

## G.2. 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 qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence **légal ou réglementaire**.

Pour autant que de besoin, la présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels, en ce compris le droit de préemption éventuellement consenti au profit du Fonds du Logement.

## G.3. Environnement – gestion des sols pollués

### G.3.1. Permis

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

### G.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après « IBGE »).

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 15 septembre 2017, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle ci-dessus décrite sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : "Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée" (catégorie 0) et « parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement » (catégorie 4)

Un étude détaillée a été établie par l'expert en pollution du sol RECOsol en date du 28 février 2017, déclarée conforme par Bruxelles Environnement le 30 mars 2017. Bruxelles Environnement a déclaré conforme le projet d'assainissement (réf. 686-ACP MKDO, d.d. 19/05/2017) aux dispositions de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués. Les frais de la procédure d'assainissement seront à charge de la résidence MKDO. Le vendeur est déchargé de toute responsabilité par rapport à ces frais relatifs à l'assainissement.

En ce qui concerne la catégorie 4, Bruxelles Environnement a déclaré conforme :

-la reconnaissance de l'état du sol (réf. C1491/D004-R01, 05/03/2012), établie par l'expert en pollution du sol UNIVERSOIL

-l'étude détaillée (réf. 686-ACP MKDO, d.d. 28/02/2017), établie par l'expert en pollution du sol RECOsol

Bruxelles Environnement a déclaré le projet d'assainissement conforme aux dispositions de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B., 10/03/2009).

Les travaux sont exécutés sous la responsabilité de la copropriété MKDO et les frais liés à ces travaux seront supportés selon les règles de répartition entre les parties.

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

Bruxelles Environnement a décidé d'octroyer une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol en application de l'article 61 de l'Ordonnance vu que la présomption de pollution du sol, telle que citée dans l'attestation du sol, ne concerne pas exclusivement le lot objet de l'aliénation de droits réels.

Les frais de l'obtention de cette lettre seront supportés par le vendeur.

### G.3.3. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20150303-0000274295-01-8 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Philippe LELOUP le 03/03/2015 (valable 10 ans). Ce certificat mentionne la classe énergétique suivante : D.

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

Un original ou une copie du certificat a été remis 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.

## H AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

### H.1. Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il n'a pas effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

### H.2. Contrôle de l'installation électrique

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

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :

Dans le procès-verbal du 18 février 2015, la société Certinergie a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, 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.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait qu'il a l'obligation d'adapter cette installation audit règlement et de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle complète dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique. L'acquéreur reconnaît par ailleurs avoir été informé du fait qu'il doit informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles) de son identité et de la date de l'acte authentique, après la signature de celui-ci.

## I **PRIX**

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **deux cent mille euros (200.000,00 EUR)**.

Cette somme est payable comme suit :

\* à la signature des présentes une somme de vingt mille euros (20.000,00 EUR) est payée par l'acquéreur en un virement par débit du/des compte(s) numéro(s) sur le compte du notaire VERLINDEN, à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente. Cet acompte sera transcrit sur le compte du Notaire VERLINDEN dans les trois jours des présentes. Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie sera consignée chez le notaire désigné par la partie acquéreuse et placée au nom de la partie acquéreuse sur un compte rubriqué, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie reviendront à la partie venderesse, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.

\* le solde du prix, soit cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 EUR), est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente par virement bancaire préalable sur le compte du notaire instrumentant. L'acquéreur déclare que ce montant sera payé au moyen d'un financement et/ou par des fonds provenant du compte numéro #.

## J **FRAIS**

### J.1. **A charge de l'acquéreur**

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.

### J.2. **A charge du vendeur**

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts et rémunérations (dues au notaire ou à l'agent immobilier) résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention, en imposent la réalisation au vendeur dans le cadre de la vente :

- \* lotissement/urbanisation, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- \* attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- \* attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- \* attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- \* détecteurs de fumée ;
- \* certificat(s) de performance énergétique ;
- \* renseignements urbanistiques ;
- \* documents cadastraux ;
- \* attestation « as-built » ;
- \* mainlevée des inscriptions, commandements ou saisies éventuelles ;
- \* lettre(s) d'information du syndic préalables à la vente ;
- \* établissement du DIU ;
- \* 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.

## Permis d'urbanisme :

La situation de droit :

- N°8557 autorisé le **13/11/1973** pour la construction d'un immeuble de 108 appartements (12 étages + technique)
- N°2012-55 autorisé le 17/07/2012 pour rénover le mur pignon sud d'un immeuble à appartements.

## Permis d'environnement :

-n° 2014/500145 **en cours d'instruction** à l'IBGE par la gestion d'immeubles comprenant un parking couvert de 142 places et 78 places à l'air libre.

### G.1.2. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

### G.1.3. 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 d'habitation. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, 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, travaux et modifications visés par lesdits articles.

### G.1.4. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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.

### G.1.5. 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 ;
- \* 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 P.V. de constatation de « logement inoccupé ».



exclusif de l'acquéreur. Le vendeur s'engage à communiquer à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

Par la présente, le vendeur donne mandat à l'acquéreur pour assister à toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentifiant la présente convention.

## **G SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN**

### **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.

### **G.1.1. Information préalable**

Sur base d'une lettre adressée par la Commune de Evere, le 2 novembre 2017 dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique: les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises: «*En réponse de votre demande de renseignements urbanistiques en date du 20 septembre 2017, reçue au service urbanisme & environnement le 21 septembre 2017, concernant le bien sis Avenue Henri Dunant 3/9 cadastré à Evere division 2, section D329H, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré*

*POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN : en ce qui concerne la destination*

- Selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par AGRBC du 2 mai 2013) : Zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- Selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) Carte I – Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- Selon la ZRU (Arrêté du Gouvernement du 10 novembre 2016) : le bien ne se situe pas en zone de revitalisation urbaine ;
- Le bien se situe dans le PPAS 710 « ASTRID » approuvé en date du 12/07/1990 : zone de construction d'habitation existante, zone de cours et jardins ; La prescription littérale « article 14-A1 » du PPAS est abrogée.
- Le bien ne se trouve pas dans un lotissement ;
- Le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption.

*Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.*

- En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme
- En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : A ce jour, l'administration n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

*Autres renseignements :*

## **K CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT**

La présente vente est conclue sous la condition suspensive d'obtention par l'acquéreur, dans un délai de 4 semaines à compter de ce jour, d'un financement d'un montant correspondant à cent pour cent du prix de vente aux conditions normales du marché. Il est convenu que l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement.

Si le financement n'est pas obtenu dans le délai fixé, l'acquéreur devra en informer le vendeur (à son adresse mentionnée ci-dessus) ou le notaire rédacteur du compromis, par lettre recommandée (date de la poste faisant foi) dans le délai ci-dessus imparti. Le vendeur pourra exiger la preuve du refus invoqué.

En cas de non réalisation de cette condition suspensive, la vente sera considérée comme nulle et non avenue, et la garantie majorée des intérêts produits sera intégralement restituée à l'acquéreur : en pareille hypothèse, l'acquéreur supportera les frais et honoraires relatifs à la rédaction du présent compromis, et autorise le notaire désigné par lui à prélever ce montant en déduction de la garantie, et à le verser au notaire rédacteur du présent compromis.

Passé ce délai, sans réponse valablement notifiée, la condition suspensive sera considérée comme réalisée; la vente se réalisera aux clauses et conditions ci-dessus.

La présente condition suspensive est stipulée sans préjudice au droit pour le vendeur et l'acquéreur de proroger de commun accord et par écrit le délai convenu pour l'octroi dudit financement. Une éventuelle renonciation par l'acquéreur au bénéfice de cette condition suspensive doit être communiquée de manière expresse.

## **L DECLARATIONS FISCALES**

### **L.1. L'ACQUEREUR**

#### **L.1.1. 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.

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 EUR.

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 solidairement 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 1<sup>ère</sup> tranche de prix jusqu'à concurrence maximale de 175.000 €.

#### **L.1.2. Application de la TVA et exonération du droit de vente**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informé des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'exonération de l'article 159, 8° C. enr.

Les parties demandent l'application de l'exonération de l'article 159, 8° C. enr. étant donné que la taxe sur la valeur ajoutée (ci-après dénommée « TVA ») est due sur la livraison des biens.

#### **L.2. LE VENDEUR :**

##### **L.2.1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE 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.

##### **L.2.2. Abattement par restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE 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 empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

\* les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à 800 € environ.

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

Nom : Managimm SPRL

Adresse : Chemin des deux Maisons, 71 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Tel : 02.7710195

L'acquéreur déclare qu'il maintiendra son domicile à l'adresse susindiquée.

Le vendeur déclare qu'il maintiendra son domicile à l'adresse susindiquée

#### **F.3. Citerne à mazout - chauffage**

Le vendeur déclare qu'il se trouve dans le bâtiment dont fait partie le bien deux citernes à mazout communes d'une capacité de 35.000 litres. Le chauffage est commun.

#### **F.4. Charges communes – fonds de réserve – litiges**

##### **F.4.1. Charges ordinaires et approvisionnement du fond de roulement**

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic ou par les parties de commun accord.

##### **F.4.2. Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve**

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

\* 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 ;

\* 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 ;

\* 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 ;

\* 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.

##### **F.4.3. Propriété du fonds de réserve**

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

##### **F.4.4. Créances de la copropriété**

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

#### **F.5. 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



#### D.9. Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit. L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu 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.

#### E CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES

Pas d'application

#### F STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

##### F.1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base contenant règlement de copropriété et ses éventuelles modifications, dont question ci-avant, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, ses éventuelles modifications, 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 s'engage à remettre à l'acquéreur ou au notaire désigné par celui-ci, dans le mois des présentes, un exemplaire de l'ensemble de ces documents.

##### F.2. Informations

Conformément à l'article 577-11, § 1er, du Code civil, le vendeur a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

- \* le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- \* le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- \* la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- \* le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- \* les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- \* une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le syndic a répondu à cette lettre le 14 septembre 2017 et transmis les documents. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le rédacteur des présentes d'en reproduire le contenu aux présentes.

L'acquéreur déclare avoir été avisé qu'il lui était loisible de prendre tout renseignement utile directement auprès du syndic. Il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résulteraient pour lui desdits documents et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur déclare, qu'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 ;

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

#### L.2.3. 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.

#### L.2.4. Assujettissement à la TVA

SOIT Le vendeur déclare :

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

#### M DISPOSITIONS FINALES

##### M.1. ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les quatre mois à compter de ce jour, sur proposition du notaire instrumentant.

Les parties, informées de leur droit de choisir chacune leur notaire, sans supplément de frais, pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater des présentes, ont désigné à cette fin :

- pour le vendeur : l'étude du Notaire Véronique FASOL, à Woluwe-Saint-Lambert
- pour l'acquéreur : l'étude du Notaire Philippe Verlinden, à Sint-Niklaas

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de paiement des droits d'enregistrement dans les quatre mois de la signature du présent compromis ou de la réalisation des conditions suspensives, sous peine d'amende.

##### M.2. SANCTIONS

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

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

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

**M.3. ELECTION DE DOMICILE**

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

**M.4. ARBITRAGE - TRIBUNAUX**

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

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

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

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

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

**M.5. ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DE L'ACQUEREUR**

*(applicable en cas de signature du compromis dans une étude notariale avec paiement d'un acompte de minimum 5% du prix de vente)*

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée par le notaire rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, des conditions de l'assurance décès accidentel souscrite auprès des Assurances du Notariat S.C. et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- \* gratuité de l'assurance pour son bénéficiaire;
- \* risque garanti : le décès accidentel;
- \* personnes assurées : acquéreurs personnes physiques;
- \* capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées préalablement à la survenance du risque, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale;
- \* limitation générale : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR) par événement donnant lieu à la garantie, peu importe le nombre de compromis signés par l'assuré;
- \* période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives y éventuellement incluses; si le décès survient durant cette période de quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès;
- \* conditions d'application : la garantie ne s'applique qu'aux compromis signés en l'étude du notaire et le compromis doit 1. attester de ce fait; 2. porter le cachet du notaire et être daté par ses soins; 3. faire l'objet d'un versement d'acompte ou d'une garantie, constaté par un reçu délivré par l'étude et représentant au moins 5 % du montant du prix; 4. faire référence

de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

**D.5. Contenance**

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

**D.6. Contributions - Impôts**

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié lors de la signature de l'acte authentique, la quote-part due par l'acquéreur sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

**D.7. Assurances**

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

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

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".

**D.8. Occupation - Propriété - Jouissance**

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique.

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

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il occupe seul et personnellement le bien vendu, 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 vendeur déclare qu'il videra la cave au sous-sol de tous meubles et déchets quelconques.

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.



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.

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.

**D.2. État du bien**

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

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire. Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

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 déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule 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.

**D.3. Garantie décennale**

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

**D.4. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés**

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogoatoires 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 l'acte de vente reçu par Maître Roger Lambert, ayant résidé à Bruxelles, le 25 février 1999. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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

aux conditions de l'assurance; 5. être signé par les personnes elles mêmes ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat mentionnant les clauses et conditions de l'assurance.

Réserves :

1. Acquisition par une société en formation pour laquelle se porte fort une personne physique.
2. Acquisition par des partenaires dans des proportions différentes avec encouragement à faire acter les quotités dans les plus brefs délais.

**M.6. AGENT IMMOBILIER**

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Century 21, agent immobilier agréée I.P.I. numéro #, dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur.

Le notaire instrumentant est requis de tenir l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte authentique.

**M.7. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT**

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

**M.8. CLOTURE**

Fait à Woluwe-Saint-Lambert en l'étude de Véronique FASOL

Le 03/11/2014

En 4 originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire supplémentaire étant destiné au notaire # du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

1. Nonante-deux/dixmillièmes (92/10.000<sup>e</sup>) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

2. Nonante-deux/quatre mille neuf cent cinquèmes (92/4905<sup>e</sup>) des parties communes spéciales de la Résidence KENTUCKY

II. Dans un ensemble immobilier composé de deux résidences dénommées Résidences DAKOTA et OKLAHOMA et d'un garage complémentaire, érigé sur un terrain sis avenue Henri Dunant, 5 commun à ces deux résidences et à ce garage complémentaire, ainsi qu'aux Résidences MONTANA et KENTUCKY (Bloc II), lequel terrain contient suivant titre en superficie un hectare cinquante-et-un ares dix centiares cinquante-deux dixmillièmes.

Dans le garage complémentaire, l'**EMPLACEMENT POUR VOITURE** dénommé « E.156 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement-dit

b) en copropriété et indivision forcée : deux/centièmes (2/100<sup>e</sup>) des parties communes spéciales du garage complémentaire.

Portant l'identifiant parcellaire : 0329HP0067

Tels que ces biens se trouvent décrits aux actes de base dressés par le notaire André Ingeveld, ayant résidé à Ixelles, pour les résidences MONTANA et KENTUCKY du 14 février 1974, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le 25 du même mois, volume 7550 numéro 1 et pour les résidences DAKOTA et OKLAHOMA, du 19 novembre 1974, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le 26 novembre suivant, volume 7717 numéro 5. Le vendeur remettra à l'acquéreur au plus tard le jour de l'acte authentique lesdits documents.

Revenu cadastral (global) non indexé : **mille trois cent trente-huit euros (1.338,00 €)**

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

**C.2. MOBILIER**

Outre les immeubles par incorporation sont compris dans la vente les objets mobiliers suivants : Néant

**C.3. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES**

Pas d'application

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

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

**D CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

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

**D.1. Situation hypothécaire**

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

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



- 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.

## **B.2. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU**

### **B.2.1. Logement familial**

Conformément à l'article 215 du Code civil, le bien vendu ci-après décrit étant protégé au titre du logement familial, Monsieur MIRZAHOSSEINKHAN, époux de Madame MARCQ, vendeur prénommé, intervient aux présentes pour donner son accord à la présente vente.

### **B.2.2. Insaisissabilité**

#### **B.2.2.1. Le vendeur**

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

#### **B.2.2.2. L'acquéreur**

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.

#### **B.2.2.3. Sortie d'indivision (Article 815 Code civil)**

Les acquéreurs ont été informés par le notaire rédacteur du présent compromis du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle ne s'applique pas l'article 815 du Code civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision).

Ils déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs copropriétaires/indivisaires peut, à défaut d'accord entre parties, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

## **C CONVENTION**

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, dans les quotités suivantes : 95 % pour Madame WANG et 5% pour Monsieur FAICT le bien suivant :

### **C.1. DESCRIPTION DU BIEN**

#### **COMMUNE D'EVERE-deuxième division**

I. Dans un ensemble immobilier composé de deux résidences dénommées Résidences MONTANA et KENTUCKY, érigé sur un terrain sis avenue Henri Dunant, 5 commun à ces deux résidences, ainsi qu'aux résidences DAKOTA et OKLAHOMA (Bloc I) et à un garage complémentaire, lequel terrain contient suivant titre en superficie un hectare cinquante-et-un ares dix centiares cinquante-deux dixmilliares, cadastré section D numéro 329 H pour une contenance de un are cinquante-et-un centiares.

Dans la Résidence KENTUCKY de cet ensemble, l'**APPARTEMENT de type cinq (5), dénommé « 045 » au quatrième étage, comprenant :**

#### **a) en propriété privative et exclusive :**

Hall avec armoire ;

Dans la partie centrale : hall de nuit, réduit, W.C., et salle de bains ;

En façade est : cuisine, living, chambre un et deux et une grande terrasse.

Dans le sous-sol, la cave numéro 45.

#### **b) en copropriété et indivision forcée :**



Véronique FASOL  
Notaire  
Avenue de Broqueville 57/12  
1200 Woluwe-Saint-Lambert  
TVA 0855 681 342

**COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER**  
*AGJ-Marcq-2394*

**A DESIGNATION DES PARTIES**

**A.1. PARTIE VENDERESSE**

Madame **MARCQ Myriam Albertine Lucienne**, née à Ottignies le 31 août 1956, numéro national 56.08.31-286.16 épouse de Monsieur MIRZAHOSSEINKHAN Ali Akbar, domiciliée à 1030 Schaerbeek, Rue François Bossaerts 12.

Lesquels déclarent s'être mariés à Saint-Gilles le 24 décembre 1986 sous le régime légal, à défaut de conventions matrimoniales.

Lesquels déclarent ne pas être assujettis à la TVA.

D'UNE PART, ci-après dénommée : « **le vendeur** » ;

ET :

**A.2. PARTIE ACQUEREUSE**

Monsieur **FAICT André Julien Simonne Elza**, né à Sint-Niklaas le 28 août 1977, numéro national 77.08.28-123.31 et son épouse Madame **WANG Zijian**, née à Shanghai (Chine) le 20 avril 1972, numéro national 72.04.20-574.75, domiciliés à 9100 Sint-Niklaas, Veldstraat, 9 boîte B004.

Lesquels déclarent être mariés le 16 décembre 2016 sous le régime de la séparation de biens au termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Philippe Verlinden le 7 janvier 2016, non modifié à ce jour.

Lesquels déclarent ne pas être assujettis à la TVA.

D'AUTRE PART, ci-après dénommés : « **l'acquéreur** », s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

**B DECLARATIONS PREALABLES**

**B.1. DECLARATIONS DES PARTIES**

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

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) ;

*[Handwritten signature and initials]*