandera la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier, par lui-même, l'affectation du bien et qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec, les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le vendeur aux présentes déclare :

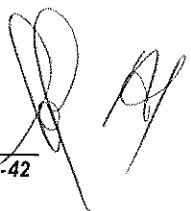
- que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré. Il déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu est concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites et qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié de prescriptions d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement ;
- qu'à sa connaissance, sous réserve de ce que dit ci-après, les autorisations nécessaires ont été obtenues pour toutes les constructions érigées et tous les travaux effectués et que ces constructions ou travaux ont été érigés ou effectués conformément à ces autorisations ;
- ne pas avoir connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu à l'exception de la terrasse arrière qui a été recouverte par le propriétaire précédent en accord avec les autres copropriétaires qui ont fait de même. Aucune démarche n'a été effectuée auprès du service de l'urbanisme à ce sujet. L'acquéreur en fera son affaire personnelle, à l'entièvre décharge du vendeur ;
- ne pas avoir connaissance de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins.
- Que le bien est actuellement affecté à l'habitation et déclare ne prendre aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelles sans recours contre le vendeur ;
- Qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autorisation d'urbanisme ni de permis de lotir non périmé pour le bien vendu.

### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Dans le procès-verbal du 6 mai 2015 par ACEG asbl a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk



L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, une copie dudit procès-verbal. L'édit procès-verbal stipule :

Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il a, dans le cas où le procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement, l'obligation d'adapter cette installation audit règlement dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique, à ces frais.

### Certificat de performance énergétique

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20150413-0000280927-01-3** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur **Ozen Murat** le **13/04/2015** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **E+**
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : **48**

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

Un original ou une copie du certificat a été remise par le vendeur à l'acquéreur. Si l'acquéreur n'a reçu qu'une copie, l'original du certificat sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

### DROIT DE PREEMPTION EN REGION BRUXELLOISE.

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption tant par la Région, les Communes, les sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivants de l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux, publié au Moniteur belge du dix-sept août suivant et en vigueur depuis le premier janvier deux mille trois.

Les bénéficiaires dudit droit de préemption seront invités par le vendeur à exercer leur droit de préemption, moyennant lettre recommandée envoyée à la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale ou Société de Logement de la Région bruxelloise, rue du Progrès à 1030 Bruxelles, conformément à l'article 7 de l'Ordonnance.

Le vendeur donne par les présentes tous les pouvoirs au Notaire détenteur de la minute désigné dans les présentes afin de procéder à toutes formalités à ce sujet.

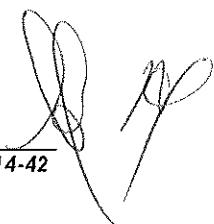
Les parties déclarent savoir que les bénéficiaires dudit droit de préemption bénéficient d'un délai de deux mois après l'envoi de la

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100.253 -509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42



lettre prévue à l'article 9 de l'Ordonnance afin d'exercer leur droit de préemption.

Le Notaire détenteur de la minute informera l'acquéreur ou son notaire endéans les huit jours suivant l'expiration du délai de l'exercice du droit de préemption de la réponse des instances concernées.

### **LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

Le vendeur déclare qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

### **CODE DU LOGEMENT**

Les parties déclarent avoir été informées du fait que le Code du Logement Bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mil quatre.

Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements telles que publiées au Moniteur belge du neuf septembre deux mil trois sous le référence 2003071748.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés, doit faire l'objet d'un attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80, à 1030 Bruxelles.

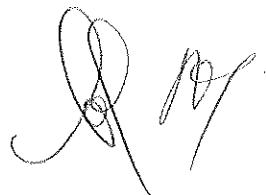
Le vendeur déclare et garabit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique, que le bien ne fait pas l'objet d'une location meublée et qu'il ne s'agit pas d'un logement dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés.

### **DETECTION INCENDIE**

(Arrêté du Gouvernement du 15 avril 2004 relatif aux exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005.)

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas encore équipé de détecteurs de fumée.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la législation en la matière et faire son affaire personnelle de l'installation de ces détecteurs.



### GARANTIE « COMPROMIS – DECES PAR ACCIDENT »

Les parties reconnaissent avoir été informées par l'agent immobilier, rédacteur du présent compromis et identifié en en-tête de celui-ci par son numéro IPI, de l'assurance « Compromis Décès par Accident » souscrite auprès d'AXA Belgium et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- Gratuité de l'assurance pour l'acquéreur.
- Risque garanti : le décès par accident.
- Personnes sur la tête desquelles repose le risque : le(s) acquéreur(s) personne(s) physique(s).
- Somme assurée : 90% du montant du prix de la vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du sinistre, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes résultant de l'insuffisance de valeur vénale constatée par l'administration fiscale et sans pouvoir excéder 250.000€
- Période de couverture : la période qui s'étend de la date de signature du compromis de vente jusqu'à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition. Cette période ne peut excéder 123 jours calendrier. Ce délai est porté à six mois si des enfants mineurs doivent intervenir à la vente.

Les garanties du contrat ne sortiront leurs effets que moyennant respect des conditions suivantes :

- Le compromis doit porter le numéro IPI de l'agent immobilier intervenant ainsi que son cachet.
- Le compromis doit être daté et signé par l'acquéreur et le vendeur ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat écrit.
- Le compromis doit être daté et contresigné par l'agent immobilier intervenant.
- Prévoir le versement d'un acompte constaté par un reçu daté et signé par le vendeur, délivré par l'agent immobilier intervenant et représentant au moins 5% du prix total de la vente.
- Les documents originaux doivent être présentés à l'assureur en cas d'appel à la présente garantie.
- La prime due doit avoir été payée à l'assureur par l'agent immobilier intervenant.
- L'acquéreur marque son accord pour qu'en cas de décès, son médecin-traitant transmette au médecin-conseil de l'assureur un rapport médical établissant la cause du décès.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
 Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
 Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

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

Fait à Bruxelles, le 16 juillet 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).

Fait à Bruxelles, le 16 juillet 2015

Signature de l'agent immobilier

IPI : S08.887

Cachet de l'agent immobilier

Century21 Diamant  
Square Eugène Plasky 97  
1030 Schaerbeek  
02 245 21 21 - 02 735 86 66  
[info@century21diamant.com](mailto:info@century21diamant.com)

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL  
Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°100.253 -509.897\*\*R.C.BRU: 730.261.702\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42