

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

A DESIGNATION DES PARTIES

Madame **CLAIREMBOURG** Lucile Annick Jacqueline Ghislaine, née à Etterbeek, le 3 mars 1978, domiciliée à Braine-l'Alleud, rue de la Graignette, 31, numéro national 78.03.03-342.63, et

Monsieur **PATTE** Stephane Philippe Ghislain, né à Nivelles, le 17 août 1977, numéro national 770817-107.86 domicilié à rue Thiéfry 93, 1030 Schaerbeek

Etat civil : mariés sous le régime de la séparation de biens en vertu de leur contrat de mariage reçu par le notaire Yves Dechamps, ayant résidé à Schaerbeek, le 15 juillet 2003 mais en instance de divorce

D'UNE PART, ci-après dénommés ensemble : "**le vendeur**", s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

ET :

Monsieur **BERNOUSSI** Rachid, né à Saint-Josse-ten-Noode, le 22 novembre 1971, numéro national 71.11.22-137.92, et son épouse, Madame **BELAATIK** Saloua, née à Etterbeek, le 23 janvier 1981, numéro national 81.01.23-210.32 tous deux domiciliés à rue Royale Sainte-Marie 211, 1030 Schaerbeek,.

Lesquels déclarent s'être mariés à Schaerbeek, le 20 juin 2007 sans contrat de mariage et ne pas avoir modifié leur régime matrimonial depuis lors.

D'AUTRE PART, ci-après dénommés ensemble: "**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

A.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 ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;

Jahanchiri Mahssa Agent Immobilier agréé auprès de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers n° 508625
Assurance professionnelle AXA 730.354.467

BE0533896215 - rue Paul Hymans 13/12 - 1030 Schaerbeek

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

- que son identité 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.

A.2. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

A.2.1. Logement familial

Pas d'application

A.2.2. Insaisissabilité

B.1.1.1. Le vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

B.1.1.2. L'acquéreur

L'acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

A.2.3. Droits dans le bien

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

C CONVENTION :

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

A.3. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAERBEEK - SIXIEME DIVISION

Une maison d'habitation sise rue Thieffry numéro 93A, où elle présente une façade d'après titre de cinq mètres cinquante centimètres, cadastrée suivant titre section D, numéro 125/V/3 et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section D, numéro 0125 V 3 P0000 pour une superficie de soixante-six ares (66a). *Centiares (66 Ca)*

Revenu cadastral non indexé : sept cent nonante euros (790 EUR)

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours

Egalement dénommée : « le bien vendu »

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

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 et il en paiera et

supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

A.4. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

A.4.1. Situation hypothécaire

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

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

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

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

Condition suspensive

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard à l'expiration du délai prévu ci-après 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.

A.4.2. 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 mэрule 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.

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 et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière 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.

A.4.3. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'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 à savoir l'acte de vente reçu par Maître DECHAMPS Yves, alors de résidence à Schaerbeek, le 13 mai 2004, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 27 mai suivant, sous la formalité 50-T-27/05/2004-06802. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit documents. Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

« Conditions spéciales L'acte précité reçu par le notaire Philippe Jacquet le vingt-sept octobre mil neuf cent nonante-neuf, contient des conditions spéciales ci-après textuellement reproduites

« L'acte précité du notaire José Van den Eynde, ayant « résidé à Saint-Josse-ten-Noode, daté du quinze octobre mil « neuf cent quatre-vingt-six, stipule littéralement ce qui ~& suit : -

« L'acte de vente sus vanté reçu par le notaire Pierre « Groensteen, ayant résidé à Bruxelles, le huit juillet mil « neuf cent trente-deux, stipule notamment textuellement ce qui « suit :

« L'acte précité, du ministère du notaire Everaert, à « Bruxelles, du vingt-quatre mars mil neuf cent vingt-trois, « contient notamment les stipulations suivantes :

« L'acquéreur s'interdit pour lui et ses ayants droit, « d'établir sur le terrain vendu ou dans les bâtiments qui y « seront construits, aucun commerce, industrie ou négoce qui « soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou « autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille « ou chaux et, en général, aucune des industries mentionnées au « tableau annexé à l'Arrêté Royal du vingt-neuf janvier mil « huit cent soixante-trois sur la police des établissements « dangereux, insalubres ou incommodes, et aux Arrêtés qui ont « modifié celui-ci...

« 3. Les mitoyennetés des murs à acquérir des ayants « droit, seront réglées par les acquéreurs dès qu'ils en « prendront possession.

« Les murs séparatifs actuellement construits sur sol « mitoyen, ne sont pas mitoyens quant à la maçonnerie.

« 4. Les acquéreurs en pourront élever de construction de « plus d'un étage en toit français, avec un maximum de hauteur « de trois mètres quinze centimètres de plancher à plancher « pour le premier étage et de deux mètres quatre-vingts « centimètres pour le toit français de plafond à plafond. Ce « bâtiment devra se trouver à trois mètres de distance du mur « de clôture du fond et ne pourra avoir aucune destination « dangereuse, insalubre ou incommode, ni aucun dépôt de « charbon.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises ci-dessus, il n'existe pas d'autre 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.

A.4.4. 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.

A.4.5. Contributions Impôts.

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur 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.

A.4.6. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de l'acte authentique.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

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

A.4.7. Occupation - Propriété Jouissance.

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique.

Jouissance par la prise de possession réelle

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

de possession réelle.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il occupe seul et personnellement le bien vendu, mais qu'il le rendra libre de toute occupation et vide de tout mobilier au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

A.5. Citerne à mazout :

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

A.23. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE

A.23.1. Urbanisme

A.23.1.1. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légales 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.

A.23.1.2. Information préalable

Sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Schaerbeek, le 18 juin 2015 dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations suivantes :

"En ce qui concerne la situation planologique du 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 d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement :

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 ;

– la voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en

date du 27/02/1924

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.

En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien :

Nous n'avons trouvé au sein de nos archives aucun permis ou dossier d'urbanisme pour le bien. Ce courrier n'empêche cependant pas l'existence d'informations d'archives provenant notamment de la Région.

En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :

Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

Administration communale de Schaerbeek - Hôtel communal – Place Colignon – 1030 Bruxelles.

D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (Chapitre li - Article 2-3°). - - -

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

. Entièreté du bâtiment : un logement

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.Irisnet.be). - - Cette confirmation vous est adressée sous réserve de la conformité de ce logement avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de

logements n'ait pas nécessité de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme. -

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien : Nous n'avons pas connaissance d'infractions relatives à ce bien.

A.23.1.2. 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.

A.23.1.3. 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 à l'exception de la construction irrégulière de la cour. Par irrégulière, il faut entendre que cette construction n'a pas été couverte par un permis d'urbanisme valable au moment de la vente. En ce qui concerne la cour, les acheteurs s'engagent à introduire une procédure de régularisation et à entreprendre les travaux nécessaires à leurs frais et sans recours contre le vendeur.

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 logement. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par la législation régionale applicable et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

A.23.1.4. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

A.23.1.5. Code bruxellois du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location. A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- est 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 ».

A.23.2. 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 notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Condition suspensive

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

A.23.3. Environnement – gestion des sols pollués

A.23.3.1. 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).

A.23.3.2. 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 immobilier 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 sur le terrain objet de la présente convention.

Il précise toutefois qu'il n'est pas encore en mesure de remettre l'attestation du sol exigée par l'Ordonnance.

La présente vente est dès lors faite sous la condition suspensive de l'obtention, avant la signature de l'acte authentique, d'une attestation du sol d'où il résultera que la parcelle vendue n'est pas reprise en catégorie 0, 3 ou 4.

Le vendeur mandate le notaire instrumentant aux fins de demander l'attestation du sol à l'IBGE et de la communiquer à l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique. Les frais d'obtention de l'attestation du sol seront supportés par le vendeur.

A.23.4. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20151031-0000311341-01-6 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par

Mr Christophe Beghin le 31 octobre 2015 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO2 : 150

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.

A.23.5. DIU

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.

A.23.6. Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

L'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement. Dans le procès-verbal du 30 octobre 2015, le contrôleur a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement.

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

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

L'acquéreur reconnaît 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 12 mois après la passation de l'acte authentique.

A.24. PRIX.

La vente est consentie et acceptée pour le prix de cent quatre-vingt cinq mille EUROS (185.000,00 EUR).

Cette somme est payable comme suit :

- A la signature des présentes une somme de cinq mille EUROS (5000,00 EUR) est payée par l'acquéreur en un virement sur le compte n°BE29 0630 1728 8364 du notaire Danielle DUHEN, à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente.
Cette garantie sera consignée et placée au nom de la partie acquéreuse sur un compte rubriqué, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.
- Le solde - du prix, soit -cent quatre-vingt mille EUROS (180.000,00 EUR) est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente. L'acquéreur déclare que ce montant sera payé au moyen d'un financement et/ou par des fonds provenant du compte numéro #.

A.25.

FRAIS

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont **à charge de l'acquéreur**.

Sont **à charge du vendeur** les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts et rémunérations (dus 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 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/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.

B

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 8 semaines à compter de ce jour, d'un financement d'un montant correspondant à cent pour cent du prix de vente. 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.

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.

C **DECLARATIONS FISCALES – BRUXELLES-CAPITALE**
L'ACQUEREUR :

Abattement (art.46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare :

- pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :

qu'aucun d'entre eux n'est actuellement propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger et qu'ils ne possèdent actuellement pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger;
qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immuble acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement de l'acte authentique qui constatera la présente vente ;

qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immuble pour lequel la réduction a été obtenue.

LE VENDEUR :

C.24.1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

C.24.2. Reportabilité par restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis du CE qui, sous certaines conditions, permet d'imputer partiellement par restitution les droits d'enregistrement payés à l'occasion d'une acquisition précédente sur les droits dus à l'occasion d'une acquisition ultérieure d'un immeuble utilisé comme ou destiné à être la nouvelle résidence principale, en cas de revente du bien acquis initialement dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte authentique d'acquisition du nouveau bien.

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

D **DISPOSITIONS FINALES**

D.23. ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tôt dans les trois mois de la signature des présentes, sur proposition du notaire instrumentant.

Les parties, informées de leur droit de choisir chacune leur notaire, sans supplément de frais, pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater des présentes, ont désigné à cette fin :

- pour le vendeur : le notaire Regis Deschamps (1030 Schaerbeek)
- pour l'acquéreur : le notaire Danielle Duhon (1082 Berchem Sainte-Agathe)

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.

D.24. 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.

D.25. 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.

D.26. 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.

D.27. ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DE L'ACQUEREUR

La présente convention est conclue par l'entremise de CENTURY 21 Iris avenue Rogier 128, 1030 Bruxelles (Mme Mahssa Jahanchiri agent immobilier agréé IPI n°508.625).

Century 21 Iris a souscrit à la police d'assurance des Agents Immobiliers - Compagnie Axa - couvrant la responsabilité civile professionnelle, la R.C. exploitation, la protection juridique, l'accident compromis et de l'acompte en cas d'incendie; et l'indélicatesse.

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 par Century 21 Iris auprès de la compagnie Axa portant le n°730.354.467 et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- gratuité de l'assurance pour son bénéficiaire;
- risque garanti: le décès accidentel;
- personnes assurées : acquéreurs personnes physiques;
- capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées préalablement à la survenance du risque, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale;
- limitation générale : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR) par événement donnant lieu à la garantie, peu importe le nombre de compromis signés par l'assuré;
- période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives y éventuellement incluses; si le décès survient durant cette période de quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès;
- conditions d'application : la garantie ne s'applique qu'aux compromis signés en l'étude du notaire et le compromis doit 1. attester de ce fait; 2. porter le cachet du notaire et être daté par ses soins; 3. faire l'objet d'un versement d'acompte ou d'une garantie, constaté par un reçu délivré par l'étude et représentant au moins 5 % du montant du prix; 4. faire référence aux conditions de l'assurance; 5. être signé par les personnes elles mêmes ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat mentionnant les clauses et conditions de l'assurance.
- Réserves :
 1. Acquisition par une société en formation pour laquelle se porte fort une personne physique.
 2. Acquisition par des partenaires dans des proportions différentes avec encouragement à faire acter les quotités dans les plus brefs délais.

AGENT IMMOBILIER

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de CENTURY 21 Iris, agent immobilier agréée I.P.I. numéro 508.625, 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.

D.29. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

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

D.30. CLOTURE

Fait à Schaerbeek, avenue Rogier 128

Le 12 novembre 2015

En quatre d'originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire supplémentaire est destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

VENDEUR

ACQUEREUR

Signature de l'agent immobilier - cachet de l'agent immobilier

