



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

Agent Immobilier agréé IPI : 501.042

www.century21diamant.be Email : info@century21diamant.com

COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

1. Madame COLSON (mariée SMITH) Philippine Julie, née à Edmonton (Canada) le 15 décembre 1983 (numéro national 83.12.15-374.33), épouse de Monsieur SMITH Callum Thomas, domiciliée à (AB T5T 6Y9) Edmonton (Alberta, Canada), 21332, 91 avenue NW.
Elle déclare s'être mariée à Edmonton (Canada) le 26 juin 2016, sous le régime légal de l'état d'Alberta (Canada) étant la séparation de biens, à défaut d'avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.
2. Madame COLSON Joséphine Charlotte, née à Edmonton (Alberta, Canada) le 17 avril 1986 (numéro national 86.04.17-398.53), célibataire, domiciliée à (6051) Maylands, Western Australia (Australie) 2B/2 Darby Street.
Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale ou équivalent à l'étranger.

Ici représentées par Madame HUYSENTRUYT Christine Hélène Marie, née à Stanleyville (Congo belge) le 6 avril 1954 (numéro national 54.04.06-326.71), divorcée, non remariée, domiciliée à (6001) Charleroi (Marcinelle), rue Bultot 54, en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Sofie Devos à Bruxelles le 25 août 2017.

Ci-après dénommée(s) : "LES VENDEURS"

Et

Monsieur **PAPALEO Alberto**, née à Scicli (Italie), le dix sept juillet mil neuf cent quatre vingt quatre (numéro national 84.07.17-511.16), de nationalité italienne, célibataire, domicilié à (1040) Etterbeek, avenue Hansen-Soulie 107.

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

Membre Lid CIB – IPI n°501.042**R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42

CHLT

RL

Lequel déclare ne pas voir fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat civil compétent.

Il déclare ne pas être assujetti à la T.V.A.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR" s'engageant personnellement, engageant ses héritiers et ayants-droits de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

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 SCHAERBEEK

(Cinquième division cadastrale)

Dans un immeuble à appartements, multiples dénommés « L'Emeraude », situé avenue de l'Emeraude 39, cadastré selon extrait cadastral récent section C numéro 94/02/W/4 pour une superficie de deux ares cinquante-sept centiares (2a 57 ca) :

L'appartement situé au premier étage comprenant selon titre (Identifiant parcellaire : 0094/02W4P0002) :

- a) en propriété privative et exclusive : salon, fumoir, salle à manger, palier, dégagement, vestiaire, cuisine, salle de bains et trois chambres, un garage au rez-de-chaussée, une mansarde sous les combles et une cave. *CHT* *h-L*
- b) en copropriété et indivision forcée : les cent quatre-vingts/millièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'immeuble. *deux.* *h-L*

Il est en outre précisé dans l'acte de base reçu en date du 23 septembre 1937 modifié par acte du 7 novembre 1977 dont question ci-après que : « Le garage et l'arrière garage resteront adjoints à l'appartement numéro I, lequel aura la jouissance exclusive du jardin, sauf l'autorisation accordée au propriétaire du rez-de-chaussée d'installer et d'entretenir deux baquets de fleurs aux endroits indiqués sur le nouveau plan. Les occupants de l'appartement I auront un droit de passage par le premier dégagement du rez-de-chaussée, entre le hall commun et l'arrière-garage. »

Revenu cadastral non indexé : mille huit cent quatre-vingt-trois euros (1.883€)

Numéro de partition : P0002.

Référence cadastrale : A1/M-G

Le bien présente un développement de façade de huit mètres, cadastré selon titre antérieur section C numéro 94/W/4, pour une superficie de deux ares cinquante-sept centiares nonante-six dixmilliares (02 a 57 ca 96 dma).

Tel que le bien se trouve décrit à l'acte de base reçu par le notaire Pierre Muylle, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le 23 septembre 1937, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 30 du même mois, volume 2801, numéro 8, modifié par acte du notaire Constant Timmermans, ayant résidé à Schaerbeek, le 7 novembre 1977, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 25 novembre suivant, volume 8244, numéro 10.

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

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

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 auprès du fournisseur de son choix 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 vendu sans garantie de superficie ; le plus ou le moins, fût-il supérieur à 1/20ème, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

CONDITIONS GÉNÉRALES

1. Propriété.

La vente est parfaite par la signature des présentes, sous réserve des éventuelles conditions suspensives dont question ci-après. Toutefois, l'acquéreur n'aura la propriété du bien qu'à la signature de l'acte authentique de vente.

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 grevant le bien, mais avoir souscrit un crédit hypothécaire auprès d'Elantis aux termes d'un acte reçu par le notaire Sofie Devos, à Bruxelles, le 6 mai 2011 en vertu duquel inscription a été prise sur le bien à concurrence d'un montant de € 55.500 en principal.

Condition Suspensive

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard à l'expiration du délai convenu – et éventuellement prolongé – par les parties 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. Conditions spéciales, servitudes et mitoyennetés.

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles, et avec toutes les servitudes, tant actives que passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantagez ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir : un acte de vente reçu par le notaire Sofie Devos à Bruxelles le 6 mai 2011. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base et/ou l'acte de base modificatif, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur 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.

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

4. Etat.

L'immeuble 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 connaissait pas. Le vendeur atteste qu'à sa connaissance le bien n'est grevé ni de mérule, ni de vices cachés, ni d'amiante.

A l'exception des éventuels engagements pris par le vendeur sous le titre "Urbanisme – Situation existante", dès lors que le bien est vendu dans l'état où il se trouve, avec tous ses vices apparents ou cachés, il appartiendra à l'acquéreur de faire à ses frais les éventuels travaux de mise en conformité qui seraient imposés par des dispositions légales ou réglementaires.

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.

« L'acquéreur déclare avoir été averti que l'appartement a subi récemment un sinistre « dégâts des eaux » et déclare avoir pris et reçu toutes les informations utiles à cet égard. Il déclare avoir pu constater, avant la conclusion de la présente vente, qu'un trou avait été fait dans le carrelage du sol du WC lors des réparations effectuées au tuyau d'évacuation des eaux défectueux ».

5. Assurance.

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.

En ce qui concerne les polices d'assurances souscrites pour compte de la copropriété, concernant le bien vendu, l'acquéreur est tenu de les reprendre en lieu et place du vendeur et d'en payer les primes et redevances pro rata temporis à partir de son entrée en jouissance.

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

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

6. Jouissance.

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

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

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présents et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

7. Impôts.

Pro rata temporis à partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges, généralement quelconques grevant le bien, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités et à l'exception de toute 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 encore à échoir, le vendeur s'engageant à acquitter les éventuelles taxes de recouvrement 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 pour l'année en cours calculé prorata temporis à compter de son entrée en jouissance, sur base du dernier avertissement-extrait de rôle de l'année et cela à titre forfaitaire et transactionnel. 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 déclare que le bien n'est pas soumis à une servitude d'alignement ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pourvoir publi ou d'un tiers.

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 (articles 1792 et 2270 du Code civil, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant). Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

10. Copropriété.

Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, reçu par le notaire Pierre Muylle, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le 23 septembre 1937, modifié par acte du notaire Constant Timmermans, ayant résidé à Schaerbeek, le 7 novembre 1977, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci

déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'ensemble de ces documents.

1°) Le vendeur déclare que la gérance est assurée par : Trevi à 1170 Bruxelles (tél. 02 675 85 85 ; e-mail services@trevi.be),

En perspective de la présente vente, le syndic de l'immeuble, à savoir Trevi à 1170 Bruxelles (tél. 02 675 85 85 ; e-mail services@trevi.be), a été demandé de transmettre les informations et documents suivants prévus par l'article 577-11 § 1 du C. civ.:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens de l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du C. civ.;

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 générale avant la date certaine du transfert de la 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 des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le 28 septembre 2017. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent d'en reproduire le contenu aux présentes.

Le vendeur déclare également avoir communiqué à l'acquéreur, qui le reconnaît, le procès-verbal de l'assemblée générale du 26 octobre 2017.

Le vendeur déclare, qu'outre ce qui précède et les renseignements éventuellement fournis par le syndic, à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;
- il se trouve dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune d'une capacité de 5000 litres.

2°) Les charges communes – fonds de réserve - litiges

a) Charges ordinaire et approvisionnement du fond de roulement

Les charges ordinaires et périodiques seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis, sur la base d'un décompte à établir par le syndic.

c) Charges extraordinaires.

Conformément à l'article 577-11, § 2, du Code civil, l'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la signature des présentes. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

Assemblée générale future

Toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du présent compromis de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur. Le vendeur s'engage à communiquer à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique. À 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 et participer aux votes.

Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

3°) Dans l'hypothèse où le syndic réclamerait des frais relatifs aux prestations effectuées lors de la transmission des renseignements dont question ci-dessus

(avec facture émise par la copropriété), ceux-ci seront mis à charge des vendeurs.

4°) Le fonds de réserve reste acquis à l'association des copropriétaires conformément à la loi sur la Copropriété du 30 juin 1994. La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

5°) Litiges en cours.

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

6°) Les parties marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs ainsi qu'il résulte de ce qui précède.

11. 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. Ils sont payables à la signature de l'acte.

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 :

- Acte de base modificatif en cours d'élaboration : il s'agit d'une dépense commune décidée par une ag antérieure qui sera très probablement à payer après la vente ; pas de dérogation à la répartition de cette charge : à supporter en fonction du moment de l'appel de fonds selon le droit commun.
- 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 ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- 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.

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

12. Acte authentique - 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 des présentes, ont désigné comme notaire(s) pour dresser l'acte authentique:

- pour le vendeur : le Notaire DEVOS Sofie
Rue du Midi, 146 – 1000 Bruxelles
 (02) 512.01.40 -  (02) 512.61.66
 sofie.devos@belnot.be ; e.verleyen@thnotaires.be
- pour l'acquéreur : le Notaire Benoît HEYMANS
Avenue de l'Echevinage, 1A – 1180 Bruxelles
 (02) 374.59.70 -  (02) 375.51.42
 benoit.heymans@notaire.be

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire(s) pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard endéans les 3 mois des présentes.

13. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure susmentionnée, à l'exception des venderesses qui élisent domicile à (6001) Charleroi (Marcinelle), rue Bultot 544.

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, dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur.

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 **355.000€ (trois cent cinquante cinq mille euros)** payable comme suit :

- A la signature des présentes, une somme de **17.750€ (dix sept mille sept cent cinquante euros)**, est payée par l'acquéreur par virement du compte BE28 0016 2400 5120 sur le compte de tiers KBC (DVCV EverOne sprl) n° BE75-7310-2151-2551 tiré du compte n° à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente.

Cette garantie, diminuée de la commission, après la levée de toutes les conditions suspensives, sera remise 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. Les intérêts produits par cette garantie reviendront à la partie venderesse, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.

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 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 **337.250€ (trois cent trente sept mille deux cent cinquante euros)** payable au moment de la signature de l'acte authentique par virement bancaire préalable sur le compte du notaire instrumentant, à l'exclusion de tout paiement en espèces ou de tout paiement par chèque (même bancaire) vu les délais d'encaissement des chèques suite à l'interdiction légale des crédits directs consentis par les banques sur les comptes de tiers des notaires. L'acquéreur déclare que ce montant sera payé au moyen && d'un financement && et/ou par des fonds provenant du compte numéro &&.

Sanctions

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, après une mise en demeure notifiée par exploit d'huissier ou lettre recommandée adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant quinze jours, l'autre partie pourra, dès l'expiration du délai fixé ci-dessus :

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat ;
- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur.

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par le notaire rédacteur du présent compromis, que seule une résolution amiable

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

Membre Lid CIB - IPI n°501.042**R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42

CHM
ML

enregistrée ou judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement. La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

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

ARBITRAGE - TRIBUNAUX

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, sera tranché définitivement par voie d'arbitrage.

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre, celui-ci sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le Président de la Chambre des Notaires de l'arrondissement dans lequel le bien vendu est situé.

Toutefois, chacune des parties pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante :

- si elle prend l'initiative de l'instance en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires ;
- si l'autre partie l'informe de son intention de faire appel à l'arbitrage, en lui faisant part de son refus dans les quinze jours calendrier à compter de cette information.

Tous les frais relatifs à cet arbitrage seront supportés par le vendeur et l'acquéreur, chacun pour moitié.

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 requierront 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

1. 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.

2. 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).

3. Le vendeur déclare :

- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ou qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier,
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

4. Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur (provisoire) ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/comparution-représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

5. Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité dans le cadre de son activité professionnelle indépendante, au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

L'acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

DECLARATIONS FISCALES – BRUXELLES-CAPITALE

L'ACQUEREUR :

Abattement (art.46bis 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 46bis du Code des droits d'enregistrement.

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

Membre Lid CIB – IPI n°501.042**R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42

CMB
AL

Il déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, chacune des personnes désignées sous le terme "acquéreur" déclare pour ce qui la concerne :

1. qu'il n'est pas propriétaire, seul 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'il s'engage 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'il s'engage 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 €.

L'acquéreur nous déclare :

- avoir été informé qu'il ne peut 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 solidiairement tenus au paiement des droits complémentaires ;

L'acquéreur nous déclare sur l'honneur :

- qu'il ne demandera 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'il veillera 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, l'acquéreur sollicite donc l'abattement sur la 1ère tranche de prix jusqu'à concurrence maximale de 175.000 €.

LE VENDEUR :

Restitution (art.212 du Code des droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de trente-six pour cent (36 %) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.
Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

Abattement par restitution (art.212bis du Code des droits d'enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des dispositions de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchait(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.
Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

Taxation sur les plus-values – information :

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

Le vendeur reconnaît en outre avoir été parfaitement informé p sur les différents régimes de taxation des plus-values immobilières réalisées par les non-résidents.

Il déclare qu'il n'a jamais affecté le bien vendu à l'exercice de sa profession, que le présente vente relève de la gestion normale d'un patrimoine privé et qu'il n'y a donc pas lieu d'appliquer les dispositions du Code des impôts sur les revenus relatives aux plus-values immobilières réalisées par des non-résidents dans le cadre de leur activité professionnelle ou dans le cadre d'une opération spéculative génératrice d'un revenu divers et partant, les dispositions dudit Code relatives au précompte professionnel.

Assujettissement à la TVA

Le vendeur déclare :

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

URBANISME

Sols pollués

Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

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 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 catégproe 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 l'attestation du sol à l'IBGE, 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.

Aménagement du territoire

Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Information préalable

Le notaire Sofie Devos a demandé le 29 septembre 2017 à la Commune de Schaerbeek de lui délivrer les renseignements urbanistiques relatifs au bien vendu.

La commune a transmis les renseignements urbanistiques pour ce bien en date du 03/10/2017 dont une copie restera annexée au compromis et dont les parties reconnaissent avoir reçu une copie.

Situation existante

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement, de garage, de mansarde (chambre de bonne) et de cave . Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet, à l'exception de ce qui est indiqué dans les renseignements urbansitiques ci-annexés, d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux et modifications visés aux articles 98, § 1er, et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés par lesdits articles.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

Code bruxellois du Logement

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas 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 procès-verbal de constatation de "logement inoccupé".

Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare ne pas avoir contracté un prêt ou un crédit auprès du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Condition suspensive

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

Il est ici précisé que l'acquéreur acquiert le bien dans sa totalité. En conséquence, si une partie du bien devait être préemptée, la présente convention serait considérée nulle et non avenue. Seul l'acquéreur peut se prévaloir de la présente clause.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Dans le procès-verbal du **17/7/2013** dressé par Electro-Test, celle-ci a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu préalablement à la signature des présentes, du vendeur, une copie dudit procès-verbal.

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

Certificat de performance énergétique

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20170929-0000513020-01-8** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur **THIRY Julien** le **29/09/2017** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **E-**
- émissions annuelles de CO₂ : **66 kg/m².an**
- consommation énergétique : **261 kWhEP/m².an**
- date de fin de validité du certificat : **29/09/2027**.

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

Une copie du certificat a été remise par le vendeur à l'acquéreur.

LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles n'a été effectué au bien.

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.

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

Membre Lid CIB – IPI n°501.042**R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42

CHB
RLH

- Risque garanti : le décès par accident.
- Personnes sur la tête desquelles repose le risque : le(s) acquéreur(s) personne(s) physique(s).
- Somme assurée : 90% du montant du prix de la vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du sinistre, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes résultant de l'insuffisance de valeur vénale constatée par l'administration fiscale et sans pouvoir excéder 250.000€
- Période de couverture : la période qui s'étend de la date de signature du compromis de vente jusqu'à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition. Cette période ne peut excéder 123 jours calendrier. Ce délai est porté à six mois si des enfants mineurs doivent intervenir à la vente.

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

- Le compromis doit porter le numéro IPI de l'agent immobilier intervenant ainsi que son cachet.
- Le compromis doit être daté et signé par l'acquéreur et le vendeur ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat écrit.
- Le compromis doit être daté et contresigné par l'agent immobilier intervenant.
- Prévoir le versement d'un acompte constaté par un reçu daté et signé par le vendeur, délivré par l'agent immobilier intervenant et représentant au moins 5% du prix total de la vente.
- Les documents originaux doivent être présentés à l'assureur en cas d'appel à la présente garantie.
- La prime due doit avoir été payée à l'assureur par l'agent immobilier intervenant.
- L'acquéreur marque son accord pour qu'en cas de décès, son médecin-traitant transmette au médecin-conseil de l'assureur un rapport médical établissant la cause du décès.

¹ ²
Les parties déclarent approuver la rature de, 0 lignes, 0 mots aux présentes.

Fait à Bruxelles, le 16 novembre 2017, en autant d'originaux que de parties signataires,
chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur

SDICM 117.741
Christine-Hélène
Huysestaeyt

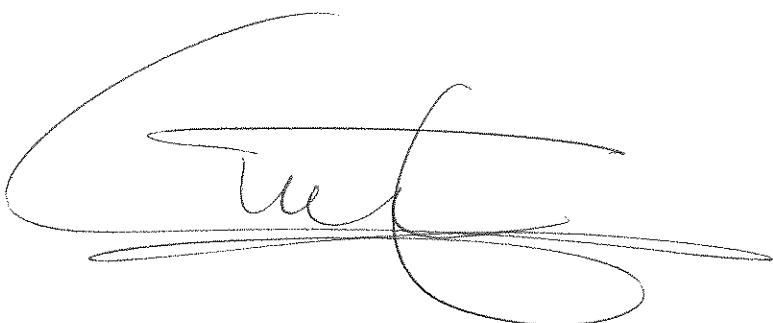
L'Acquéreur

R.L.

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

Fait à Bruxelles, le 16/11 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

Membre Lid CIB – IPI n°501.042**R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42