



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 :

Madame **RICHE** Lucienne Elvire Ghislaine, née à Philippeville, le dix-sept juillet mil neuf cent trente-quatre, domiciliée à Charleroi, rue de Repos 46, divorcée. Comparante dont l'identité a été établie au vu du registre national des personnes physiques, où elle porte le numéro d'identification 340717 022-37 et de sa carte d'identité.

Ci-après dénommé(s) : "LE VENDEUR"

Et

Monsieur **KABASHI Arben**, né à Prizren, le trois mai mil neuf cent septante six, (NN 76.05.03-375.02), et son épouse Madame **QEUVANI Selvet**, née à Prizren, le deux janvier mil neuf cent septante six (NN 76.01.02-484.89), domiciliés ensemble à Evere, Square Pierre Hauwaerts 36.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR "

Il est convenu ce qui suit :

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

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\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

V

Sté

[Signature]

## DESCRIPTION DU BIEN

### **COMMUNE D'EVERE/PREMIERE DIVISION**

Dans un complexe immobilier composé de trois blocs érigés sur un terrain sis à l'angle de la rue du Bon Pasteur et de la Place Saint-Vincent, cadastré actuellement section A numéro 98 Y 3, d'une contenance d'un hectare quarante-deux ares vingt-cinq centiares :

- 1) Dans le bloc Deux dudit complexe immobilier sis rue du Bon Pasteur 55/57, l'appartement du 6<sup>ème</sup> étage du type « U » dénommé « U.6 » et comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : hall avec penderie, living, cuisine, salle de bains, w.c., avec vide-poubelle, deux chambres, terrasse, et aux sous-sols, la cave numérotée cent et un (101).
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    1. Les vingt-sept/onze millièmes (278/11.000èmes) des parties communes générales dudit complexe, en ce compris le terrain ;
    2. Les vingt-sept/trois mille neuf centièmes (27/3.900èmes) des parties communes spéciales au bloc DEUX.

*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.

### **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, qui peuvent y être attachées. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus, qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été

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\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

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 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 mérule, ni de vices cachés.

#### **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 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. 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

Membre Lid CIB – IPI n°100.253\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

## 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 DYNAMIC services à Limelette (tél. 010 41 09 32 ; e-mail [dynamicservices@skynet.be](mailto:dynamicservices@skynet.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.

#### b) Charges extraordinaires.

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;
- 2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par

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\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

le syndic ou le vendeur préalablement à la signature des présentes. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

c) Assemblée générale future:

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

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

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

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

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

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

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

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

6°) Litiges en cours.

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

7°) Le vendeur déclare que l'assemblée générale et/ou le syndic n'ont pas pris, à sa connaissance, de décision relative à des travaux autres que de simples réparations.

Il déclare aussi qu'à sa connaissance, aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours.

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

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

### **11. 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 (dues au notaire ou à l'agent immobilier) résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention en imposent la réalisation au vendeur dans le cadre de la vente :

- Lotissement/urbanisation, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de 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.

### **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 INDEKEU Gérard  
Avenue Louise, 126 – 1050 Bruxelles  
 (02) 647.32.80 -  (02) 649.28.43  
 [gerard.indekeu@Gerard-indekeu.be](mailto:gerard.indekeu@Gerard-indekeu.be)
- pour l'acquéreur : le Notaire DE DONCKER Pablo  
Rue du Vieu Marché, 51 – 1000 Bruxelles  
 (02) 219.53.20 -  (02) 219.87.67  
 [pablo.dedoncker@notdedoncker.be](mailto:pablo.dedoncker@notdedoncker.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\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42





Les parties s'obligent à comparaître devant notaire(s) pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard endéans les 2 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° 730.390.160 collective C.I.B. - Compagnie AXA. Belgium Insurance

### **PRIX**

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **cent trente-deux mil euros (€132.000).**

Cette somme est payable comme suite :

- Antérieurement aux présentes une somme de **onze mil euros (€ 11.000)** a été payée par l'acquéreur en virement du compte ..... sur le compte tiers de l'agence DVCV EverOne S.P.R.L. tenu auprès de la KBC, Iban : 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 par la faute du vendeur

et le solde, soit **121.000€ (cent vingt-et-un mil 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'huissier:

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\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

- soit poursuivre contre l'autre l'exécution forcée de la vente, par voie judiciaire ;

- soit considérer la vente comme nulle et non avenue.

Dans tous les cas, la partie défaillante sera tenue de payer, à titre d'indemnité un montant fixé forfaitairement à dix pour cent (10%) du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important.

Et ce outre l'obligation pour la partie défaillante de rembourser à l'autre partie tous les frais exposés par elle.

2. Si le prix ou le solde du prix devait être payé, par le fait de l'acquéreur, à une date postérieure à la date limite prévue ci-dessus pour la signature de l'acte authentique, il sera, de plein droit et sans mise en demeure, productif d'un intérêt de dix pour cent (10%) l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement, à partir de cette date limite.

### Enregistrement

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de présentation de la présente convention de vente à l'Administration de l'Enregistrement dans les quatre mois de 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.

### DÉCLARATIONS

1. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ni d'aucune option d'achat.
2. Le vendeur déclare que la présente vente n'a pas lieu sous le régime de la TVA mais sous le régime des droits d'enregistrement.
3. Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à la date de ce jour. (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.

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

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

La présente vente est dès lors faite sous la condition suspensive de l'obtention avant la signature de l'acte authentique :

- d'une attestation du sol d'où il résultera que le terrain sur lequel est érigé l'immeuble dans lequel se trouve le lot privatif vendu n'est pas repris en catégorie 3 ou 4, et
- d'une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol s'il devait s'avérer, au vu de l'attestation obtenue, que ledit terrain est repris dans la catégorie 0.

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

Etant donné que le bien vendu fait partie d'une copropriété forcée, et dans le cas où l'attestation demandée ci-dessus mentionnerait la catégorie 0, la présente vente est faite sous la condition suspensive que le vendeur obtienne de l'IBGE, avant la signature de l'acte authentique, une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol en application de l'article 61 de l'Ordonnance.

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\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

Le vendeur mandate également le notaire instrumentant aux fins de demander la dispense à l'IBGE et à en communiquer le contenu à l'acquéreur dans le délai ci-dessus indiqué. Les frais de l'obtention de cette lettre seront supportés par le vendeur.

### **Aménagement du territoire**

**La commune a transmis les renseignements urbanistiques pour ce bien en date du 13/04/2016, 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 INDEKEU Gérard a demandé, par lettre à la Commune de Evere de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien vendu. 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-dessus et de celle qui sera demandée par le notaire instrumentant, 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 l'urbanisme de la Commune de Evere, 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, 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 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 ;

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\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

- ne pas avoir connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu ;
- 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 la possibilité d'un changement de cette affectation ;
- 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 a 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 28 juillet 2015 par ACA asbl 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. Ledit procès-verbal stipule :

« La visite de contrôle prévue par l'art 276bis du RGIE, doit avoir lieu au plus tard 18 mois après la date de l'acte de vente. Les coordonnées du nouveau propriétaire doivent nous parvenir après signature de l'acte de base. Si le recontrôle est effectué par un autre organisme, celui-ci est prié de nous en tenir informé suite à sa visite. »

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 **20150730-0000296557-01-4** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur **HEYMAN Kurt** le **30/07/2015** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **E**
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : **51**

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

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

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 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'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80, à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare et garantie 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

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\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

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.

#### **DÉTECTION 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.

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\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\*T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42



- 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.

### **CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant maximum de **140.000** euros.  
 L'acquéreur s'engage à introduire le dossier de prêt endéans la semaine des présentes.  
 L'accord de principe devra être obtenu avant le 25 mai 2016 inclus.  
 Si l'acquéreur n'obtenait pas l'accord de son prêt dans le délai ci-avant stipulé, il en aviserait l'agence immobilière CENTURY 21, le vendeur ou le notaire choisi par le vendeur par lettre recommandée, et ce avant l'expiration dudit délai et en annexant, pour validité au moins 2 preuves de refus de crédit.  
 En cas de refus du prêt hypothécaire, le vendeur s'oblige à restituer la garantie dans les huit jours de la notification du refus.

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

Fait à Bruxelles, le 26 mai 2016, 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 26 mai 2016

Signature de l'agent immobilier

Cachet de l'agent immobilier  
Century21 Diamant

Square Eugène Plasky 97

1030 Schaerbeek

02 245 21 21 - 02 735 86 66

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\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42