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 Email : info@century21diamant.com***

# COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés:

Madame **DUQUESNE Monique Marie Yvonne Jacqueline Alice**, née à Diegem le 22 juillet 1930, (numéro national : 30.07.22-378.29), veuve de Monsieur RIJS Lucien, domiciliée à 1933 Zaventem (Sterrebeek), Mechelsesteenweg 335.

Ici représentée par Madame **RIJS Catherine Lysiane Claire**, née à Anderlecht le 30 avril 1951, domiciliée à 3080 Tervuren, Oppemstraat 52 et Monsieur **RIJS Benoît Paul Léon Joseph**, né à Anderlecht le 17 septembre 1952, domicilié à 1490 Court-Saint-Etienne, Rue des Couteliers 31 en vertu d'un mandat extrajudiciaire (art 490 du code civil, modifié par la loi du 17 mars 2013), reçu par le notaire Lorette Rousseau, à Sint-Josse-ten-Noode, le 1 avril 2015.

D'UNE PART, ci-après dénommée: **"les vendeurs"**

**ET:**

Madame **PARRY** Julie née le 11 décembre 1962 à Liverpool (Royaume-Uni), numéro national : 62.12.11-464.10, domiciliée avenue Baron d'Huart 116 – 1950 Kraainem.

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

# DECLARATIONS PREALABLES

**Déclaration des parties**
Le vendeur déclare :
- Ne pas avoir connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

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.

**Déclaration(s) relative(s) au bien vendu**

**a) Logement familial**
Pas d'application.
**b) Droit dans le bien**
Les vendeurs certifient être les seuls propriétaires du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

# CONVENTION

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

**1. DESCRIPTION DU BIEN**

**STERREBEEK, COMMUNE DE ZAVENTEM, quatrième division,**

- A. Une maison construite par le vendeur sur :
- Une parcelle de terrain, selon titre, à front de la Chaussée de Malines où elle développe une façade de trente-huit mètres soixante centimètres et contenant en superficie vingt-sept ares quarante-deux centiares, quatre-vingt-quatre dix-milliares, étant le lot II, fractionnée dans la propriété du vendeur, sise à Sterrebeek, chaussée de Malines, numéro 333, cadastrée selon titre section C numéro I6c, tenant devant à la dite chaussée de Malines, à gauche à Monsieur Jean Lagae et du fond et à droite au propriétaire précédent.

- B. Une partie de terrain de fond, selon titre, contenant environ vingt-cinq ares, aboutissant à la Chaussée de Malines par un chemin d'une largeur d'environ quatre mètres cinquante centimètres et contenant environ trois ares cinquante centiares, de sorte que la superficie totale de la partie de ce terrain est, selon titre, d'environ vingt-huit ares cinquante centiares.

Par acte du 25 février 1972 une bande de terrain située le long de la chaussée de Malines, ayant une superficie de trois ares soixante centiares (03a.60ca.), cadastrée ou l'ayant été section C partie des numéros I6i et I6f, étant les emprises 49bis et 50bis du plan d'expropriation numéro Z.E5/392 et faisant partie des terrains susmentionnés sous A et B, a été vendue à l'état belge.
Selon extrait de la matrice cadastrale récent le bien est cadastré section C numéros 16/M/P0000, 16/R/P0000 et 16/S/P0000 pour une superficie de respectivement 16 centiares, 24 ares 23 centiares et 26 ares 17 centiares.

Revenu cadastral non indexé de la parcelle 16/M/P0000 : 44 euros ;
Revenu cadastral non indexé de la parcelle 16/R/P0000 : 3.492 euros ;
Revenu cadastral non indexé de la parcelle 16/S/P0000 : 16 euros.

Egalement dénommé : « le(s) biens(s) vendu(s) »

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

## 2. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

1. Situation hypothécaire
La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient.
Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur.
Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur.
Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

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

2. Etat du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

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. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment **et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines**, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mérule ou d'amiante.

Tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente et se trouvant dans ou sur le bien seront enlevés par le vendeur à ses frais, et le bien sera mis en état de propreté, avant la signature de l'acte authentique.

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.

A cet égard le vendeur déclare que ses titres de propriétés reçus par le notaire Pierre Groensteen, à Bruxelles, en date du 7 mai 1953 et du 3 janvier 1959 stipulent littéralement ce qui suit : « Mademoiselle Maréchal au nom de Monsieur Lagae déclare que la clôture se trouvant sur la limite séparative des propriétés voisines est mitoyenne mais que la haie entre la propriété de M. Jean Lagae et celle acquise se trouve sur le terrain acquis par Monsieur et Madame Rijs ».

Le vendeur déclare que son titre de propriété du 7 mai 1953, susmentionné stipule littéralement ce qui suit : « Les acquéreurs s'engagent à construire une villa sur le terrain acquis et ce, dans les deux ans de la présente (...) La propriété ne peut être clôturée que par des haies semblables à celles qui existent. La villa à ériger sera à caractère résidentiel privé ; en aucun cas, il ne pourra être érigé sur cette parcelle un établissement à caractère industriel, artisanal ou commercial ».

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

4. Contenance
La contenance sus exprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.
Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

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 paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.
L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le prorata du précompte immobilier pour l'année en cours. 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 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.

6. Assurances
Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré.
Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de l'acte authentique.
Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien.
L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.
Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

7. Occupation - Propriété - Jouissance
Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique.
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, le jour de 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.

## 5. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU - FLANDRE

### 1. Urbanisme

*Généralités*
L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tout renseignement sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.
En outre, l'acquéreur reconnaît expressément l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus des renseignements urbanistiques délivrés par la commune de Zaventem en date du 16 juin 2016, dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie, 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 au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier 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(s) notaire(s) informe(nt) que les travaux et actes mentionnés à l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire, ci-après le "Code" ne peuvent être effectués qu'après l'obtention du permis d'urbanisme; dans certains cas, l'obligation du permis est remplacée par une obligation de déclaration.

*Informations*
L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur qui déterminent la destination du bien et le grèvent de servitudes administratives.
**1.** L'acquéreur s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, à s'y soumettre et à respecter toutes les prescriptions et indications qui y figurent, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.
L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur qui déterminent la destination du bien et le grèvent de servitudes administratives.
**2.** Le notaire, attire l'attention des parties sur la portée de l'article 4.2.1 du Code flamand relatif à l'Aménagement du Territoire, lequel décrit les actes soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.
**3.** En application de l'article 5.2.1 du Code flamand relatif à l'Aménagement du Territoire, les notaires informent les parties que :
- aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour le bien ;
- que l'affectation urbanistique la plus récente du bien est habitation, et qu'aux termes du Plan de Secteur de Halle-Vilvoorde-Asse, le bien est situé dans une « bufferzone » et pour la parcelle avec numéro 16/S/P0000 « agrarische gebieden » ;

- qu'aucune citation n'a été émise pour le bien conformément aux articles 6.1.1 et 6.1.41 jusqu'à 6.1.43 du Code flamand relatif à l'Aménagement du Territoire ;
- que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de préemption tel que visé à l'article 2.4.1 du Code flamand relatif à l'Aménagement du Territoire ;
- que le bien ne fait pas partie d'un lotissement permis ;
- qu'aucune attestation « as-built » telle que visée par l'article 4.2.12, § 2, 2° n'a été rédigée et validée, vu que cette obligation n'est pas encore en vigueur.

**4.** Le vendeur déclare :
- ne pas avoir connaissance d'infractions urbanistiques qui concernent le bien ;
- avoir obtenu tous les permis nécessaires pour les constructions qui auraient été érigées par lui et/ou pour les changements d'affectation qu'il aurait effectués ;
- que les constructions et changements d'affectation éventuels qu'il aurait fait ériger et effectués sont conformes au(x) permis délivré(s), le cas échéant ;
- qu'à sa connaissance le bien est conforme aux prescriptions urbanistiques ;
- qu'à ce jour, il ne lui a été notifié aucune prescription d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement autres qu'éventuellement ceux dont question ci-dessus ;
- qu'il n'est donné aucune garantie quant à la possibilité de construire sur ou transformer le bien, ou d'ériger sur le bien une installation fixe ou mobile qui peut être utilisée pour la construction.

**Construction "étrangère à la zone"**
Pas d'application.

*Zones inondables*
Conformément à l'article 129 de la loi sur les assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone inondable ou une zone de rives telles que délimitées par le Gouvernement flamand.

*Expropriation - Monuments/Sites - Alignement*
Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale (planbatenheffing), par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

*Situation existante*
En sus des déclarations ci-dessus faites concernant les permis, 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 d'habitation.
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 les législations régionales applicables 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.

*Immeubles inoccupés ou délabrés*
Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas repris :
- au registre des immeubles ou habitation inoccupés visé à l'article 2.2.6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière ;
- à l'inventaire des lieux d'exploitation abandonnés et/ou négligés mentionnés à l'article 3, § 1 du décret du 19 avril 1995 sur les mesures de lutte contre l'abandon et le délabrement des lieux d'exploitation ;
- sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996) ;
- sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996).

*Code du Logement - Droit de réméré*
Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance du fait que le bien vendu ait été un logement social d'accession à la propriété durant les vingt années écoulées pour lequel s'appliquerait un droit de réméré.

**2. Droit 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, à l'exception de des droits de préemption mentionnés sur le document de la Vlaamse Landmaatschappij du 7 juillet 2016, dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie.

En ce qui concerne le Code flamand du logement, le vendeur confirme que :
- le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation, amélioration ou d'adaptation par la Société flamande d'habitation sociale, une société d'habitation sociale, la commune ou le CPAS du fait du refus de délivrer une attestation de conformité, d'une déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité, ou dans le cadre du droit de gestion sociale ;
- qu'une *conformiteitsattest* (attestation de conformité) n'a pas été refusée ;
- que le bien ne fait pas l'objet d'un *sociaal beheersrecht* tel que visé par l'article 90 du Code flamand du logement ;
- le bien est n'est pas repris dans le registre des biens abandonnés ou l'inventaire des habitations désaffectées, inadaptées, inhabitables, ou laissées à l'abandon ;
- n'est pas situé dans une woonvernieuwingzone (zone de rénovation d'habitation) ou une woningbouwgebied (zone de construction d'habitation) ;

- Le droit de préemption prescrit par le Code flamand du logement est en principe d'application. Cependant, en l'espèce, le droit de préemption du Code flamand du logement n'est pas d'application.

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

**4. <u>Environnement - gestion des sols pollués</u>**

*<u>Information légale</u>*
Les parties déclarent avoir été informées des obligations contenues dans l'article 101 du Décret flamand relatif à l'assainissement et la protection du sol du 27 octobre 2006.
Ensuite, le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien vendu n'est pas un terrain à risque, tel que visé à l'article 2, 13° du Décret du sol. Le vendeur déclare également que, à sa connaissance, aucun établissement à risque n'est ou n'était implanté sur le bien vendu et qu'aucune activité n'y est ou n'y était exercée, tel que visé à l'article 2, 14° du Décret du sol et dont une liste est reprise en annexe à l'Arrêté du Gouvernement flamand du 14 décembre 2007 fixant le règlement flamand relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol des activités et établissements, qui peuvent occasionner pollution.
Le vendeur déclare être en possession, pour le bien objet de la présente convention, d'une attestation du sol délivrée à sa demande par l'OVAM (Société publique des déchets pour la Région Flamande), datée du 6 juillet 2016 et qu'aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée. L'acquéreur reconnaît pour sa part avoir été informé du contenu de cette attestation laquelle stipule ce qui suit : « *De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit* ».

**<u>Citerne à mazout</u>**
Le vendeur déclare qu'il se trouve dans le bien vendu une citerne à mazout souterraine d'une contenance de 6000 litres. Il déclare que cette citerne a été remplie pour la première fois avant le 1er août 1995.

Le vendeur déclare que cette citerne à mazout a été équipée par un technicien agréé d'un dispositif anti débordement tel que prescrit par le VLAREM II.

Le vendeur déclare que le dernier contrôle périodique prescrit par le VLAREM II a été réalisé le 23 mai 2016 ainsi qu'il ressort de l'attestation de conformité délivrée par All-in Tank Service NV. L'acquéreur reconnaît avoir reçu ladite attestation. En suite de ce contrôle a été placée sur la citerne une plaque de couleur verte.

**5. <u>Certificat de performance énergétique</u>**
Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20160601-0001867322-1** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Levi Rik Vaneycken le 1 juin 2016 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :
- prestation énergétique : 456 (kWh/m²jaar)
Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles 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

**6. <u>DIU</u>**
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.

**7. <u>Contrôle de l'installation électrique</u>**
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 31 mai 2016, Monsieur Morad Asbai de la société ACEG BVBA a constaté que l'installation électrique ne répondait pas aux prescriptions du Règlement général sur les Installations électriques.
L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, une copie dudit procès-verbal. Ledit procès-verbal stipule : « Une visite complémentaire doit être effectuée par le même organisme. Les travaux, nécessaires pour faire disparaitre les manquements constatés doivent être exécutés sans retard, et toutes les mesures doivent être prises pour que l'installation en infraction, si elle reste en service, ne constitue pas un danger pour les personnes ou les biens. Date: 31/05/2017. »
Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

**<u>6. PRIX</u>**

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **cinq cent mil EUROS (€500.000)**. payable comme suit : **25.000€ (vingt-cinq mil euros)**, à titre de GARANTIE,

- somme que l'acquéreur a versée trois jours avant la signature du compromis du compte n° FR76 1558 9165 2406 8191 8074 031 (Madame PARRY) vers le compte du notaire OCKERMAN.

Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie sera consignée chez le notaire désigné par la partie acquéreuse et placée au nom de la partie acquéreuse sur un compte rubriqué, jusqu'à la signature de l'acte authentique de

vente. Les intérêts produits par cette garantie reviendront à la partie venderesse, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.
Le solde est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente. L'acquéreur déclare que ce montant sera payé au moyen d'un financement et/ou par des fonds provenant du compte numéro FR76 1558 9165 2406 8191 8074 031

**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.

**7. 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 :

- 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 ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- établissement du DIU ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base.

## CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

1. La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant maximum de 500.000 euros.
L'acquéreur s'engage à introduire le dossier de prêt endéans la semaine des présentes.
L'accord de principe devra être obtenu endéans les 30 jours à dater de l'acceptation de l'offre. (20 juin 2016)

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.

## DECLARATIONS FISCALES -FLANDRE

### 1. L'ACQUEREUR:

***Réduction*** (2.9.4.2.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit (« VCF ») – habitation/immeuble rural) :
L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 2.9.4.2.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit (« VCF »).

***A.1.1. Abattement ((art.2.9.3.0.2 VCF/2.9.3.0.3 VCF)***
art.46bis/46ter du Code des Droits d'Enregistrement)
L'acquéreur déclare avoir été parfaitement instruit des conditions à remplir pour bénéficier de l'abattement en vertu de l'article 46bis* CE.
Il ne requiert pas l'application de l'article précité.

### 2. LE VENDEUR:

***Restitution*** (art. 3.6.0.0.6, 2 VCF du Code des Droits d'Enregistrement)
Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 3.6.0.0.6, 2 VCF qui permet la restitution de soixante pour cent (60%) 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.

***Reportabilité par restitution*** (3.6.0.0.6, 3 VCF du Code des Droits d'Enregistrement)
Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 3.6.0.0.6, 3 VCF qui, sous certaines conditions, permet d'imputer partiellement par restitution les droits d'enregistrement payés à l'occasion d'une acquisition précédente sur les droits dus à l'occasion d'une acquisition ultérieure d'un immeuble utilisé comme ou destiné à être la nouvelle résidence principale, en cas de revente du bien acquis initialement dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte authentique d'acquisition du nouveau bien.
Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution et s'engage à communiquer au notaire instrumentant les informations nécessaires en temps utiles.

***Taxation sur les plus-values - information***
Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

***Assujettissement à la TVA***
Le vendeur déclare :
- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni d'une unité TVA ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

# DISPOSITIONS FINALES

## 1. ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les 4 mois 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 : Etude des notaires associés Lorette Rousseau, Van den Eynde Pierre, De Potter Joost & Hatert Catherine
  Rue Royal 207/1 – 1210 Bruxelles
  ☎ (02) 227.40.40 - 🖷 (02) 218.35.44
  ✉ lorette.rousseau@belnot.be

- pour l'acquéreur : Etude Berquin
  ☎ 02/645.19.45 - 🖷 02/645.19.46
  ✉ carl.ockerman@belnot.be

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.

## 2. 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, 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 de 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.

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.

## 3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile jusqu'à la signature de l'acte authentique en leur domicile respectif sus-indiqué.

## 4. 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.

## 5. 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.

## 6. GARANTIE « COMPROMIS – DECES PAR ACCIDENT »

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

-Gratuité de l'assurance pour l'acquéreur.

-Risque garanti : le décès par accident.

-Personnes sur la tête desquelles repose le risque : le(s) acquéreur(s) personne(s) physique(s).

-Somme assurée : 90% du montant du prix de la vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du sinistre, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes résultant de l'insuffisance de valeur vénale constatée par l'administration fiscale et sans pouvoir excéder 250.000€

-Période de couverture : la période qui s'étend de la date de signature du compromis de vente jusqu'à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition. Cette période ne peut excéder 123 jours calendrier. Ce délai est porté à six mois si des enfants mineurs doivent intervenir à la vente.

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

-Le compromis doit porter le numéro IPI de l'agent immobilier intervenant ainsi que son cachet.

-Le compromis doit être daté et signé par l'acquéreur et le vendeur ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat écrit.

-Le compromis doit être daté et contresigné par l'agent immobilier intervenant.

-Prévoir le versement d'un acompte constaté par un reçu daté et signé par le vendeur, délivré par l'agent immobilier intervenant et représentant au moins 5% du prix total de la vente.

-Les documents originaux doivent être présentés à l'assureur en cas d'appel à la présente garantie.

-La prime due doit avoir été payée à l'assureur par l'agent immobilier intervenant.

-L'acquéreur marque son accord pour qu'en cas de décès, son médecin-traitant transmette au médecin-conseil de l'assureur un rapport médical établissant la cause du décès.

**7. CLOTURE**

Fait à Bruxelles, le 15/07/2016, 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).

Fait à Bruxelles, le 15/07/2016

Signature de l'agent immobilier

Procuration pour la vente de la maison située Chaussée de Malines 335 à 1933 Sterrebeek

Nous soussigné e

.....domicile :.....

Rijs Marie .....domicile : Rue des Cailloukeuy, 46 / 002

.....domicile : 1342 Lonzain-la-Neuve

.....domicile :.....

FRANS - Rijs .....domicile : Avenue Reine Astrid, 86 A / 1

.....domicile : 1310 La Hulpe

.....domicile :.....

donnent procuration par la présente à

Rijs Catherine .....domicile : Oppemstraat, 52 - 3080 Tervuren
Rijs Benoît Rue des Cordeliers, 31 - 1490 Sart-Messire-Guillaume

pour signer tous documents relatifs au bien situé Chaussée de Malines 335 à 1933 Sterrebeek : compromis de vente, convention de louage de service avec l'agence Century21 Diamant /Ever'One et acceptation offre.

Fait pour servir et valoir ce que de droit:

A LLN le 15/6/16

BELGIQUE BELGIË BELGIEN BELGIUM

CARTE D'IDENTITE IDENTITEITSKAART PERSONALAUSWEIS IDENTITY CARD

Nom / *Name*
Prénoms / *Given names*

**Rijs**
**Marie Monique P**

Lieu et date de naissance / *Place and date of birth*
**Anderlecht 08 SEPT 1955**

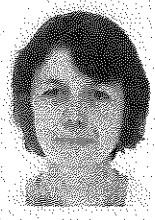
Sexe / *Sex*
**F**

Nationalité
*Nationality* **BELGE**

N° carte / *Card No*
**591-8006653-84**

Valide du - au / *Valid from - until*
**30.05.2013 - 30.05.2018**

Signature du titulaire / *Holder's signature*



N° d'identification du Registre national
*Identification number of the National Register*
**55.09.08-410.83**

Lieu de délivrance / *Place of issue*
**Ottignies-Louvain-la-Neuve**

*Autorité / Authority*

IDBEL591800665<3849<<<<<<<<<<<
5509081F1805305BEL550908410837
RIJS<<MARIE<MONIQUE<P<<<<<<<<<

**Procuration pour la vente de la maison située Chaussée de Malines 335 à 1933 Sterrebeek**

Nous soussignés :

Jean Rijs ..... domicile : Rue de la Brasserie 7

..... domicile : 5523 WEILLEN

..... domicile : .....

..... domicile : .....

..... domicile : .....

..... domicile .....

..... domicile : .....

donnent procuration par la présente à

Benoît Rijs ..... domicile : Rue des Coutelles 31 1490 Court-St-Etienne

pour signer tous documents relatifs au bien situé Chaussée de Malines 335 à 1933 Sterrebeek : compromis de vente, convention de louage de service avec l'agence Century21 Diamant /Ever'One et acceptation offre.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

A WEILLEN le 17/6/16

**Procuration pour la vente de la maison située Chaussée de Malines 335 à 1933 Sterrebeek**

Nous soussignés

Jean Rijs ..... domicile : Rue de la Brosseine, 20
..... domicile : 5523 WEILLEN
..... domicile : .....
..... domicile : .....
..... domicile : .....
..... domicile : .....
..... domicile : .....

donnent procuration par la présente à

Catherine Rijs ..... domicile : Oppenstraat 52
3080 TERVUREN

pour signer tous documents relatifs au bien situé Chaussée de Malines 335 à 1933 Sterrebeek : compromis de vente, convention de louage de service avec l'agence Century21 Diamant /Ever'One et acceptation offre.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

A WEILLEN le 17/6/16

**BELGIQUE** **BELGIË** **BELGIEN** **BELGIUM**

CARTE D'IDENTITE IDENTITEITSKAART PERSONALAUSWEIS IDENTITY CARD

Nom / Naam / Name
Prénoms / Given names
**Rijs**
**Jean Louis E**

Lieu et date de naissance / Place and date of birth
**Anderlecht 15 SEPT 1959**

Nationalité / Nationality **BELGE**

N° carte / Card No
**591-7238420-03**

Valide du - au / Valid from - until
**19.01.2013 - 19.01.2018**

Signature du titulaire / Holder's signature

Identification du Registre national
Identification number of the National Register
**55.09.15-657.04**

Lieu de délivrance / Place of issue
**Ortheye**

Autorité / Authority

IDBEL5917238420<903<<<<<<<<<<<
5909153M1801190BEL5909155570 46
RIJS<<JEAN<LOUIS<E<<<<<<<<<<<<<

**Procuration pour la vente de la maison située Chaussée de Malines 335 à 1933 Sterrebeek**

Nous soussignés

Geneviève RIJS .....domicile : Route du Fontenoi, 12 - 6840 TOURNAY

.....domicile : .....

.....domicile : .....

.....domicile : .....

.....domicile : .....

.....domicile : .....

.....domicile : .....

donnent procuration par la présente à

Catherine RIJS .....domicile : Oppemstraat, 52 - Tervuren

pour signer tous documents relatifs au bien situé Chaussée de Malines 335 à 1933 Sterrebeek : compromis de vente, convention de louage de service avec l'agence Century21 Diamant /Ever'One et acceptation/offre.

Fait pour servir et valoir ce que de droit:

A Tournay ..... le 27/05/2016 .....

BELGIQUE BELGIË BELGIEN BELGIUM

CARTE D'IDENTITE IDENTITEITSKAART PERSONALAUSWEIS IDENTITY CARD

Nom / *Name*
Prénoms / *Given names*

**Rijs**
**Geneviève Andrée B**

Lieu et date de naissance / *Place and date of birth*
**Anderlecht 04 MAI 1962**

Sexe / *Sex*
**F**

Nationalité
Nationality **BELGE**

N° carte / *Card No*
**591-7470695-51**

Valide du - au / *Valid from - until*
**27.02.2013 - 27.02.2018**

Signature du titulaire / *Holder's signature*

N° d'identification du Registre national
*Identification number of the National Register*
**62.05.04-496.42**

Lieu de délivrance / *Place of issue*
**Neufchâteau**

Autorité / *Authority*

IDBEL591747069<5515<<<<<<<<<<<
6205047F1802278BEL620504496428
RIJS<<GENEVIEVE<ANDREE<B<<<<<<

Répertoire n° 25071
Date: 01-04-2015
**Mandat extrajudiciaire**
**Désignation administrateurs**
**Droit d'écriture: 50 EUR**
1er Enreg. Bxl. II : 50 €

XU

L'an deux mille quinze.

Le premier avril.

A Saint-Josse-ten-Noode en l'étude.

Devant Nous, Maître **Lorette ROUSSEAU**, Notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée " Pierre Van den Eynde, Lorette Rousseau, Catherine Hatert et Joost De Potter, Notaires associés ", ayant son siège à Saint-Josse-ten-Noode, numéro d'entreprise 0841.984.150 RPM Bruxelles.

**A COMPARU**:

Madame **DUQUESNE Monique Marie Yvonne Jacqueline Alice**, née à Diegem le 22 juillet 1930, numéro national 30.07.22-378.29, domiciliée à 1933 Zaventem, Mechelsesteenweg 335, veuve non remariée de Monsieur RIJS Lucien et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

- ci-après désigné " le comparant ".

**MANDAT EXTRAJUDICIAIRE**

Lequel comparant, usant de la faculté prévue à l'article 490 du Code civil, a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial :

- Madame **RIJS Catherine Lysiane Claire**, née à Anderlecht le 30 avril 1951, numéro national 51043035043, domiciliée à 3080 Tervueren, Oppemstraat 52.
- Monsieur **RIJS Benoît Paul Léon Joseph**, né à Anderlecht le 17 septembre 1952, numéro national 52091747969, domicilié à 1490 Court-Saint-Etienne, Rue des Couteliers, 31

Ici présents et qui déclarent accepter et ne pas faire l'objet d'une incompatibilité prévue par la loi du 17 mars 2013.

- avec pouvoir d'agir séparément pour tous actes à titre onéreux portant sur une obligation globale ne dépassant pas trois mille euros (€ 3.000,00) et conjointement pour les autres actes à titre onéreux et les actes à titre gratuit.

- désignés plus loin "mandataire".

**1.- POUVOIRS**

Le comparant a déclaré donner pouvoir au mandataire de pour elle et en son nom :

Accomplir tous actes d'administration et de disposition à titre onéreux et à titre gratuit concernant les biens actuels et futurs de la partie comparante, quelle que soit leur origine, notamment :

Faire ouvrir tous comptes, y effectuer tous dépôts, retirer de toutes banques, administrations, sociétés et particuliers toutes sommes, valeurs et biens de toute nature.

Procéder à l'ouverture des coffres forts tenus en location, en retirer le contenu, renoncer à toute location, prendre des coffres en location.

Toucher tous mandats-poste, chèques, assignations, lettres de change et billets à ordre; retirer de la poste, messageries et transporteurs ou recevoir toutes lettres et colis, chargés ou non, recommandés ou assurés, le tout à l'adresse ou à l'ordre de la partie comparante ou des défunts dans les successions desquels elle serait intéressée.

Obtenir tous pouvoirs, autorisations ou licences, généralement quelconques, de toutes autorités et institutions même étrangères.

En toutes matières fiscales, faire toutes déclarations, affirmations, contestations, oppositions, réclamations et requêtes, acquitter tous droits, impôts et amendes, introduire toutes demandes, recevoir toutes restitutions et tous dégrèvements.

Vendre, échanger, transférer tout ou partie des rentes sur l'Etat belge ou autres Etats, tous titres et valeurs, souscrire à toutes actions et obligations, vendre tous droits de souscription, en toucher le prix.

Céder toutes créances, prix de ventes ou valeurs avec ou sans garantie, faire toutes significations, consentir toutes prorogations; passer et accepter tous titres, prendre à cette occasion tous engagements.

Emprunter toutes sommes sous forme de prêt ou d'ouverture de crédit, constituer hypothèque; donner toutes autres garanties, stipuler la solidarité et l'indivisibilité.

Acquérir et vendre de gré à gré ou sur adjudication publique, sur licitation ou autrement, tout ou partie des biens meubles, immeubles - les mots meubles et immeubles étant compris dans leur acceptation la plus étendue - , constituer tous droits réels, recevoir les prix et les payer, faire toutes délégations, faire tous échanges avec ou sans soulte.

Consentir et accepter toutes subrogations.

Recueillir toutes successions; faire procéder à toutes appositions ou levées de scellés, avec ou sans description, à tous inventaires ou en dispenser, prendre qualité, purement et simplement, sous bénéfice d'inventaire ou renoncer; faire à cet effet toutes déclarations, prendre connaissance de tous testaments et codicilles; en consentir ou contester l'exécution; faire et accepter la délivrance de tous legs ou y renoncer.

Céder les droits de la partie comparante.

Procéder à tous comptes, liquidations et partage; établir les masses, former les lots, les choisir à l'amiable ou les tirer au sort; laisser tous biens en commun, donner tous pouvoirs pour leur administration ou réalisation; faire tous traités, même à forfait, transactions et arrangements. Présenter toutes requêtes et accomplir les formalités pour arriver au paiement notamment de toutes expropriations, prix ou indemnités dues par l'Etat belge, autres Etats ou autres administrations ou organismes quelconques; recevoir ces indemnités, conclure à ce sujet toutes transactions, consentir et accepter la cession de toutes créances et indemnités, en recevoir le paiement.

Donner toutes quittances ou décharges, consentir toutes mentions et subrogations, avec ou sans garantie, se désister de tous droits réels, privilèges et actions résolutoires; donner mainlevée et consentir la radiation entière et définitive de toutes inscriptions d'office ou conventionnelles, de toutes saisies, oppositions, transcriptions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement; consentir toutes antériorités, restrictions et limitations de privilèges et hypothèques; faire ou accepter toutes offres, opérer le retrait de toutes sommes consignées.

Accepter et consentir toutes cessions de rang hypothécaire, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office.

A défaut de paiement et en cas de contestation, comparaître tant en demandant qu'en défendant, devant tous juges et arbitres, se concilier, traiter, transiger, composer, compromettre, plaider, s'opposer, appeler, se pourvoir en cassation; prendre communication, de tous titres et pièces, obtenir tous jugements et arrêts, les faire mettre à exécution, exercer toutes poursuites et contraintes, employer les voies extraordinaires, s'inscrire en faux, faire toutes plaintes ou suivre celles intentées, s'en désister, former toutes oppositions, pratiquer toutes saisies, prendre inscription, suivre toutes expropriations forcées, introduire tous ordres, contributions et distributions de deniers, retirer bordereaux de collocation, en

toucher le montant, signer compromis et transactions, faire des remises, accorder termes et délais.

Conclure et signer tous actes rectificatifs, modificatifs ou complémentaires.

Aux effets ci-dessus, fixer tous prix, soultes, charges et conditions, passer et signer tous actes, élire domicile, donner tous pouvoirs, subroger, révoquer tous mandats et substitutions.

**2.- SUBSTITUTION**

Il est interdit pour le mandataire de se substituer une autre personne dans l'exercice de ses pouvoirs, sans l'accord préalable et écrit du comparant.

**3.- DUREE DE LA PROCURATION - PRISE D'EFFET**

Le présent mandat entrera en vigueur dès à présent pour une durée indéterminée et se poursuivra lorsque le mandant se trouvera hors d'état d'assumer lui-même la gestion de ses biens dans les cas visés aux articles 488/1 ou 488/2 du Code civil après que le juge de paix compétent ait ordonné la poursuite de l'exécution totale ou partielle du mandat conformément à l'article 490/1 § 2 du Code civil.

**4.- DEMANDE D'ENREGISTREMENT - ENREGISTREMENT**

Dans les 15 jours de cette demande d'enregistrement, le notaire soussigné fera enregistrer ce mandat dans le registre central tenu à cet effet par la Fédération Royale du Notariat Belge.

**5.- REVOCATION - MODIFICATION**

Le mandant est informé du fait qu'il peut, à tout moment et en indiquant les raisons de sa décision, informer le greffier compétent ou le notaire de sa décision de mettre fin au présent mandat. Le notaire qui a reçu le mandat en avise, le cas échéant, le greffier compétent et en fait mention sur l'acte authentique et son expédition. Il procède ensuite à l'enregistrement comme indiqué au point 4 ci-avant. Ce qui précède est aussi applicable, si le mandant modifie les principes que le mandataire doit respecter dans l'exercice de sa mission et qui figurent au présent acte.

Mention sera faite de cette révocation sur l'acte authentique ou la copie. Le notaire soussigné fera procéder à l'enregistrement de la révocation dans le registre central tenu par la Fédération Royale du Notariat Belge.

**6.- PRINCIPES DE GESTION**

Dans l'exercice du mandat, le mandataire devra respecter les principes suivants :

- mon mandataire pourra confier à une institution agréée par la Banque nationale de Belgique, conformément à la loi du

22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, une mission de gestion des fonds, titres et valeurs mobilières qui m'appartiennent et déposés auprès d'elle. Il déterminera les conditions de cette gestion.

**7.- CONCERTATION ET INFORMATION**

Le mandataire se concertera à intervalles réguliers avec le mandant. Il l'informera des actes qu'il accomplit.

Il l'informera des décomptes de sa mission et des actes qu'il accomplit. Il communiquera au mandant à sa première demande et, dans le courant du mois de janvier de chaque année, un relevé des avoirs bancaires arrêtés au 31 décembre de l'année précédente.

**8.- SEPARATION DES PATRIMOINES**

Le notaire soussigné a spécialement attiré l'attention du mandataire sur l'obligation qui lui est faite par la loi que les fonds et les biens du mandant soient entièrement et nettement séparés de son patrimoine personnel et sur l'obligation que les avoirs bancaires du mandant soient inscrits au nom du mandant.

**9.- OPPOSITION D'INTERET**

Lorsque dans l'exercice du mandat les intérêts du mandataire sont en opposition avec ceux du mandant, le mandataire sollicitera du juge de paix la désignation d'un mandataire ad hoc.

**10.- MANDATS ANTERIEURS**

- Absence de mandat antérieur.

Le mandant déclare qu'il n'a consenti aucun autre mandat ordinaire ou de protection extrajudiciaire antérieurement à ce jour sous réserve du mandat ordinaire conféré à Madame Catherine RIJS prénommée et à Monsieur Xavier RIJS portant sur le compte ING du mandant, lequel subsistera.

- Révocation d'un mandat antérieur.

Le mandant déclare révoquer tous les mandats qu'il aurait consentis qu'ils soient ordinaires ou de protection extrajudiciaire sous réserve du mandat ordinaire conféré à Madame Catherine RIJS prénommée et à Monsieur Xavier RIJS portant sur le compte ING du mandant, lequel subsistera.

S'il devait exister un mandat extrajudiciaire, conformément à l'article 490 alinéa 5 du Code civil, le notaire soussigné en avisera le notaire qui l'a reçu ou le greffier par les soins duquel le contrat a été enregistré. Par ailleurs, le notaire requis de recevoir un nouveau mandat extrajudiciaire veillera à son enregistrement pour autant qu'il en soit requis par le mandant.

**11.- FIN DU MANDAT DE PROTECTION EXTRAJUDICIAIRE.**

Le mandat de protection extrajudiciaire prendra fin dans les cas suivants :

1° lorsque le mandant ne se trouve plus dans la situation prévue à l'article 488/1 ou 488/2 du Code civil (c'est-à-dire hors d'état d'assumer lui-même la gestion de ses intérêts);

2° lors de la notification de la renonciation du mandataire au mandat;

3° lors la notification de la révocation du mandat par le mandant;

4° suite au décès ou au placement sous protection judiciaire, conformément à l'article 492/1 du Code civil, soit du mandataire soit du mandant (sauf si le juge de paix ordonne la poursuite totale ou partielle du mandat);

5° suite à une décision du juge de paix de mettre fin en tout ou partie au présent mandat en application de l'article 490/2, § 2 ou de l'article 490/1 § 2, alinéa 3 du Code civil ;

6° lorsque le mandant se retrouve dans l'état visé aux articles 488/1 ou 488/2 du Code civil et que le mandat ne répond pas aux exigences prévues aux articles 490 et 490/1 § 1 du Code civil.

**12.- INSCRIPTION**

Les parties se reconnaissent informées du fait que le présent mandat ne pourra sortir ses pleins effets qu'une fois celui-ci enregistré au registre central tenu par la Fédération royale du notariat belge, conformément à l'article 490 du Code civil.

A cet égard, le mandant requiert présentement et expressément le notaire de procéder à la demande d'enregistrement et audit enregistrement dans le délai légal de 15 jours à compter de cette demande.

**13.- REMUNERATION DU MANDATAIRE**

Le mandat sera gratuit. Le mandataire pourra néanmoins se faire rembourser ses frais et débours.

**MENTION LEGALE**

Les parties reconnaissent que les notaires soussignés ont attiré leur attention sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et qu'ils les ont avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

**DROIT APPLICABLE**

Le présent mandat est soumis au droit belge.

**Droit d'écriture**

Le droit d'écriture s'élève à 50 euros.

**ELECTION DE DOMCILE - CERTIFICAT D'IDENTITE**

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en son domicile.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms, domicile, lieux et dates de naissance des parties au vu de leur carte d'identité.

**Réception du projet d'acte**

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 30 mars 2015 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

**DONT ACTE.**

Fait et passé, lieu et date que dessus

Et après lecture commentée de l'acte, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, notaires.

**Crédit Mutuel**
Sud-Ouest

| Caisse Guichet | Date | Heure |
|---|---|---|
| 052400 | 01/07/2016 | 09:44 |

# ORDRE DE VIREMENT SEPA IMMEDIAT

| | | |
|---|---|---|
| Référence | : | 16183102131800001 — Date d'exécution : 01/07/2016 |
| Montant | : | 25000,00 EUR |
| Bénéficiaire | : | Nom : borguin notaires |
| | | Coordonnees bancaires : BE0343382524318 4 - KREDBEBBXXX |
| Libellé du donneur d'ordre (libellé débit) | : | borguin notaires |
| Motif (libellé crédit) | : | PARRY KENNETH |
| Référence complémentaire | : | |

Je soussigné(e), accepte le prélèvement sur mon compte du montant correspondant à la facturation de cette opération, tel que prévu aux conditions tarifaires en vigueur

16524 068191807 40

Guichet Identification

PARRY KENNETH

Client

Conservez ce document produit à vérification de la bonne réception et comptabilisation des opérations réalisées qui doivent y être portées ou, pour les autres opérations, tant que votre intérêt l'exige.

HSI 10/06/2016 11 - Système 00/00

Exemplaire Client