

CENTURY 21 Best House

Rue F.Vekemans 121

1120 Bruxelles

T.V.A. BE 400.600.595

COMPROMIS DE VENTE

(APPARTEMENT)

Entre les soussignés :

Monsieur SPEECKAERT Michel Claude Louis

Né à Schaerbeek le 29 juin 1950

NN : 50.06.29-013.15

Ici valablement représenté par sa femme suivant mandat ci-joint

Et son épouse

Madame VERGEYNST Monique Diane Josée

Née à Bruxelles, le 23 juin 1950

NN : 50.06.23-420.79

Mariés et domiciliés à avenue du Martin-Pêcheur 54/0004 à 1170 Watermael
Boitsfort

Ci-après dénommé(s): "LE VENDEUR"

Et

Monsieur HANQUET Charles François

Né à Rocourt le 27 février 1953

NN : 53.02.27-051.72

Et Madame PITTIN Luigina

Née à Uccle le 29 août 1953

NN : 53.08.29-070.35

Mariés et domiciliés à Boulevard Leopold III 9 à 1030 Bruxelles

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR "

Il est convenu ce qui suit :

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

DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Schaerbeek

Dans un immeuble à appartements multiples sis à front du boulevard Léopold III
numéro 9, et construit sur un terrain ayant une superficie d'après titre de quatre ares huit
centiares cinquante-neuf dixmillièmes, y compris la zone de recul et cadastré ou l'ayant été
section B numéro 398/d partie, antérieurement numéro 398c, l'immeuble est cadastré
suivant titre et extrait cadastral section B numéro 398/B partie et actuellement section B
numéro 398/G

L'appartement A au quatrième étage d'après titre et en fait situé au cinquième étage,
dénommé A.4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, living, cuisine, hall de nuit, wc, salle de bains, trois chambres dont la chambre numéro 2 avec terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-trois millièmes des parties indivises dans les parties communes de la construction et du terrain.

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base reçu par le notaire Frans Lambert à Bruxelles, le vingt-quatre mars mil neuf cent soixante et un.

Revenu cadastral non-indexé :

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

Egalement 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.

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.

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.

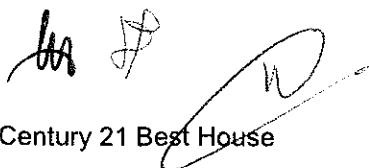
Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur.

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

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/ou transcriptions et/ou saisies. Seul l'acquéreur pourra invoquer la non-réalisation de la présente condition.

3. Charges, servitudes et mitoyennetés.

Le bien est vendu avec toutes les charges et servitudes, tant actives que passives, qui peuvent y être attachées. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus, qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs et qu'à sa connaissance, indépendamment des stipulations de l'acte de base, le bien vendu n'est grevé



d'aucune servitude ni condition spéciale. 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 de l'acte de base sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'en dehors des stipulations classiques résultant de la mise de l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, lesdits acte de base et acte de base modificatif ne comprennent pas de clauses pouvant emporter d'importants troubles de jouissance pour le bien vendu ou en diminuer la valeur.

4. Etat.

Le bien immobilier est vendu dans l'état dans lequel il se trouve actuellement 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.

Le bien immobilier est vendu avec tous ses vices apparents et cachés, et ce compris ceux affectant le sous-sol, sans que le vendeur soit tenu de quelque garantie que ce soit. Le vendeur déclare qu'il n'a connaissance d'aucun vice caché d'une nature telle que, si l'acheteur en avait eu connaissance il n'aurait pas acquis le bien sujet de la présente convention.

Le vendeur conservera le bien comme un bon père de famille jusqu'à la passation de l'acte authentique, il est responsable de tous les dégâts causés par sa faute à dater de ce jour et jusqu'à la passation de l'acte authentique.

Si l'acheteur obtient la jouissance du bien avant de signer l'acte authentique, le devoir de conservation expire à la date d'entrée en jouissance.

Dans la mesure où, à la passation de l'acte authentique, il n'y a pas prescription de la responsabilité décennale de l'entrepreneur et/ou de l'architecte, les droits correspondants sont reportés sur l'acquéreur.

5. Assurance incendie.

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.

Si le vendeur habite le bien vendu après la passation de l'acte authentique, il s'engage, en sa qualité de personne habitant le bien, à s'assurer en souscrivant une assurance de type « occupant » et à en présenter la preuve à l'acheteur à la première demande qui lui en sera faite.

6. Transfert du droit de propriété et entrée en jouissance.

Le transfert de propriété à l'acheteur du bien vendu interviendra au moment de la signature de l'acte authentique et du paiement total du prix.

A ce moment, il en aura la jouissance, sauf disposition contraire stipulée dans les conditions particulières.

L'appartement est actuellement occupé à titre précaire par Madame Patricia MESATAWA.



Cependant, malgré la fin de son bail du 31 juillet 2016 et à la demande expresse des acquéreurs, Madame MESATAWA Patricia pourra occuper le bien aux mêmes conditions jusqu'au jour de l'acte (voir contrat de bail ci-joint).

Après quoi, les acquéreurs et la locataire en feront leur affaire personnelle.

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.

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.

8. Mesures Administratives.

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

9. Garantie décennale.

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs et autres garanties éventuellement en cours, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant à compter de l'acte authentique de vente. Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué de tels droits.

10. Copropriété.

Acte de base :

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par un acte de base, contenant le règlement de copropriété, 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.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet les locaux prédécrits, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance dudit acte de base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi qu'aux décisions valablement prises par les organes compétents de la copropriété.

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.

CHARGES COMMUNES - FONDS DE RESERVE - LITIGES

1° Charges ordinaires

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



2° Charges extraordinaires et appels de fonds

Conformément à l'article 577-11 § 1^{er} 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 dont question ci-après;
- 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.

Les parties reconnaissent avoir été averties que le syndic a donné suite à cette demande et l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de cette réponse antérieurement aux présentes.

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.

Ces montants seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués par le syndic ou vendeur préalablement à la signature des présentes. A défaut de communication de ces procès-verbaux, ces montants resteront à charge du vendeur.

3° Dépenses urgentes

L'acquéreur supportera à compter de ce jour les dépenses urgentes décidées par le syndic dans la mesure où le vendeur n'en avait pas connaissance lors de la signature des présentes.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

4° Assemblées générales futures

Le cessionnaire sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique s'il dispose d'une procuration pour y assister.

Si le cessionnaire dispose d'une telle procuration, 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 8 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.

5° 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.

6° Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après ce jour 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.

7° Créances de la copropriété

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 ce jour aux parties communes ;
- les charges communes périodiques s'élèvent mensuellement à € environ.
- que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

Myimmo Management, Waversesteenweg 1450, 1160 Brussel

11. Frais.

Les frais et honoraires, ainsi que les droits d'enregistrement dus en raison de l'acte authentique de vente, sont à charge de l'acquéreur.

Les frais d'agence immobilière seront à charge des vendeurs ainsi que les frais de délivrance.

12. 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 DE LANDTSHEER Dirk à 1030 Bruxelles

Pour l'acquéreur : le Notaire VANNESTE Didier à 1030 Bruxelles

Les parties s'obligent à comparaître devant notaires pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard endéans les 4 mois des présentes.

13. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile susindiqué.

14. La présente convention est conclue par l'entremise de CENTURY 21 Best House à 1120 Neder-Over-Heembeek - Rue F.Vekemans 121 (n° d'agrément I.P.I. n°502.317).

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **160.000 euros (cent soixante mille euros)** payable comme suit :

16.000 euros (seize mille euros) ce jour, à titre de GARANTIE, somme que l'acquéreur paye par virement bancaire sur le compte tiers de Maître Vanneste BE42 0682 4006 8054 et tiré du compte n°

BE24 3100 3782 5238 003 - 0 - 000

et le solde, soit **144.000 euros** (cent quarante-quatre mille euros) au moment de la signature de l'acte authentique.

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 ce dernier 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.

Si l'acte authentique n'était pas signé au plus tard dans le délai ci-dessus imparti pour la signature de l'acte authentique de vente par le fait du vendeur, ce dernier devra à l'acquéreur de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt de dix pour cent (10%) l'an sur la garantie payée, calculé jour par jour, à partir de cette date limite.

Enregistrement

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de présentation de la présente convention de vente à l'Administration de l'Enregistrement dans les quatre mois de la présente ou de la réalisation de(s) condition(s) suspensive(s) éventuelle(s), sous peine d'amende à défaut d'avoir pu réaliser l'acte authentique avant ce délai.

L'acquéreur devra, le cas échéant, provisionner en temps utile le montant nécessaire en vue de permettre de procéder à ladite formalité de l'enregistrement.

Aussi, elles requièrent le ou les notaires désignés de ne pas procéder à la dite formalité d'enregistrement tant que ces derniers n'ont pas reçu des instructions préalables et écrites.

Toute amende pour retard d'enregistrement éventuel sera également mise à charge de l'acquéreur.

Le tout sauf retard imputable au vendeur auquel cas cela lui incombera.

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 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 ou de préférence (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, ni d'aucun droit de réméré.

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.

DROIT DE PREEMPTION DE LA REGION DE BRUXELLES CAPITALE

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption tant par la Région, les Communes, les Sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivants de l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux, publié au Moniteur belge du dix-sept août suivant et en vigueur depuis le premier janvier deux mille trois, étant actuellement les articles 258 et suivants du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) entré en vigueur le vingt-six mai deux mille quatre.

Conformément à l'article 7 de l'Ordonnance, les bénéficiaires dudit droit de préemption doivent être invités par les vendeurs à exercer leur droit de préemption moyennant lettre recommandée envoyée aux organismes ayant ce droit de préemption.

Les organismes ayant ce droit sont :

- la Région de Bruxelles Capitale
- Les communes de la Région de Bruxelles Capitale, agissant pour elles-mêmes ou pour leur Centre Public d'Aide Sociale
- La Société de Développement Régional de Bruxelles (SDRB)
- La Société de Logement de la Région Bruxelloise agissant pour elle-même, pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance du neuf septembre mille neuf cent nonante-trois, portant modification du code de logement pour la Région de Bruxelles capitale et relative au secteur du logement social ou, pour le Fonds du logement des Familles de la Région de Bruxelles Capitale
- La Société Régionale du Port de Bruxelles

Les vendeurs déclarent qu'à ce jour, il ne leur a pas été notifié dans les formes prévues par l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux relative au droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale, étant actuellement les articles 258 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (COBAT) entré en vigueur le vingt-six mai deux mille quatre, que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant



les différents immeubles soumis au droit de préemption instauré par ladite ordonnance, de telle sorte que ledit droit de préemption ne trouve pas à s'appliquer à la présente convention.

URBANISME & AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement, ainsi que les plans

En outre, le(s) rédacteur(s) du présent compromis attire(nt) tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, 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 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, transformations et/ou actes qui auraient été érigées ou effectuées par lui ou à sa demande et qu'à sa connaissance le bien vendu n'est grevé d'aucune infraction en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

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.

Le vendeur déclare que le bien vendu est actuellement affecté à l'habitation.

Ci-joint la réponse urbanistique du 5 juillet 2016

REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES.

L'Arrêté royal du 25 juin 2008 modifiant l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique, modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques et insérant un article 276 bis dans le



Règlement général sur les Installations électriques a été publié au Moniteur belge du 30 juin 2008. Cet arrêté royal entre en vigueur le 1^{er} juillet 2008.

A partir du 1^{er} juillet 2008, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, le vendeur devra faire effectuer à sa charge, à ses propres frais (sauf dérogation expresse des parties à propos de la répartition de ces coûts entre elles) une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme agréé et il devra transmettre ensuite avant le délai ci-avant stipulé pour la signature de l'acte authentique de vente le procès-verbal de visite au notaire instrumentant établi conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal précité.

Le vendeur déclare à ce propos que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le 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'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Il incombe donc au vendeur une obligation de délivrance : celle de faire effectuer une visite de contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé et d'en transmettre le procès-verbal au notaire instrumentant qui mentionnera dans l'acte authentique de vente les éléments indiquant à l'acheteur si le contrôle a donné lieu à un rapport positif ou négatif, et, le cas échéant, si un contrôle complémentaire devra être effectué dans les 18 mois de l'acte authentique.

Ce procès-verbal de visite indiquera sous la forme d'un rapport que l'installation électrique ne satisfait pas :

Dans ce cas :

- L'acquéreur devra faire effectuer à sa charge, à ses propres frais, par le même expert ou par un autre expert agréé qu'il désignera à cette fin un nouveau contrôle dans les 18 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente;
- Pendant ce délai de 18 mois, l'acquéreur aura l'obligation de prendre à sa charge, à ses propres frais, les mesures nécessaires pour rendre l'installation électrique conforme à la réglementation en vigueur en cette matière.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20160816-0000349859-01-6 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique DESTUMENT Lionel. Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

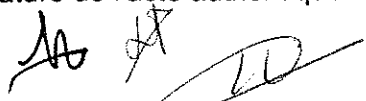
GESTION DES SOLS POLLUES

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 dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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

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



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

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

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.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité et qu'aucun certificat de conformité ne lui a été refusé relativement au bien vendu et que le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que défini aux articles 18 et suivants de ladite Ordonnance.

ANTI-BLANCHIMENT

Depuis le 1er janvier 2014, selon le nouvel article 20 de la loi, le prix de la vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque certifié bancaire. Plus aucun paiement du prix en espèce ne peut être accepté dans les transactions immobilières.

La convention et l'acte de vente doivent préciser le numéro du compte financier par le débit duquel la somme a été ou sera transférée."

L'ancien art. 21, alinéa 1 qui prévoyait que : "Le prix de la vente par un commerçant d'un ou de plusieurs biens ainsi que le prix d'une ou de plusieurs prestations de services fournies par un prestataire de services pour un montant de 5 000 euros ou plus, ne peut être acquitté en espèces que pour un montant n'excédant pas 10 % du prix de la vente ou de la prestation de services et pour autant que ce montant ne soit pas supérieur à 5 000 euros, que la vente ou la prestation de services soit effectuée en une opération ou sous la forme d'opérations fractionnées qui apparaissent liées. " a également été modifié et prévoit depuis le 1er janvier 2014 une extension du champ d'application à tous les prestataires de service et le plafond d'un paiement en espèces est arrêté à 3.000€.

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 suivant une police n° 010.730.407.772 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 : 250.000 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

VIE PRIVEE

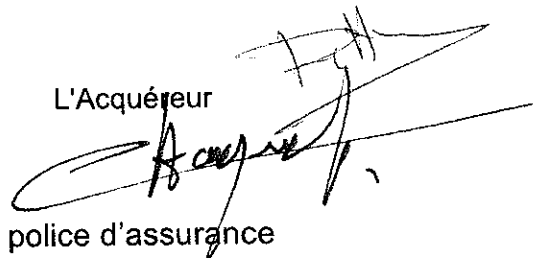
Les parties déclarent avoir été informées du fait que leurs données à caractère personnel, confiées à l'agence immobilière dans le cadre de l'exécution de la présente convention, seront transmises par cette dernière au franchiseur Century 21 Benelux sa, dont le siège social est sis 2980 Zoersel, Handelslei 308 (numéro d'entreprise 0451.724.941) dans le cadre de l'exécution du contrat de franchise conclu entre ce dernier et l'agence immobilière. Ces données ne seront pas utilisées dans un but commercial. Ces données ne seront pas communiquées à des tiers autres que ceux auxquels ces informations sont directement destinées (notaires, acquéreurs, locataires....) Les parties disposent à tout moment d'un droit de regard sur ces données. Elles sont à tout moment en droit d'obtenir la correction de données incorrectes et/ou incomplètes, ainsi que de s'opposer gratuitement à l'utilisation de ces données dans un but de marketing direct, tel que par exemple des actions publicitaires.

Fait à ...Bruelles..... le 26/8/2016 en 3 exemplaires

Le Vendeur



L'Acquéreur



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
GIL VANDER AUWERA IPI n° 502317



CONTRAT DE LOCATION

Entre les soussignés,

Madame **FLAMENT Lucie** domiciliée 54, Av. du Martin Pêcheur à 1170 Bruxelles
représentée par son fils Monsieur **Michel SPEECKAERT**

ci-après dénommé le **bailleur**, d'une part.

Et,

L'association sans but lucratif Agence Immobilière Sociale de Woluwe-Saint-Lambert, dont le siège social est établi à 1200 Bruxelles, place du Temps Libre, 6 dont les statuts ont été publiés au Moniteur belge du 31 juillet 2003 sous le numéro 03082975, agréée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale le 15 janvier 2004,
représentée par sa Présidente, Madame Michèle Hasquin-Nahum,

ci-après dénommée le **preneur**, d'autre part.

PRÉAMBULE

Attendu que le preneur a pour objet, en tant qu'agence immobilière sociale, de prendre des logements en location comme locataire principal, de remettre ces logements en sous-location à des personnes démunies.

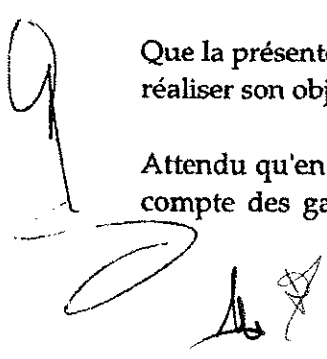
Que le preneur garantit au bailleur la garantie locative, le paiement du juste loyer et la remise des lieux en état au terme du bail, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Attendu que le preneur sous-loue le logement à un locataire répondant à un profil de revenus maxima définis.

Attendu que le bailleur a pris connaissance des objectifs poursuivis par le preneur et des dispositifs mis en place pour les atteindre.

Que la présente convention s'inscrit dans la dynamique d'un projet qui permet au preneur de réaliser son objet social et au bailleur de rentabiliser son bien en toute sécurité financière.

Attendu qu'en fixant le montant du loyer du présent bail, les parties ont expressément tenu compte des garanties dont bénéficiera le bailleur, comme spécifié ci-dessus ainsi que des



spécificités du bien loué (conditions de l'offre et de la demande, localisation du bien, environnement, etc.).

IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

1. Objet du contrat.

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte l'appartement sis boulevard Léopold III n° 9 au 5^{ème} étage gauche à 1030 Bruxelles comprenant un Hall, une cuisine semi équipée, un living, trois chambres, une sdb, un wc séparé, une terrasse.

Le bailleur reconnaît savoir que le bien mieux décrit ci-dessus sera sous-loué dans sa totalité par le preneur à une ou plusieurs personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile qui affecteront exclusivement le bien à leur résidence principale. Le bailleur déclare l'accepter expressément.

2. Durée.

a) Le bail est consenti pour une durée de trois ans prenant cours le ...1/08/2007.... et finissant le 31/07/2010., moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration du terme convenu.


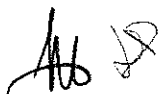
Toutefois, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant la fin de la première ou de la deuxième année, ce bail pourra être résilié à l'issue de la première ou de la deuxième année par lettre recommandée.

Nonobstant toute clause ou convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais, au terme des trois années ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur à l'échéance et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Il est alors régi par l'article 3, §§ 2 à 5 de la loi du 20.02.1991 telle qu'elle a été modifiée par celle du 13 avril 1997. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions, demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'application des règles relatives à l'indexation et à la révision du loyer et des charges.

~~b) Ce bail est consenti pour une durée deannées prenant cours le et finissant le, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance, par lettre recommandée.~~

Le bailleur déclare expressément renoncer au bénéfice des clauses prévues à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, de la loi du 20 février 1991 modifiée par la loi du 13 avril 1997.

Par ailleurs, le preneur pourra mettre fin au présent bail, à tout moment, moyennant un congé donné par lettre recommandée, trois mois d'avance, moyennant le paiement d'une

indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer, si le bail prend fin avant l'expiration de la première, deuxième ou de la troisième année du bail.

3. Loyer.

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 543,24 € (cent quarante-trois € et vingt quatre eurocents).

Il sera payé par anticipation, au 3^e jour du mois auquel il se rapporte et sans nouvelles instructions du bailleur, viré au compte n° 299-0725852-27.

4. Indexation.

Le loyer sera adapté, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail dans les conditions prévues à l'article 1728bis du code civil.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{l'indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

5. Garantie.

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques. La garantie sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

La garantie correspond à 3 mois de loyer, soit la somme de 1.630 €.

Elle est constituée (biffer la mention inutile) :

1. par un versement sur un compte individualisé au nom du preneur auprès Dexia. Les intérêts de ce compte seront comptabilisés. Ce versement est effectué en une seule fois/~~réparti en mensualités de €~~. Par le placement, le bailleur acquiert le privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

2. par une caution ou un aval constitué par....., selon les modalités suivantes.....

Handwritten signature and initials in the bottom left corner of the page.

6. Charges.

a) Privées

Les abonnements aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de radio, de télévision, de chauffage central ou autres sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc.

b) Communes

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part de charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de combustibles, les frais d'entretien et d'assurances des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

7. Provisions.

A titre de provisions, le preneur paiera chaque mois avec son loyer les sommes suivantes :

- a)x€ pour les charges communes;
- b)x...€ pour le chauffage ;
- c)x...€ pour l'eau chaude;
- d)x...€ pour l'eau de ville ;

Soit au total150... €.

Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance. Elles tiendront compte des consommations précédentes, des évolutions des prix et de la constitution des stocks éventuels des combustibles. Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur.

8. Assurances.

Le preneur veillera à assurer le logement contre les risques d'incendie, tempête, pression de la neige ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitrage et vandalisme étendue à la couverture de dégradations immobilières suite à vol ou tentative de vol ainsi que la responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers suite aux périls couverts, selon les modalités suivantes :

A large, stylized handwritten signature is written over the text of section 8. Below the signature, the initials 'A. J.' are written.

9. Etat des lieux.

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve. Le preneur déclare l'avoir visité et examiné en détail. Il reconnaît que le bien correspond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaissier dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux.

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail.

10. Modification du bien loué.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués que de l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire, ils seront acquis au bailleur sans indemnité. Celui-ci pourra toutefois exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif si les modifications ont été effectuées sans son accord écrit.

11. Entretien et réparations.

Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur les travaux de gros œuvre, les grosses réparations et plus généralement toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives, conformément à l'article 1720 du code civil.

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera, à ses frais, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, et détartrer les chauffe-bains et les chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants et de faire ramoner les cheminées.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et les dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Lorsque le preneur ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent, le bailleur, après mise en demeure par lettre recommandée, a le droit de les

faire exécuter par un tiers pour compte du preneur, celui-ci doit alors payer au bailleur le montant des sommes déboursées par lui.

Le preneur devra tolérer les travaux de rénovation ou de réparations dans l'immeuble alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation. Il est tenu de laisser entrer le bailleur ou son délégué dans son appartement si ces travaux le requièrent.

12. Recours.

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du bailleur.

13. Expropriation.

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra lui réclamer aucune indemnité; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

14. Affichage - visites.

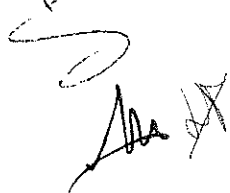
Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, le preneur devra tolérer jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement selon des modalités à fixer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

15. Règlement d'ordre intérieur.

Le preneur s'oblige à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution. Il s'engage à

respecter toutes les décisions qui ont été ou seraient prises par l'assemblée des Copropriétaires conformément au règlement de copropriété. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez....

9



16. Taxes et impôts.

Toutes taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur, à l'exception du précompte immobilier. La demande de réduction du précompte immobilier à laquelle le sous-locataire a droit en tant que chef de famille est remplie et transmise par le preneur au bailleur.

Ce dernier introduira la demande auprès de l'administration. Il est tenu compte de cette réduction au moment du calcul des charges annuelles.

17. Solidarité.

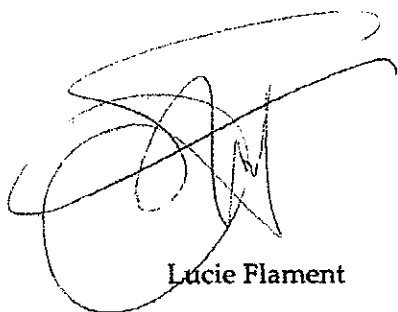
Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du bailleur, de ses héritiers ou de ses ayants droits, à quelque titre que ce soit.

18. Enregistrement.

L'enregistrement sera effectué par l'AIS WSL.

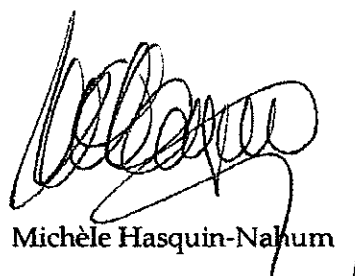
Fait à Bruxelles, le 24 juillet 2007 en quatre exemplaires dont trois sont remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur.

Le Bailleur,

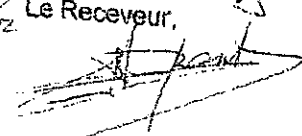
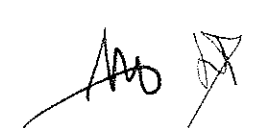


Lucie Flament

Le Preneur,



Michèle Hasquin-Nahum

Enregistré à Schaerbeek, 1^{er} Bureau
sept rôle c renvoi, le 07-09-2007
6 vol. 9 fol. 13 case 3109 Reçu gratuit
cf. Le Receveur,



15

Monsieur SPEECKAERT
Avenue du Martin Pecheur, 54
1170 Bruxelles

Woluwe-Saint-Lambert, le 03 août 2015

Votre interlocuteur : Vanessa Cramm - Assistante Administrative et Financière
Tél : 02/763.48.39 ~ Fax : 02/763.48.41

vanessa.cramm.aiswsl@gmail.com

Objet : Indexation de loyer - bd Léopold III , 6 - 5eme - 1030 Bruxelles

Monsieur ,

En application du bail et de la législation sur l'indexation, votre loyer est augmenté suivant la formule proportionnelle suivante :

Loyer de base	* nouvel indice	/ Index de base	Loyer hors charges	Charges	TOTAL
543,24 €	101,37	87,17	631,73 €	150,00 €	781,73 €

Loyer de base : le loyer indiquer sur le bail.

Index de base : indice du mois précédant la conclusion du bail.

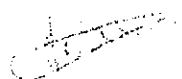
Nouvel Index : indice du mois précédant l'entrée en vigueur du bail.

Les indices utilisés étant ceux de la base de référence : Indice de santé belge 2004 (B).

A partir du 01/08/2015 et pendant les 12 prochains mois, nous ne manquerons pas de vous verser la somme de 781,73 € auprès du compte BE63001163806808.

Nous vous prions de croire, Monsieur, en nos sentiments les meilleurs.

Pour l'AISWSL,



Vanessa Cramm



EVERE-OLYMPIADES
Tél.: (02)724 11 40
Fax : (02)724 11 48

ORDRE DE TRANSFERT RECU EN VUE DE SON EXECUTION

Compte n°

Devise

Montant

EUR

160 000,00

DONNEUR D'ORDRE

BENEFICIAIRE

BE24 3100 3782 5238 003-0-000
M CHARLES HANQUET
BD LEOPOLD III 9 B 10
1030 SCHAEERBEEK

BE75 7310 2151 2551 003-0-000
CENTURY 21

COMMUNICATION

APPARTEMENT BVD LEOPOLD III 5E ETAGE

VIREMENT VERBAL:

CETTE OPERATION FAIT L'OBJET D'UNE TARIFICATION SPECIFIQUE.
VEUILLEZ CONSULTER NOS TARIFS.

Ce paiement ne sera effectué qu'après encodage par le client du code secret lié à sa carte de débit ou après validation par un second employé


Sophie Mers
Chargé de Clientèle

ING
25. 08. 2016
310-116

ING Belgique SA
Agence Evere Olympiades
Avenue des Loisirs, 1
1140 Evere
email : evere.olympiades@ing.be
Tél : 02/724.11.40- Fax : 02/724.11.48

La signature du présent document implique l'adhésion
au "Règlement Général des Opérations" ainsi que les
autres règlements applicables d'ING Belgique S.A.

Signature

Monnaie

Date Heure Réf. Votre interlocuteur

25/08/2016 11:20 310/116/ 16/014 Sophie MERS

ING Belgique SA - Siège Social: Avenue Marnix 24, B-1000 Bruxelles - RPM Bruxelles - TVA BE 0403.200.393 - IBAN: BE45 3109 1560 2789