



Square Eugène Plasky 97  
1030 Schaerbeek  
Tel / 02/245.21.21 - Fax : 02.735.86.66

*Agent Immobilier agréé IPI : 509.897*

[www.century21diamant.be](http://www.century21diamant.be) Email : info@century21diamant.com

### COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

1. Monsieur **VERLEURE Paul André**, né à Genval, le six février mil neuf cent quarante-huit, numéro national : 480206-395-59, domicilié à Waterloo, avenue de Diane, 7 boîte 7.
2. Monsieur **VERLEURE Roland André**, né à Kraainem, le vingt-six septembre mil neuf cent cinquante-quatre, numéro national : 540926-453.61, et son épouse, Madame **DE BOCK Christiane Jeannine Camille**, née à Schaerbeek, le cinq décembre mil neuf cent cinquante-six, numéro national : 561205-126.14, domiciliés ensemble à 1367 Ramillies, rue Eudore Detry, 29. Epoux mariés, ainsi qu'ils le déclarent, sous le régime de séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par le notaire Chrysole Vanhalewyn, alors à Kraainem, le quatre octobre mil neuf cent septante-sept, régime non modifié à ce jour.

Ci-après dénommé(s) : "LES VENDEURS"

Et

Pour le lot n°1

Madame **FABRE FIORIO Léa Thésée**, née à Saint-Saulve, le trente septembre mil neuf cent nonante et un, (NN 91.09.30-560.29), célibataire, domiciliée à Schaerbeek, rue des Compagnons 35.

Pour le lot n°2

Monsieur GOMES Anderson Douglas, né à Osasco le dix juillet mil neuf cent quatre-vingt (NN 80.07.10-673.77), et son épouse Madame MOURA PEDROSA GOMES Bruna, née à Maringa, Paraná, le vingt trois mai mil neuf cent quatre-

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°509.897\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

L.F.F.

B.M.P.G.

vingt neuf, (NN 89.05.23-628.04), demeurant ensemble à Anderlecht, Boulevard Sylvain Dupuis 83.

Marié au Portugal le 1<sup>er</sup> avril 2010, sous le régime légal portugais de la communauté de biens.

Pour le lot n°3

Madame **FABRE FIORIO Clara Gaïa Marine**, née à Avignon, le quatre novembre mil neuf cent nonante six, (NN 96.51.04-078.41), célibataire, domiciliée à rue des Echevins 33, Ixelles.

Madame Clara FABRE sera représentée par sa sœur Léa (procuration sous seing privé) et Monsieur Douglas GOMES sera représenté par son épouse (procuration sous seing privé).

Les acquéreurs s'engagent personnellement et avec solidarité entre eux, et engagent leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible, aux obligations découlant des présentes.

Ci-après dénommé(s) : "LES ACQUÉREURS "

Il est convenu ce qui suit :

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

### DESCRIPTION DU BIEN

#### COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NODE

Une maison d'habitation et de rapport sise rue du Cadran, numéro 20, présentant selon titre une façade de six mètres quarante centimètres, cadastrée d'après titre section C numéros 9/M/5 (maison pour une contenance de septante centiares) et 9/D/6 (atelier pour une contenance de quatre-vingt-cinq centiares) pour une contenance totale d'un are cinquante-cinq centiares (1 a 55 ca), et actuellement cadastrée section C numéro 9 M5 P0000 (maison) et 9D6 P0000 (atelier) pour les mêmes contenances.

Revenus cadastraux non indexés : maison : 1268,-€ et atelier : 451,-€  
*Le bien est vendu sans garantie de superficie ; le plus ou le moins, fût-il supérieur à 1/20<sup>ème</sup>, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.*

### CONDITIONS GÉNÉRALES

#### **1. Propriété.**

La vente est parfaite par la signature des présentes. Toutefois, l'acquéreur n'aura la propriété du bien qu'à la signature de l'acte authentique de vente.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
 Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°509.897\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

L.F.F.

B.M.P.G.

## **2. Situation hypothécaire.**

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, priviléges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient.

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

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur. Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire gênant le bien.

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard à l'expiration du délai convenu par les parties (et ses éventuelles prolongations) pour la signature de l'acte authentique de vente.

La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir.

## **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. Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours.

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien.

## **4. Etat.**

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.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaît pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mérule ou d'amiante.

Pour autant que le bien ne soit pas loué, tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvent seront enlevés par le vendeur à ses frais, et il sera mis en état de propreté, avant la signature de l'acte authentique.

### **5. Assurance.**

Le vendeur s'engage à maintenir le bien vendu assuré contre les risques d'incendie et risques accessoires jusqu'à la fin de la semaine suivant la signature de l'acte authentique. De son côté, l'acquéreur déclare savoir qu'il peut être utile d'assurer le bien à son nom dès à présent.

### **6. Jouissance.**

#### Jouissance par la prise de possession réelle

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique par partie la prise de possession réelle, partie la perception des loyers.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il occupe seul et pour partie le bien (rez-de-chaussée) mais qu'il le rendra libre de toute occupation et vide de tout mobilier au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique, le deuxième étage est libre d'occupation.

#### Jouissance par la perception des loyers

L'acquéreur aura la jouissance pour partie du bien vendu (1er étage) à partir du jour de l'acte authentique par la perception des loyers, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué aux conditions bien connues de l'acquéreur qui reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire de la convention locative. Le vendeur confirme que le 1<sup>er</sup> étage fait l'objet d'un bail de courte durée de trois ans, ayant pris cours le 15 février 2016. A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de 420,-€ par mois, sans provision mensuelle.

#### **- Etat des lieux :**

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

#### **- Garantie locative :**

Le vendeur déclare qu'une garantie locative a été constituée en espèces équivalente à une somme de 840,-euros.

#### **Le vendeur s'engage :**

- à restituer à l'acquéreur l'intégralité de la garantie locative en sa possession.
- à verser à l'acquéreur, le jour de la signature de l'acte authentique, les intérêts dus sur les garanties locatives prévus à l'article 10 de la loi du 20 février 1991, modifiée par la loi du 13 avril 1997, calculés pour la période courant du 15 février 2016 jusqu'au placement de la garantie locative sur un compte bancaire et à défaut, jusqu'à la signature de l'acte authentique.

A ce sujet, le vendeur déclare ne pas avoir été mis en demeure par le preneur de placer la garantie en compte individualisé conformément à

l'article 10 § 4 de la loi du 20 jan-vier 1991, telle que modifiée par la loi du 13 avril 1997.

- à ne pas affecter la garantie locative au paiement de loyer ou d'arriérés de loyer entre la signature du compromis de vente et la signature de l'acte authentique. A défaut, il sera tenu de reconstituer cette garantie locative au moment de la signature de l'acte authentique;

**- Décompte**

Les parties s'engagent à établir le décompte relatif aux loyers et aux charges et à transférer la garantie locative au bénéfice de l'acquéreur au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

**- Engagements et déclarations du vendeur**

- 1) Le vendeur s'engage à avertir l'acquéreur de tout congé donné par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant.
- 2) Si un état des lieux d'entrée a été réalisé, le vendeur s'engage à convoquer l'acquéreur à l'état des lieux de sortie.
- 3) Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucun travaux qui soit susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état. Pour le cas toutefois où le locataire était en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

**- Rappel**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007.

L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le vendeur entre la date de signature des présentes et la signature de l'acte authentique de vente, sans recours contre le vendeur. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail. Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

La présente vente est réalisée sous la condition suspensive que le bien soit libre d'occupation au plus tard pour la signature de l'acte authentique de vente, à l'exception du 1er étage qui est loué comme dit ci-avant

## 7. Impôts.

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges, pro rata temporis, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités et de toute taxe de recouvrement encore à échoir, le vendeur s'engageant à acquitter celle-ci

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°509.897\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

L.F.F

J.D.  
B.M.P.G.

anticipativement au plus tard pour la date de la signature de l'acte authentique.

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

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites. Le vendeur certifie qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

#### Code bruxellois du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- \* n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- \* n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- \* est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- \* n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N. ;
- \* n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

### **8bis. Conditions particulières convenues entre parties**

La vente est faite sous la condition suspensive de la signature par le vendeur, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente du bien précité, à la demande expresse de l'acquéreur, d'un acte de base, divisant le bien en 3 parties (Lots) privatives distinctes.

Aux présentes il est déjà précisé que le :

Lot 1 : sera composé du rez de chaussée et de l'atelier arrière et vendu à Madame Léa FABRE FIORIO, précitée pour le prix de 130.000€,

Lot 2 : sera composé du 1<sup>er</sup> étage et de l'entresol et vendu à Monsieur Douglas GOMEZ et son épouse Madame Bruna GOMEZ, prénommés, pour le prix de 95.000€,

Lot 3 : sera composé du 2<sup>ème</sup> étage, de l'entresol et des combles et vendu à Madame Clara FABRE FIORIO, prénommée, pour le prix de 80.000 €.

L'acquéreur s'engage par l'intermédiaire de son notaire instrumentant de communiquer au minimum quinze jours à l'avance le projet d'acte de base au vendeur et son notaire pour approbation.

Les frais, droits et honoraires de l'acte de base seront pris en charges par les acquéreurs sans intervention du vendeur, lequel acte de base sera reçu par le notaire des acquéreurs.

Le vendeur s'engage à signer cet acte de base au plus tard pour le jour de la signature des actes authentiques de vente. Cette clause est stipulée dans l'intérêt des acquéreurs qui pourront, seuls, s'en prévaloir ou y renoncer, le cas échéant.

#### **9. Garantie décennale.**

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

#### **10. 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 ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- le vendeur n'a pas reçu le diu promis par son propre vendeur et ne peut s'engager à en constituer un ; il n'a pas fait de travaux.
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division.
- les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), s'il requiert ces devoirs.

### **11. Notaires.**

Les parties, dûment averties qu'elles ont chacune le droit de choisir leur notaire, sans supplément de frais, ont désigné comme notaire(s) pour dresser l'acte authentique :

- pour le vendeur : le Notaire VAN RAEMDONCK Nicolas  
Square Vergote, 41 – 1030 Bruxelles  
☎ (02) 732.72.70 - ☎ (02) 732.76.96  
✉ [nicolas.vanraemdonck@belnot.be](mailto:nicolas.vanraemdonck@belnot.be)
- pour l'acquéreur : le Notaire BLEECKX Gaétan  
Place Maurice Van Meenen, 2/1 – 1060 Bruxelles  
☎ (02) 537.18.10 - ☎ (02) 539.25.28  
✉ [gaetan.bleeckx@belnot.be](mailto:gaetan.bleeckx@belnot.be)

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

### **12. Election de domicile.**

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

**14.** La présente convention est conclue par l'entremise de CENTURY 21 Diamant à 1030 BRUXELLES – Square Eugène Plasky 97 - Tel : 02/245.21.21

Century 21 Diamant à souscrit à la police d'assurance des Agents Immobiliers n° 730.261.702 collective C.I.B. - Compagnie AXA. Belgium Insurance

### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **305.000 € (trois cent cinq mil euros)** payable comme suit : **30.500 € ( trente mil cinq cent euros)**, à titre de GARANTIE, somme que l'acquéreur aura payé dans les trois jours ouvrable avant la signature du compromis sur le compte de tiers KBC (DVCV EverOne sprl) n° BE75-7310-2151-2551 tiré du compte n°FR76 1027 8065 1000 0528 5214 068 / BE17 1430 8946 4821 / BE28 1430 8946 4720 dont quittance sous réserve d'encaissement

Cette garantie, diminuée de la commission, après la levée de toutes les conditions suspensives, sera remis par l'agent immobilier au notaire instrumentant qui aura pour mission de consigner ce montant jusqu'au jour de la passation de l'acte authentique. A cette date ce montant consigné augmenté des intérêts correspondants sera remis au vendeur par le notaire instrumentant.

L'agent immobilier s'engage à restituer intégralement cette garantie et les intérêts qu'elle aurait produits, à l'acquéreur, dans les 48h de la non-réalisation

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°509.897\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

L.F.F.   
B.M.P.G. 

des conditions suspensives ou de l'une d'elles, ou en cas de réalisation de toutes les conditions suspensives, au cas où la vente ne serait pas réalisée pas par la faute du vendeur

et le solde, soit **274.500 € (deux cent septante quatre mil cinq cent euros)** au moment de la signature de l'acte authentique.

Le notaire remettra à l'agent immobilier, et ce pour le jour de l'acte au plus tard, les honoraires restant éventuellement dus sur le prix de vente.

#### Sanctions

1. Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huiissier:

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

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

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

2. Sans préjudice du droit pour la partie non défaillante de réclamer des dommages et intérêts, si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte authentique, ou si du fait du vendeur l'acte authentique n'était pas signé dans ledit délai, la partie défaillante serait, de plein droit et sans mise en demeure, redevable d'un intérêt moratoire calculé sur le prix de vente ou son solde au taux de l'intérêt légal augmenté de trois pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.

#### Enregistrement

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

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

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

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

### Déclarations fiscales

Abattement (art. 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Ils déclarent :

Pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, chacune des personnes désignées sous le terme « acquéreurs » déclare pour ce qui la concerne :

1. qu'ils ne sont pas propriétaires, seuls ou avec ses éventuels co-acquéreurs, pour la totalité en pleine propriété, d'un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, sis en Belgique ou à l'étranger (la possession d'un terrain à bâtir ne fait pas obstacle à l'abattement) ;
2. qu'ils s'engagent à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble dans les deux ans soit de la date de l'enregistrement des présentes s'il a lieu dans le délai prévu à cet effet, soit dans les deux ans de la date limite pour la présentation à l'enregistrement des présentes, si le présent acte est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ;
3. qu'ils s'engagent à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins 5 ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans ledit bien ;

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 500.000 EUR.

Les acquéreurs nous déclarent :

- avoir été informé qu'ils peuvent bénéficier de l'abattement que s'il renonce, pour l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement du bien acquis, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;
- avoir été informé du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur d'un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145/46ter à 145/46sexies du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne, pour autant que cette réduction d'impôt ne soit pas visée aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 ;
- avoir été informé que pour les exercices d'imposition antérieurs ou ultérieurs à l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées;
- avoir été informé que si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;

Les acquéreurs nous déclarent sur l'honneur :

- qu'ils ne demanderont à aucun moment l'application d'une des réductions visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'exercice d'imposition prenant cours l'année de l'enregistrement et ;
  - qu'ils veilleront à corriger au plus vite tout élément porté à sa connaissance qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction lui soit octroyée.
- Pour l'application dudit article du Code des droits d'Enregistrement, les acquéreurs sollicitent donc l'abattement sur la 1ère tranche de prix jusqu'à concurrence maximale de 175.000 €.

### DÉCLARATIONS

1. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ni d'aucune option d'achat.
2. Le vendeur déclare que la présente vente n'a pas lieu sous le régime de la TVA mais sous le régime des droits d'enregistrement.
3. Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à la date de ce jour. (Loi sur le règlement collectif des dettes 01.01.1999).

### URBANISME

#### Sols pollués

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009.

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

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

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°509.897\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\*T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

L.F.F

B.N.P.G.

La présente vente est dès lors conclue sous la condition suspensive de l'obtention, avant la signature de l'acte authentique, d'une attestation du sol d'où il résultera que la parcelle vendue n'est pas reprise en catégorie 0, 3 ou 4.

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

### Aménagement du territoire

Sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Saint Josse-ten-Noode, le 18 octobre 2016 dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations suivantes :

« Saint Josse ten Noode, le 18 octobre 2016  
Monsieur,

1° En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date **du 5 octobre 2016**, concernant le bien sis **Rue du Cadran 20**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserves des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Pour le territoire où se situe le bien :

**a) en ce qui concerne la destination :**

2. { x } Le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol approuvé le 03.05.2001.

3. { x } Le bien se situe en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation au Plan Régional de Développement.

Toutes les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme de l'Administration communale de Saint-Josse-ten-Noode, avenue de l'Astronomie, 12

(tél. : 02/220.27.33).

**b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

Veuillez noter que la modification de l'affectation précitée, le maintien d'une affectation non prescrite par le plan ou toute transformation apportée à l'immeuble (autre que les travaux d'entretien et de conservation), doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, à introduire auprès de notre service de l'Urbanisme.

Tout changement d'affectation d'un immeuble, vis-à-vis des affectations prévues par les plans réglementaires (Plan Particulier d'Affectation du Sol, Plan Régional d'Affectation du Sol) et/ou libellée au permis de bâtir initial, est soumis à la délivrance d'un nouveau permis d'urbanisme.

Veuillez noter cependant que cette obligation n'est apparue dans la législation relative à l'urbanisme qu'en date du 21 mars 1975, date d'approbation par Arrêté Royal du règlement de la bâtisse de

l'Agglomération de Bruxelles (article 2.2 § g). En conséquence, toute affectation non conforme aux plans réglementaires, ou au permis de bâtir initial, mais existante avant l'adoption de ce règlement d'Agglomération, et maintenue telle, de façon continue depuis, bénéficie à ce jour d'un droit acquis.

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

#### Renseignements complémentaires

1. Le bien ne se situe pas dans une zone inondable.
2. Il n'existe pas de plan d'alignement.
3. Le bien ne fait pas partie d'un plan de lotissement.
4. Le bien n'est pas classé ni repris au projet d'inventaire du patrimoine.
5. Le bien n'est pas repris dans un périmètre soumis au droit de préemption. Selon nos registres, l'affectation du bien est une maison unifamiliale avec une cour et un atelier à l'arrière. Au propriétaire de nous apporter des preuves si l'affectation ne coïncide pas.

Permis d'urbanisme délivrés pour le bien :

- URB/3522 délivré en date du 26/05/1888 pour construire une maison
- URB/10.186 délivré en date du 17/07/1926 pour réaliser des annexes
- URB/11.562 délivré en date du 02/05/1937 pour réaliser une véranda
- URB/12.423 délivré en date du 22/02/1935 pour transformer une mansarde
- URB/12.908 délivré en date du 25/02/1937 pour exhausser le bâtiment du fond

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance : Le Collège

La Secrétaire communale ffs, des Bourgmestre et Echevins,

Marie-Cécil Leempoel 'Echevin délégué,

Mohamed Azzouzi »

Il ressort d'un courrier complémentaire rédigé par la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, le 8 novembre 2016, dont l'acquéreur reconnaît en avoir reçu copie antérieurement à la signature des présentes :

« Saint-Josse-ten-Noode, le 8 novembre 2016

Objet : Attestation du nombre de logements légaux de l'immeuble sis Rue du Cadran 20

D'après les différents renseignements dont elle dispose, l'Administration Communale de Saint-Josse-ten-Noode, atteste que le bien sis Rue du Cadran 20 comporte:

Bâtiment avant

Rez-de-chaussée : surface pour activité indépendante + cour

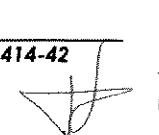
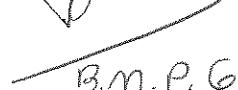
1 er étage avec son entresol : 1 logement

2ème étage avec son entresol : 1 logement

combles : grenier

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°509.897\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

L. F. F.   
H.D.   
B.M.P.G. 

Bâtiment arrière : atelier

Ceci ne présume en rien de l'hygiène et de la conformité des logements par rapport au Code du Logement.

Enfin, nous vous rappelons que, depuis l'arrêté du 15 avril 2004, tout propriétaire qui met un bien en location est tenu de prévoir des détecteurs de fumée dans chaque pièce traversée entre la ou les chambres à coucher et la porte donnant à l'extérieur (dont la cage d'escalier).

Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser au service de l'Urbanisme, avenue de l'Astronomie 12, nos bureaux sont accessibles tous les jours de 8h30 à 13h.

Veuillez agréer, nos salutations distinguées. »

La vente a lieu sous la condition suspensive de l'obtention de renseignements urbanistiques mis à jour et sous la condition suspensive que ces renseignements, qui seront délivrés par la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, confirment au plus tard à la date convenue pour la signature de l'acte authentique :

- que l'affectation régulière du bien objet des présentes est :

Bâtiment avant

Rez-de-chaussée : surface pour activité indépendante + cour

1<sup>er</sup> étage avec son entresol : 1 logement

2<sup>ème</sup> étage avec son entresol : 1 logement

combles : grenier

Bâtiment arrière : atelier

- qu'ils ne révèle(nt) pas l'existence d'infractions d'urbanisme relatives au bien vendu ou de contraintes qui seraient de nature à diminuer la valeur du bien ou à en restreindre l'usage ou la destination ;

- que le bien comprend 2 unités d'habitation.

Dans l'hypothèse où lesdits renseignements ne confirment pas cette déclaration, la vente sera réputée nulle et non-avenue et la garantie restituée à l'acquéreur sans retenue. Cette clause est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui pourra, seul, s'en prévaloir ou y renoncer, le cas échéant.

### Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de surface pour activité indépendante + cour + atelier pour le rez-de-chaussée, un logement au 1<sup>er</sup> étage et un logement au 2<sup>ème</sup> étage. 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.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB - IPI n°509.897\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

L.F.F.



B.M.P.G.

## INSTALLATIONS ELECTRIQUES

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 les installations électriques n'ont pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement préalablement à la mise en service des installations.

Le vendeur s'engage à faire contrôler l'installation électrique et à remettre à l'acquéreur un exemplaire du procès-verbal préalablement à la passation de l'acte authentique. L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il a, dans le cas où le procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement, l'obligation d'adapter cette installation audit règlement et de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle complète dans un délai de 12 mois (installation datant d'après le 1<sup>e</sup> octobre 1981) ou de 18 mois (installation datant d'avant le 1<sup>e</sup> octobre 1981) après la passation de l'acte authentique.

## Certificat de performance énergétique

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20151117-0000363310-01-0** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, (1<sup>er</sup> étage) a été établi par Monsieur **KILINC Ummet** le **17/11/2016** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **G**
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : **81**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20161117-0000363311-01-3** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, (2<sup>ème</sup> étage) a été établi par Monsieur **KILINC Ummet** le **17/11/2016** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **G**
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : **160**

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

Un original ou une copie du certificat a été remise par le vendeur à l'acquéreur. Si l'acquéreur n'a reçu qu'une copie, l'original du certificat sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique

### **DROIT DE PREEMPTION EN REGION BRUXELLOISE.**

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption tant par la Région, les Communes, les sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivants de l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux, publié au Moniteur belge du dix-sept août suivant et en vigueur depuis le premier janvier deux mille trois.

Les bénéficiaires dudit droit de préemption seront invités par le vendeur à exercer leur droit de préemption, moyennant lettre recommandée envoyée à la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale ou Société de Logement de la Région bruxelloise, rue du Progrès à 1030 Bruxelles, conformément à l'article 7 de l'Ordonnance.

Le vendeur donne par les présentes tous les pouvoirs au Notaire détenteur de la minute désigné dans les présentes afin de procéder à toutes formalités à ce sujet.

Les parties déclarent savoir que les bénéficiaires dudit droit de préemption bénéficient d'un délai de deux mois après l'envoi de la lettre prévue à l'article 9 de l'Ordonnance afin d'exercer leur droit de préemption.

Le Notaire détenteur de la minute informera l'acquéreur ou son notaire endéans les huit jours suivant l'expiration du délai de l'exercice du droit de préemption de la réponse des instances concernées.

### **LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

Le vendeur déclare qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

### **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

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

Membre Lid CIB – IPI n°509.897\*\*R.C.BRU: 730.390.160\*\* T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644\*\*DEXIA 068-8901414-42

L.F.F.

B.M.P.G.

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.

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

Fait à Bruxelles, le 2017, en autant d'originaux que de parties signataires,  
chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

*Anderson Douglas Gomes  
Bruna Maura Ledrossa*

L'Acquéreur

Le Vendeur

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

Fait à Bruxelles, le 2017

Signature de l'agent immobilier

Cachet de l'agent immobilier

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

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante  
Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk