

**PROJET COMPROMIS DE VENTE  
D'UN BIEN IMMOBILIER**

**A            DESIGNATION DES PARTIES**

Monsieur TOUSSAINT Alain Michel Jean Marie, né à Schaerbeek, le 1er juin 1965, domicilié à avenue de l'Oud Kapelleke 5, 1140 Evere, numéro national 65.06.01-009-10,  
Et Madame VRANCKX Vanessa Jeanine Michel, née à Etterbeek le 23 mai 1981, domiciliée à avenue de l'Oud Kapelleke 5, 1140 Evere, numéro national 81.05.23-218-52.

Etat civil :

Lesquels déclarent être mariés sous le régime légal depuis le 9 mai 2015;

D'UNE PART, ciaprès dénommé(s) (ensemble) : "le vendeur".

**ET :**

Madame TILY Rajaa, née le 3 décembre 1979 à Dmena Charkia (Syrie), domicilié à avenue d'Auderghem 340, 1040 Etterbeek, numéro national 79.12.03-382.10,  
Etat civil : célibataire

D'AUTRE PART, ciaprès dénommé(s) (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.

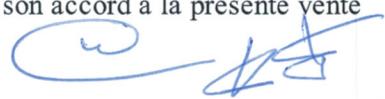
Chaque partie déclare :

- 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 ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

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

**A.2.1. Logement familial**

Conformément à l'article 215 du Code civil, le bien vendu ci-après décrit étant protégé au titre du logement familial, Madame Vranckx, ~~cohabitante~~ de Monsieur Toussaint, vendeur prénommé, intervient aux présentes pour donner son accord à la présente vente



**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.

L'acquéreur déclare qu'il n'a pas vendu un bien immeuble pour lequel il avait fait une déclaration d'insaisissabilité et qu'il fera remplacement, en application de l'article 81 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007, du produit de cette vente à l'occasion de la présente acquisition, en vue de reporter la protection prévue à l'article 73 de la loi sur le bien immeuble ci-après décrit.

**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**

**BRUXELLES - COMMUNE D'EVERE - DEUXIEME DIVISION**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence Conscience" sur et avec terrain, situé au coin de l'avenue Henri Conscience, de l'avenue de l'Oud Kapelleke et de la rue Jean-Baptiste Bauwens, cadastré selon titre et matrice cadastrale datant de moins d'un an Section D numéro 2N, avenue de l'Oud Kapelleke 1/5, contenant en superficie selon titre 55 ares 19 centiares 27 dixmilliares et selon matrice cadastrale datant de moins d'un an 55 ares 20 centiares.

1) l'appartement numéro B6 situé au sixième étage du grand bloc, comprenant, suivante titre de propriété :

- en propriété privative et exclusive :

Hall, débarras, penderie, WC, salle de bain, deux chambres à coucher dont avec accès à la terrasse, cuisine équipée, living avec accès à la terrasse ainsi que la terrasse elle-même.

En sous-sol: la cave numéro 199.

- en copropriété et indivision forcée :

les cinquante-sept/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Robert Philips à Koekelberg en date du 23 mars 1970, que le vendeur remettra à l'acquéreur au plus tard le jour de l'acte



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Robert Philips à Koekelberg en date du 23 mars 1970, que le vendeur remettra à l'acquéreur au plus tard le jour de l'acte authentique.

Revenu cadastral non indexé : 1.209 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

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, priviléges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient.

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

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

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,



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

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.

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'entièvre décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

#### **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. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

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

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

#### **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.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

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

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

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

#### **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.

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.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

## A.5. CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES.

### A.6. STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

#### A.6.1. Acte de base :

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le 23 mars 1970 par le notaire Robert Philips à Koekelberg, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur ou au notaire désigné par celui-ci, dans le mois des présentes, un exemplaire des statuts ainsi que, s'il échec, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

#### A.6.2. Informations :

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

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- 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 avant la date certaine du transfert de 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 de deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le . Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent d'en reproduire le contenu aux présentes.

~~#Les parties reconnaissent avoir été averties que # (soit) le syndic n'a réservé aucune suite à cette demande nonobstant l'écoulement du délai de quinze jours.~~

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

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.
- les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à 223 € environ.
- que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :  
Nom : Trevi Group Immobilier  
Adresse : avenue Léopold Wiener 127, 1170 Bruxelles  
Tel : 02 675 85 85

L'acquéreur déclare qu'il maintiendra son domicile à l'adresse susindiquée.  
Le vendeur déclare maintenir son domicile à l'adresse susindiquée et qu'il communiquera sa nouvelle adresse lors de la signature de l'acte de vente.

#### **A.6.3. Citerne à mazout :**

Le vendeur déclare qu'il se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, une citerne à mazout commune d'une capacité de # litres.

### **A.7. CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE - LITIGES**

#### **A.7.1. Charges ordinaires :**

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

#### **A.23.1. Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve :**

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





avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

**- Assemblée générale future :**

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

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

**A.23.2. Propriété du fonds de réserve :**

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

**A.23.3.**

**Créances de la copropriété**

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

**A.24. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE**

**A.24.1. Urbanisme**

**A.24.1.1. 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.

*"POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :*

*en ce qui concerne la destination :*

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par AGRBC du 2 mai 2013) : Zone d'habitation ; –*
- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte I*
- Projet de ville: ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;*
- le bien ne se situe pas dans un PPAS ; -*
- le bien ne se trouve pas dans un lotissement;*
- le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption.*

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



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

\* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme ; -

\* en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : . A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

\* autres renseignements : - La situation de droit ; un permis d'urbanisme : (réf 8319) autorisé le 10.02.1970 pour ériger un immeuble de 190 appartements.

Aucune infraction en matière d'urbanisme n'a été constatée à ce jour par le service urbanisme communal."

#### A.24.1.2. 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.24.1.3. 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. 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.24.1.4. 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.24.1.5. 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:

- 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 ;
- est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;





avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

- 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.24.2. 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.

#### **Droit de préemption Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)**

Toutefois, conformément à l'article 263 du COBAT ledit droit ne trouve pas à s'appliquer à la présente vente.

#### **Condition suspensive**

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

#### **A.24.3. Environnement – gestion des sols pollués**

##### **A.24.3.1. 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.24.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009**

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





avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

#### **A.24.4. Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20111128-0000036381-01-6 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Certibru le 28 novembre 2011 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E-
- émissions annuelles de CO2 : 55

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.24.5. 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.24.6. 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 11 mars 2016, le contrôleur a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal du vendeur.

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

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.





avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

**A.25. PRIX.**

La vente est consentie et acceptée pour le prix de cent soixante cinq mil EUROS (165.000,00 EUR).

Cette somme est payable comme suit :

La totalité du prix, soit 165.000,00 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.

**A.26. 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.

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 6 semaines à compter de ce jour, d'un financement d'un montant correspondant à cent pour cent du prix de vente, aux conditions normales du marché. Il est convenu que l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement.





avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

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**  
**C.23.            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'il n'est à ce jour pas propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier qui est destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger ;  
qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement de l'acte authentique qui constatera la présente vente ;

qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa/ résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

**C.24. 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 trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble 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. Abattement 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 CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchait(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jahanchiri Mahssa".



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

## D **DISPOSITIONS FINALES**

### **D.23. ACTE AUTHENTIQUE**

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les 4 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 Frederic Berg (1140 Evere)
- pour l'acquéreur : le notaire Pablo De Doncker (1000 Bruxelles)

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.





avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

#### **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





avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - info@century21iris.be

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.

#### **D.28. 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 Bruxelles

Le 25 avril 2016

En trois 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

  
Cachet et signature de CENTURY 21 Iris

Mahssa Jahanchiri - Manager  
IPI 508.625  
BE0533896215

Avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25

Jahanchiri Mahssa Agent immobilier agréé auprès de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers n° 508625  
Assurance professionnelle AXA 730.390.160  
info@century21iris.be  
BE0533896215 - rue Paul Hymans 13/12 - 1030 Schaerbeek

ACQUEREUR

