

**CENTURY 21 – Home Consult**

Chaussée de Haecht 1697

1130 Bruxelles

T.V.A. BE 840.450.956

Tel. (02) 245.26.21 – Fax. (02) 245.51.94

**COMPROMIS DE VENTE**

(APPARTEMENT)

Entre les soussignés :

Monsieur YALCIN Tomas, né à Bruxelles le 1<sup>er</sup> septembre 1983, NN : 83.09.01-401.17, Id : 591.8540481.24.

Madame ERKUL Elisabeth, née à Ixelles le 09 mai 1981, NN : 81.05.09-182.23, Id : 591.4071630.60.

Domiciliés à 1140 Evere, rue de Genève 115/24.

Ci-après dénommé(e)s: "LE VENDEUR"

Et

Monsieur TCHANA MBAKOP Elvis, né à Douala (Cameroun) le 15 février 1980, NN : 80.02.15-613.49.

Madame BILONGO NTOUTOUM Nathalie, née le 27 août 1985 (Cameroun), NN : 85.08.27-470.76.

Domiciliés à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue de la Charmille 12/34.

Ci-après dénommé(e)s) : "L'ACQUÉREUR"

Il est convenu ce qui suit :

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

**DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE D'EVERE (deuxième division) 1140**

Dans un ensemble immobilier composé de deux résidences dénommé « NEVADA et ARIZONA », situé rue de Genève, érigé sur un terrain, contenant en superficie trente-sept ares soixante-quatre centiares, parcelle cadastrée ou l'ayant été section D partie du numéro 3047/E.

Dans la résidence NEVADA de cet ensemble immobilier 115 rue de Genève :

1-L'appartement 007 au rez-de-chaussée, comportant :

a)en propriété privative et exclusive

Hall avec vestiaire, dégagement donnant accès au réduit, water-closet, salle de bains et trois chambres, un, deux et trois, ces dernières donnant en façade SUD ; en façade OUEST le living et la cuisine avec coin à déjeuner, dans les sous-sols ; cave 007 et B.

b)en copropriété et indivision forcée

Nonante-deux/dix millièmes des parties générales dont le terrain et nonante-deux/quatre mille huit cent cinquante sixièmes des parties communes spéciales de la Résidence NEVADA.

2-L'emplacement de parking pour voiture au sous-sol portant le numéro 48 et comportant :

a)en propriété privative et exclusive

L'emplacement de parking pour voiture proprement dit tel qu'il est figuré au plan annexé à l'acte de base.

b)en copropriété et indivision forcée

cinq/dix millièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'ensemble immobilier.

**Tels que les biens sont décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété, dressé par Maître André Ingeveld, ayant résidé à Ixelles, le vingt-deux février mille neuf cent septante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trois mars suivant, volume 7.157 numéro 2.**

Le revenu cadastral de base s'élève à **1.556,00€** (mille cinq cent cinquante-six euros).

*Le vendeur déclare expressément qu'aucune révision du revenu cadastral n'est en cours suite à des travaux effectués au bien pré-décrit moins de deux ans avant la date des présentes.*

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

## **CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **1. Propriété.**

La vente est parfaite par la signature des présentes, sous la seule réserve de la/des condition(s) suspensive(s) ci-après. Toutefois, l'acquéreur n'aura la propriété du bien qu'à la signature de l'acte authentique de vente.

### **2. Situation hypothécaire.**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute charge quelconque.

Cependant, la vente est conclue sous la condition suspensive qu'au cas où le prix payé entre les mains du notaire ne permettrait pas de désintéresser les créanciers hypothécaires ou saisissants inscrits au jour de la passation de l'acte, lesdits créanciers marquent leur accord de donner mainlevée de leurs inscriptions et transcriptions. Seul l'acquéreur pourra invoquer la non-réalisation de la présente condition.

### **3. Servitudes, charges et mitoyennetés.**

Le bien est vendu avec toutes les charges et servitudes, tant actives que passives, qui peuvent y être attachées. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus, qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours.

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

### **4. Etat.**

L'immeuble est vendu 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.**

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

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.

#### **6. Jouissance – occupation – situation locative.**

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

Le bien est vendu pour libre d'occupation, au plus tard, à la date ultime prévue pour la signature de l'acte authentique. En outre, le vendeur s'engage à faire vider le bien à ses frais pour la signature de l'acte.

#### **7. Impôts.**

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges, à l'exception de toute taxe de recouvrement encore à échoir, le vendeur s'engageant à acquitter celle-ci anticipativement au plus tard pour la date de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur supportera le paiement de sa quote-part dans le précompte immobilier calculé prorata temporis sur base du dernier avertissement-extrait de rôle de l'année et cela à titre forfaitaire et définitif. Ce montant sera versé au vendeur par l'acquéreur lors de la passation de l'acte authentique de vente.

#### **8. Mesures Administratives.**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure ou d'un projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

#### **9. 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 des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

#### **10. Frais.**

Les frais de l'acte, de même que les frais de plan et de mesurage éventuels, 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, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- détecteurs de fumée ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- établissement du DIU ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/division.

Sont également à charge du vendeur, les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), s'il requiert ces devoirs.

## 11. Copropriété.

### **STATUTS STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES**

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 22 février 1972 par le notaire André Ingeveld 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 a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, un exemplaire des statuts ainsi que, s'il échet, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

### **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 ;

Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent d'en reproduire le contenu aux présentes.

Toutefois, l'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur les documents précités. 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 ;

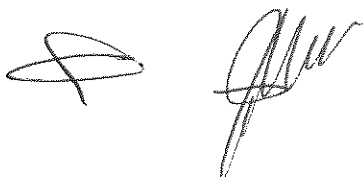
L'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

Que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

7 Syndic SPRL, avenue de la Brabançonne 1 à 1000 Bruxelles.

[INFO@7syndic.be](mailto:INFO@7syndic.be)

02.268.147.77



## **CHARGES COMMUNES- FONDS DE RESERVE - LITIGES**

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### 11. Notaires.

Les parties, dûment averties qu'elles ont chacune le droit de choisir leur notaire, sans supplément de frais pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater de la signature du compromis de vente, ont désigné comme notaire(s) pour dresser l'acte authentique :

- pour le vendeur: **le Notaire Wyers à 1081 Koekelberg.**
- pour l'acquéreur: **le Notaire De Doncker à 1000 Bruxelles.**

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire(s) pour la signature de l'acte authentique de vente, sur proposition du (des) notaire(s) instrumentant(s), et ce au plus tard endéans les quatre mois des présentes.

### 12. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'étude du notaire désigné par elles.

13. La présente convention est conclue par l'entremise de CENTURY 21 – Home Consult à 1130 Bruxelles – Chaussée de Haecht 1697 - Tel : 02/245.26.21 - fax : 02/245.54.91 (n° d'agrégation I.P.I. n°507.785).

Century 21 Home Consult a souscrit à la police d'assurance des Agents Immobiliers n° 730.390.160 auprès de AXA Royale Belge - 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.

### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **225.000,00€** (deux cent vingt-cinq mille euros).

payable comme suit :

a) ~~6.007,50€~~ <sup>225.000,00€</sup> ce jour, à titre de garantie, somme que le l'acquéreur payé par virement sur le numéro de compte de tiers **BE37 7340 3648 3628 KBC** ~~endéans les 5 jours ouvrables à dater des présentes.~~ <sup>au</sup> ~~BE75 7310 2151 2551~~

Ladite garantie est remise au notaire de l'acheteur jusqu'à la signature de l'acte conformément aux directives imposées par l'article 11 de la loi sur la comptabilité des notaires. Le notaire dépositaire consigne ces fonds sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique, moment où ces fonds constituent acompte sur le prix et ce à concurrence du montant de la garantie, indépendamment des intérêts qui, eux, reviendront au vendeur.

b) et le solde, soit **218.002,50€** au moment de la signature de l'acte authentique.

*218.000,00€*

### Sanctions

1. Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, la partie non défaillante pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier:

- soit poursuivre contre l'autre l'exécution forcée de la vente, par voie judiciaire ;
- soit considérer la vente comme nulle et non avenue.

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

2. Si 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 leur date 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.

Aussi, elles requièrent le ou les notaires désignés aux présentes de ne pas procéder à la dite formalité d'enregistrement tant que ce(s) dernier(s) n'ont pas reçu de leur part les instructions préalables et écrites.

Les frais d'acquisition étant à charge de l'acquéreur, comme rappelé ci-avant, les parties conviennent en outre expressément entre elles que c'est l'acquéreur qui devra, le cas échéant, provisionner en temps utile le montant nécessaire en vue de permettre de procéder à ladite formalité de l'enregistrement. Toute amende pour retard d'enregistrement éventuel sera également mise à charge de l'acquéreur.

### **APPLICATION DE L'ARRETE ROYAL DU VINGT-CINQ JANVIER DEUX MIL UN, ENTRE EN VIGUEUR LE PREMIER MAI DEUX MIL UN ET CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

Le Notaire attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, entré en vigueur le premier mai deux mil un s'appliquant aux chantiers temporaires et mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent des travaux de bâtiment ou de génie civil suivants : 1/ travaux d'excavation, 2/ travaux de terrassement, 3/ travaux de fondation et de renforcement, 4/ travaux hydrauliques, 5/ travaux de voirie, 6/ pose de conduites utilitaires, notamment des égouts, des conduites de gaz, des câbles électriques, et interventions sur les conduites précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe, 7/ travaux de constructions, 8/ travaux de montage et de démontage, notamment les éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes, 9/ travaux d'aménagement ou d'équipement, 10/ travaux de transformation, 11/ travaux de rénovation, 12/ travaux de réparation, 13/ travaux de démantèlement, 14/ travaux de démolition, 15/ travaux de maintenance, 16/ travaux d'entretien, de peinture et de nettoyage, 17/ travaux d'assainissement, 18/ travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés ci-avant.

L'article 48 dudit Arrêté royal stipule littéralement ce qui suit :

*Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.*

*Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.*

*Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment un locataire.*

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

### **DÉCLARATIONS**

1. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption (sous réserve du droit de préemption existant en Région de Bruxelles-Capitale conformément à l'ordonnance du 18 juillet 2002) ni d'aucune option d'achat.

2. Le vendeur déclare que la présente vente n'a pas lieu sous le régime de la TVA mais sous le régime des droits d'enregistrement.

3. Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à la date de ce jour.



## URBANISME & AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le vendeur garantit la conformité des constructions érigées par lui à la législation sur l'aménagement du territoire. Pour autant que de besoin, le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions qui auraient été érigées par lui.

Le vendeur déclare qu'à défaut de permis d'urbanisme (permis de bâtir) ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien vendu aucun des actes et travaux (en ce compris la modification de l'utilisation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable au bien vendu, notamment dans la Région Wallonne, la Région Flamande et la Région de Bruxelles-Capitale.

Aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur le bien vendu, tant que le permis d'urbanisme/permis de bâtir n'a pas été obtenu.

L'acquéreur déclare savoir que la destination qu'il souhaite donner au bien devra être conforme à celle qui résultera des renseignements urbanistiques que la commune est tenue de délivrer.

### **GESTION DES SOLS POLLUES (Ordonnance du treize mai deux mille quatre)**

#### C.6.3.1. 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).

#### C.6.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 13 mai 2004

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 31 mars 2016, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« Catégorie 0 – parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée »

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de l'IBGE une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de la lettre datée du 1er avril 2016 aux termes de laquelle l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.



### **I. CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre)**

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du code bruxellois de l'aménagement et du territoire, notamment: "modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien en vue d'en changer l'affectation, même si cette modification ne nécessite pas de travaux."

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

L'acquéreur déclare savoir que la destination qu'il souhaite donner au bien devra être conforme à celle qui résultera des renseignements urbanistiques que la commune est tenue de délivrer au terme de l'article 275 dudit code.

Le notaire instrumentant veillera sans retard à accomplir les formalités nécessaires pour l'obtention de ces renseignements urbanistiques et en justifiera.

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

Les notaires attirent l'attention des parties sur les dispositions du Code Bruxellois du Logement du dix-sept juillet deux mille trois entré en vigueur le premier janvier deux mille quatre et soumettant désormais la location de logement dans la Région de Bruxelles-Capitale à des conditions de sécurité de salubrité et d'équipement élémentaires et la location de logements meublés et de petits logements à l'obtention préalable d'une attestation de conformité délivrée par le Service d'inspection régionale garantissant que le dit logement remplit les conditions de sécurité, de salubrité. L'attestation est délivrée pour une durée de six ans.

### **III. INSTALLATIONS ELECTRIQUES**


- En exécution de l'arrêté royal du 25 juin 2008 modifiant l'Arrêté Royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement général sur les installations électriques domestiques et certaines lignes de transport et de distribution électrique, la partie venderesse s'engage à transmettre au notaire instrumentant - pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente au plus tard - le procès-verbal de la visite de contrôle de l'installation électrique de l'immeuble vendu, rédigé par un organisme agréé de son choix. La partie venderesse fera effectuer cette visite de contrôle à ses frais.

- L'attention de la partie acquéreuse est spécialement attirée par le fait que ce rapport n'a d'autre objectif que de la renseigner sur l'état de l'installation électrique au moment de la vente. L'acquéreur déclare en effet avoir porté une attention particulière à l'installation électrique lors de sa visite, et il s'engage, quelles que soient les conclusions dudit rapport et même s'il indique que l'installation électrique nécessite des travaux de mise en conformité, à acheter le bien au prix convenu, sans recours contre le vendeur concernant cette installation électrique. Lesdits travaux de mise en conformité, ainsi que les frais de la nouvelle visite de contrôle, seront à charge de l'acquéreur. Il fera exécuter les travaux dans les 18 mois du rapport de contrôle, à ses frais, risques et périls, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui pour quoi que ce soit.

### **Certificat de performance énergétique**

Le vendeur déclare disposer d'un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels se rapportant au bien, objet de la présente vente.

L'original du certificat indiquant l'indice **F 307** est remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature du présent compromis de vente.



## **CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **ASSURANCE ACCIDENT COMPROMIS**

#### **Couverture décès accidentel de l'acheteur**

Les parties reconnaissent avoir été informées par l'agent immobilier rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, de l'assurance accident souscrite auprès de la compagnie AXA Royale Belge suivant une police souscrite par lui-même dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

1. Gratuité de l'assurance pour l'acquéreur
2. Risque garanti : le décès accidentel
3. Personnes assurées : acquéreurs personnes physiques
4. Capital assuré : solde du prix de vente (prix de vente sous déduction de l'acompte payé) à concurrence de maximum 90% du prix de vente, majoré de la totalité des frais, droits et honoraires de mutation
5. Limite absolue : 500.000,00 EURO par sinistre donnant lieu à la garantie, quel que soit le nombre de compromis
6. Période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de 123 jours au maximum après la date du compromis ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans le présent compromis.
7. Toutefois, si le décès survient durant ces quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès.
8. Ce délai est porté à six mois si des enfants mineurs doivent intervenir à la vente.
9. Les garanties de la police ne sortiront leurs effets qu'aux quatre conditions suivantes :
  - 1) le compromis doit être à l'en- tête de l'agent immobilier ou porter son cachet
  - 2) le compromis doit être daté et signé par les parties
  - 3) le compromis doit prévoir le versement d'un acompte par l'acquéreur soit à l'agent immobilier, soit au vendeur ou à son représentant, soit encore à son notaire
  - 4) les documents originaux doivent être présentés à l'assureur en cas d'appel à la garantie prévue par le présent titre

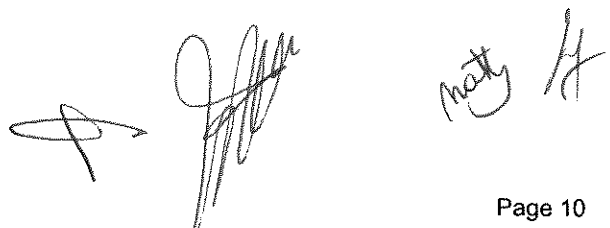
### **CLAUSE DE PRET**

1. La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant maximum de **225.000,00€**.

L'acquéreur s'engage à introduire le dossier de prêt endéans la semaine des présentes.

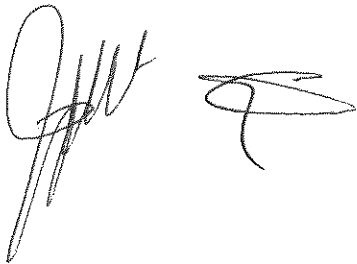
L'accord de principe devra être obtenu endéans le mois des présentes.

Si l'acquéreur n'obtenait pas l'accord de son prêt dans le délai ci-avant stipulé, il en aviserait le vendeur ou le notaire choisi par le vendeur par lettre recommandée, et ce avant l'expiration dudit délai. En cas de refus de crédit hypothécaire, la garantie serait remise dans son entièreté à l'acquéreur.

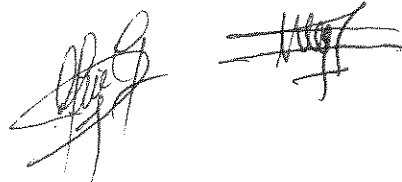


Fait à 1140 Evere, le vendredi 03 juin 2016 en autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur



L'Acquéreur



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

Pour la validité de l'assurance- décès faisant partie de la police d'assurance responsabilité professionnelle de l'agent immobilier :

Signature de l'agent immobilier + cachet

Century21 Diamant  
Square Eugène Plasky 97  
1030 Schaerbeek  
☎ 02 245 21 21 - 📠 02 735 86 66  
info@century21diamant.com

