



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:

1. 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.
2. 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:**

1. Monsieur **YALIC Kalouste**, de nationalité française, né à Marseille (France) le vingt-sept octobre mille neuf cent nonante, numéro national 90.10.27 403-68, carte d'identité numéro B252744513, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1140 Evere, Rue G. De Lombaerde 15/B1.3
2. Mademoiselle **YAGAN Santenik**, née à Etterbeek le quatorze décembre mille neuf cent nonante-et-un, numéro national 91.12.14 320-91, carte d'identité numéro 591-9705164-28, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1140 Evere, Rue G. De Lombaerde 15/B003.

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 affirée 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

Dans un immeuble à appartements multiples situé **Henri Brounsstraat numéro 57**, sur un terrain, cadastré suivant titre section A, numéro 536/H/5 et partie du numéro 536/V/5 et suivant extrait de matrice cadastrale récent numéro 0536/F/6, pour une superficie selon mesurage de deux ares soixante centiares (2a 60 ca) et selon cadastre de deux ares soixante-deux centiares (2a 62 ca) :

#### L'appartement au deuxième étage sous le numéro A3, avec contenant:

a) En propriété privative et exclusive :

Entrée, salon avec cuisine, chambre, wc, salle de bain, chambre à coucher et cave (au sous-sol)

b) En copropriété et indivision forcée:

Vingt / centièmes (20/100ièmes) des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire 03536F6P0005

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base d'origine reçu par le notaire Pierre PAEPS, à Machelen, 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 et à l'acte de base modificatif reçu par le notaire Charlotte VAN CAUWELAERT, à Zaventem, le 20 décembre 2017, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles le 21 décembre suivant sous le numéro 52-T-21/12/2017-12148.

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 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.

### 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 mérrole 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 des conditions spéciales repris dans le titre de propriété mentionné comme suit :

Dans ledit titre de propriété du vendeur (cahier de charges notaire de Grave dd 27 mai 1981) il est textuellement stipulé ce qui suit :

#### « ERFDIENSTBAARHEDEN :

**Verzoeker verklaart niet te weter dat er erfdiestbaarheden zouden gevestigd zijn op de goederen of dat er bijzondere voorwaarden gesteld werden, behalve en behoudens deze hierna gemeld.**

#### MUURGEMEENSCHAPPEN :

**In de akte verleden voor Meester Pieter DERAES, notaris te Steenokkerzeel, op negen mei negentienhonderd negenenzeventig, is letterlijk bedongen :**

#### « BIJZONDERE VOORWAARDEN :

**De verkopers verklaren dat het bij deze verkochte goed met geen enkele bijzondere voorwaarde of erfdiestbaarheid belast is, en dat alleszins zijzelf er geen aan derden hebben toegestaan, nochtans laten partijen dienaangaande opmerken dat zij zijn overeengekomen dat de zijmuur, scheidend het bij deze verkochte goed en het aanpalend goed blijvend aan de verkopers, moet gemeenschappelijk zijn op volle hoogste en breedte, als thans bestaande. »**

Les acquéreurs seront purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs relativement aux stipulations qui précèdent, sans recours contre les vendeurs à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

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 perception des loyers

Le vendeur déclare que le bien est occupé à des conditions bien connues de l'acquéreur qui en fera son affaire personnelle, à l'entièrde décharge du vendeur.

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de retard dans le paiement des loyers.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de la signature de l'acte authentique, par la **perception des loyers**, dès paiement du prix et des frais de la vente, à charge d'en supporter à partir du même moment, prorata temporis, les taxes, contributions ainsi que toutes charges y afférentes.

- Etat des lieux :

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, l'état des lieux qui a été dressé.

- Garantie locative :

Une garantie de 1300 euros a été perçue par les vendeurs et sera remis à l'acquéreur le jour de la signature de l'acte.

Le vendeur s'engage :

- à restituer à l'acquéreur l'intégralité des garanties locatives en sa possession.
- à ne pas affecter les garanties locatives au paiement de loyer ou d'arriérés de loyer entre la signature du compromis de vente et la signature de l'acte authentique. A défaut, il sera tenu de reconstituer cette garantie locative au moment de la signature de l'acte authentique;

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

- Droit de préemption

Le vendeur déclare qu'il n'a conféré au(x) locataire(s) ou occupants de l'immeuble aucun droit de préemption en cas de vente du bien précédent.

- Subrogation

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-dessus et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

- Engagements et déclarations du vendeur

- 1) Pour la période entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique, le vendeur s'engage à ne pas conclure de nouveau bail, ne pas prolonger le bail existant ni modifier les conditions d'occupation sans l'accord préalable et écrit de l'acquéreur. En cas de non-respect de ce qui précède, l'acquéreur pourra exiger du vendeur le paiement d'une indemnité correspondant au dommage subi par lui.
- 2) Le vendeur s'engage à avertir l'acquéreur de tout congé donné par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant. SK R v
- 3) Si un état des lieux d'entrée a été réalisé, le vendeur s'engage à convoquer l'acquéreur à l'état des lieux de sortie.

### - Rappel

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1 janvier 2007. L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le vendeur entre la date de signature des présentes et la signature de l'acte authentique de vente, sans recours contre le vendeur. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail.

Le vendeur 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.

### **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 d'origine et par l'acte de base modificatif susmentionnés, contenant le règlement de copropriété, ainsi que le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base d'origine, l'acte de base modificatif, 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 ainsi qu'une copie de l'acte de base modificatif.

### **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 informent les parties que :

- Trois permis d'urbanisme ont été délivré pour le bien ;

Bouwen bijgebouw 14/04/53

Verbouwingswerken 23/12/63

Verbouwen voorgevel 02/03/82

- 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 ;

**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.

#### Immeubles inoccupés ou délabrés

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas repris :

- au registre des immeubles ou habitation inoccupés visé à l'article 2.2.6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière ;
- à l'inventaire des lieux d'exploitation abandonnés et/ou négligés mentionnés à l'article 3, § 1 du décret du 19 avril 1995 sur les mesures de lutte contre l'abandon et le délabrement des lieux d'exploitation ;
- sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996) ;
- sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996).

#### Code du Logement - Droit de réméré

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance du fait que le bien vendu ait été un

logement social d'accession à la propriété durant les vingt années écoulées pour lequel s'appliquerait un droit de réméré.

## **2. Droit de préemption**

Le vendeur déclare que le bien est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

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

\*article 2.4.1. VCRO \*article 85 Vlaamse Wooncode, \*Waterwegen en Zeekanaal

\*Remembrement \*Zeehavenbedrijf \*Zone VEN \*Nature \*Politique de l'eau (zones inondables et zones de rives).

En ce qui concerne le Code flamand du logement, le vendeur confirme que :

- le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation, amélioration ou d'adaptation par la Société flamande d'habitation sociale, une société d'habitation sociale, la commune ou le CPAS du fait du refus de délivrer une attestation de conformité, d'une déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité, ou dans le cadre du droit de gestion sociale ;
  - qu'une *conformiteitsattest* (attestation de conformité) n'a pas été refusée ;
  - que le bien ne fait pas l'objet d'un *sociaal beheersrecht* tel que visé par l'article 90 du Code flamand du logement ;
  - le bien n'est pas repris dans le registre des biens abandonnés ou l'inventaire des habitations désaffectées, inadaptées, inhabitables, ou laissées à l'abandon ;
  - Le bien est situé dans une *woonvernieuwingzone* (zone de rénovation d'habitation) ou une *woningbouwgebied* (zone de construction d'habitation) ;
- En conséquence, le droit de préemption prescrit par le Code flamand du logement est d'application.

## **Condition suspensive**

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

## **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 20091109-0000344878-00000013-0 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur BARRE Thierry le 09/11/2009 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

-consommation énergétique : 388 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**

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.

## **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 2 novembre 2013 dressé par Contrôle industriel Belge asbl, 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 mille EUROS (€ 130.000).

 payable comme suit : 13.000€ (treize mille euros), à titre d'acompte, somme que l'acquéreur aura payé dans les trois jours ouvrables avant la signature du compromis sur le compte de tiers de l'étude Soinne Guy n° BE81 3101 7490 4224 / BE93 0682 1669 2367 tiré du compte n° BE98 3770 4686 6393 / BE25 0634 8724 5482 au nom de Yalic Kalouste et Yagan Santenik 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 117.000€ (cent dix-sept mille 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 ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- mainlevées ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base d'origine et d'acte de base modificatif.

## **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 vingt et un jours à compter de ce jour, un financement d'un montant maximum de 130.000 €, 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.

SK  
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.  
L'acquéreur ne requiert pas l'application de l'abattement.

### 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 bâties et non bâties 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 : Etude Robberechts & Van Cauwelaert, à 1930 Zaventem  
Tel: 02/720.01.77

-pour l'acquéreur : Etude du Notaire Guy Soinne, à Bruxelles.

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**

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**

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).

  
SK  
-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€

B J

-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.

#### **6. CLOTURE**

Fait à Schaerbeek le 27, 2018, 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, 2018