



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

### **COMPROMIS DE VENTE**

Entre les soussignés:

Monsieur **NAS Ercan**, né à Bruxelles le 8 novembre 1985 (NN : 85.11.08-149.18), de nationalité belge, et son épouse Madame **KARACAN** Sera Mutlu, née à Silopi (Turquie), le 14 mai 1987 (87.05.14-562.07), d'origine turque, domiciliés à 1830 Machelen, Henri Brounsstraat 57 boîte 2.

Mariés à Evere le 5 avril 2009 sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, non modifié à ce jour.

Madame **NAS Bircan**, née à Istanbul (Turquie) le 9 juillet 1984 (NN : 84.07.09-346.33), célibataire, domiciliée à 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Leuvensesteenweg 206 bte 3.

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

**ET:**

Madame **MAC GRATH Safina Allana**, née à Badarawa le vingt-huit juillet mil neuf cent nonante deux (NN 92.07.28-576.80), domiciliée à 3070 Kortenberg, Hofstraat 132.

D'AUTRE PART, ci-après dénommés: "**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

## DECLARATIONS PREALABLES

### Déclaration des parties

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Chaque partie déclare :

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

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

#### **a) Logement familial**

Pas d'application.

#### **b) Droit dans le bien**

Les vendeurs certifient être les seuls propriétaires du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

## CONVENTION

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

### 1. DESCRIPTION DU BIEN

#### **COMMUNE de MACHELEN, première division, anciennement Machelen**

Dans un immeuble à appartements érigé sur un terrain sis Henri Brounsstraat 57, cadastré selon titre section A numéro 536/H/5 et partie du numéro 536/V/5, avec une superficie selon mesurage antérieur de deux ares soixante centiares (02a 60ca) et selon extrait cadastral récent section A numéro 536/F/6, pour une superficie de deux ares soixante-deux centiares (02a 62ca) :

- Het **appartement A2** op de eerste verdieping, met perceelsidentificatie 0536F6P0004, inhoudende :
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom : Inkomhall, leefruimte met keuken, kamer, wc, badkamer, slaapkamer en kelder (aangeduid 1<sup>e</sup> verdiep) ;

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

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : Twintig/ honderdsten (20/100sten) van de gemene delen waaronder de grond.

#### Statut immobilier – Acte de base

Le bien prédict et les parties communes se trouvent plus amplement décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété dudit immeuble, dénommé les statuts de l'immeuble, reçu par le notaire Pierre Paeps, le 17 novembre 2008, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles le 26 janvier 2009, sous le numéro 52-T-26/01/2009-00576.

L'acte de base modificatif a été signé le 20/12/2017 par le notaire Charlotte Van Cauwelaert, à Zaventem.

L'acquéreur a reçu le projet de l'acte de base modificatif.

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

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

## 2.CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

### 1.Situation hypothéquaires

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.

### 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 prévu 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.

### 2.Etat du bien

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

à sa situation, son état et son affectation.

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

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

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment \*et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mérule ou d'amiante.

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

### 3. Conditions spéciales - Servitudes et citoyennetés

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

### 4. Contenance

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

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

### 5. Contributions-Impôts

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

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le prorata du précompte immobilier pour l'année en cours. 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 exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

#### 6. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré 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.

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, dans les quinze jours des présentes, une copie de la police incendie couvrant l'immeuble.

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".

#### 7. Occupation - Propriété - Jouissance

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

##### Jouissance par la prise de possession réelle

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique. Le bien vendu est occupé par les propriétaires, les vendeurs s'engagent à faire vider le bien à leurs frais pour la signature de l'acte.

### **3. STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES**

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de syndic.

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, ainsi que 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 s'engage à remettre à l'acquéreur ou au notaire désigné par celui-ci, dans le mois à compter de la signature des présentes, un exemplaire dudit acte de base avec règlement de copropriété s'il existe.

## **4. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU - FLANDRE**

### **1. Urbanisme**

#### Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tout renseignement sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, l'acquéreur reconnaît expressément l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus des renseignements urbanistiques délivrés par la commune de Machelen en date du 22/09/2017, dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

L'agent immobilier attire que les travaux et actes mentionnés à l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire, ci-après le "Code" ne peuvent être effectués qu'après l'obtention du permis d'urbanisme; dans certains cas, l'obligation du permis est remplacée par une obligation de déclaration.

#### Informations

L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur qui déterminent la destination du bien et le grèvent de servitudes administratives.

**1.** L'acquéreur s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, à s'y soumettre et à respecter toutes les prescriptions et indications qui y figurent, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.

L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur qui déterminent la destination du bien et le grèvent de servitudes administratives.

**2.** L'agent immobilier, attire l'attention des parties sur la portée de l'article 4.2.1 du Code flamand relatif à l'Aménagement du Territoire, lequel décrit les actes soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

**3.** En application de l'article 5.2.1 du Code flamand relatif à l'Aménagement du Territoire, les notaires informeront les parties que :

- aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour le bien ;
- que l'affectation urbanistique la plus récente du bien est habitation, et qu'aux termes du Plan de Secteur de Halle-Vilvoorde-Asse, le bien est situé dans une zone « woongebieden » ;
- qu'aucune citation n'a été émise pour le bien conformément aux articles 6.1.1 et 6.1.41 jusqu'à 6.1.43 du Code flamand relatif à l'Aménagement du Territoire ;
- que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de préemption tel que visé à l'article 2.4.1 du Code flamand relatif à l'Aménagement du Territoire ;

- que le bien ne fait pas partie d'un lotissement permis ;
- qu'aucune attestation « as-built » telle que visée par l'article 4.2.12, § 2, 2° n'a été rédigée et validée, vu que cette obligation n'est pas encore en vigueur.

**4. Le vendeur déclare :**

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

**Construction "étrangère à la zone"**

Pas d'application.

Zones inondables

Conformément à l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone inondable ou une zone de rives telles que délimitées par le Gouvernement flamand.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement

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

Situation existante

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation.

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

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

## **5. Environnement - gestion des sols pollués**

### **Information légale**

Les parties déclarent avoir été informées des obligations contenues dans l'article 101 du Décret flamand relatif à l'assainissement et la protection du sol du 27 octobre 2006.

Ensuite, le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien vendu n'est pas un terrain à risque, tel que visé à l'article 2, 13<sup>e</sup> du Décret du sol. Le vendeur déclare également que, à sa connaissance, aucun établissement à risque n'est ou n'était implanté sur le bien vendu et qu'aucune activité n'y est ou n'y était exercée, tel que visé à l'article 2, 14<sup>e</sup> du Décret du sol et dont une liste est reprise en annexe à l'Arrêté du Gouvernement flamand du 14 décembre 2007 fixant le règlement flamand relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol des activités et établissements, qui peuvent occasionner pollution.

Conformément au Décret du sol, l'attestation stipule textuellement ce qui suit

- De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.
- Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de pollution, qui peut causer des dégâts à l'acquéreur ou aux tiers, ou qui peut engendrer une obligation d'assainissement, des limitations d'utilisation ou autres mesures que l'autorité peut imposer en cette matière.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée le 13/09/2017.

## **6. Certificat de performance énergétique**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20091109-0000344876-00000025-4 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur BARRA Thierry le 09/11/2009 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- consommation énergétique : 201 kWhEP/m<sup>2</sup>.an
- date de fin de validité du certificat : 09/11/2019.

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.

## **7 DIU**

BN  
Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

sk.

## **8. Contrôle de l'installation électrique**

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.

## **9. PRIX**

La vente est consentie et acceptée pour le prix de cent trente-cinq mille EUROS (€ 135.000).

payable comme suit : 13.500€ (treize mille cinq cent euros), à titre d'acompte, somme que l'acquéreur aura payé dans les trois jours ouvrable avant la signature du compromis sur le compte de tiers KBC (DVCV EverOne sprl) n° BE75-7310-2151-2551 tiré du compte n° ~~BE65739012396496~~ dont quittance sous réserve d'encaissement

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

L'agent immobilier s'engage à restituer intégralement cet acompte 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 par la faute du vendeur

et le solde, soit 121.500€ (cent vingt et un mille cinq cent euros) au moment de la signature de l'acte authentique.

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

## **10. FRAIS**

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur.

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

- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;

- mainlevées ;
- établissement du DIU ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base.

### **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 quatre semaines à compter de ce jour, un financement d'un montant maximum de 110.000 €, 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.

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.

### **DECLARATIONS FISCALES -FLANDRE**

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

**Réduction** (art.53 du Code des Droits d'Enregistrement – habitation/immeuble rural) : L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53 du Code des droits d'enregistrement.

**Abattement** (art.46bis/46ter du Code des Droits d'Enregistrement)

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement instruit des conditions à remplir pour bénéficier de l'abattement en vertu de l'article 46bis\* CE.

Il requiert l'application de l'article précité et déclare à cette fin :

- qu'il n'est pas à ce jour propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier qui est destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ; qu'aucun d'entre eux n'est actuellement propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation en Belgique et, en outre, qu'ils ne possèdent pas actuellement ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation en Belgique;
- qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'adresse de l'immeuble acquis dans le délai légal de deux ans à compter de la date de l'enregistrement de l'acte authentique qui constatera la présente vente ou à défaut de l'échéance du délai d'enregistrement; par ailleurs renoncer à l'application des articles 63<sup>3</sup> et 212 CE.

Il requiert en outre l'application de l'abattement renforcé prévu à l'article 46bis, 2<sup>ème</sup> alinéa CE en s'engage à prendre un inscription hypothécaire sur le bien dans le délai ci-dessus mentionné de deux ans.

## **2. LE VENDEUR:**

### **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 soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Il déclare \*(ne pas) se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

### **Reportabilité par restitution** (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis du CE qui, sous certaines conditions, permet d'imputer partiellement par restitution les droits d'enregistrement payés à l'occasion d'une acquisition précédente sur les droits dus à l'occasion d'une acquisition ultérieure d'un immeuble utilisé comme ou destiné à être la nouvelle résidence principale, en cas de revente du bien acquis initialement dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte authentique d'acquisition du nouveau bien.

Il déclare \*(ne pas) se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution et s'engage à communiquer au notaire instrumentant les informations nécessaires en temps utiles.

### **Taxation sur les plus-values - information**

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

### **Assujettissement à la TVA**

Le vendeur déclare :

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

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **1. ACTES AUTHENTIQUES**

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les 4 mois des présentes, sur proposition du notaire instrumentant.

Les parties, informées de leur droit de choisir chacune leur notaire, sans supplément de frais, pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à

dater des présentes, ont désigné à cette fin :

-pour le vendeur et l'acquéreur : Etude Robberechts & Van Cauwelaert, à 1930 Zaventem

Tel: 02/720.01.77

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

## **2. SANCTIONS**

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

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

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

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

## **3. ELECTION DE DOMICILE**

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

## **4. ARBITRAGE - TRIBUNAUX**

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

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

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

- Si elle prend l'initiative de l'instance en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires.
- Si l'autre partie l'informe de son intention de faire appel à l'arbitrage, en lui faisant part de son refus dans les quinze jours calendrier à compter de cette information. Tous les frais relatifs à cet arbitrage seront supportés par le vendeur et l'acquéreur, chacun pour moitié.

## **5. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT**

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

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

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

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

*BN  
sk.*  
*JJ*  
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.

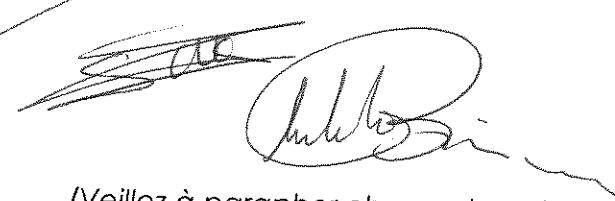
## **6. CLOTURE**

Fait à Schaerbeek le 27/12/2017, en autant d'originaux que de parties signataires,

Chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur

L'Acquéreur




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

Fait à Schaerbeek le 27/12/2017

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