



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

Agent Immobilier agréé IPI : 501.042

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

COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

Monsieur **GASSENS Paul Afif**, né à Henchir Torki-Zaghouan, Tunisie le onze juillet mil neuf cent cinquante-sept, numéro national 57.07.11 403-28, communiqué avec son accord exprès, et son épouse Madame **ALBERT Patricia Marie-Anne**, née à Etterbeek le vingt-quatre novembre mil neuf cent cinquante-sept, numéro national 57.11.24 048-21, communiqué avec son accord exprès, domiciliés à 1030 Schaerbeek, rue William Degouve de Nuncques 33 bte 4.

Epoux mariés à Schaerbeek, le 10 décembre 1995 sous le régime légal de la communauté des biens à défaut de contrat de mariage, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré

TVA : non

Madame Albert Patricia née le 24 novembre 1957 carte d'identité nationale n°592-0133008-05, et Monsieur Gassens Paul né le 11 juillet 1957 carte d'identité n°592-4068039-37 domiciliés rue William de Gouve de Nuncques 33/4 à 1030 Schaerbeek. Agissant en tant que mandant, donnent procuration à Century 21 Diamant sis Square Eugène Plasky 97 à 1030 Schaerbeek, agissant en tant que mandataire, pour effectuer toutes les démarches nécessaires et signer pour nous, le compromis de vente de notre appartement sis Avenue Eugène Plasky 123 au 3^{ème} étage à 1030 Schaerbeek, et pour également, requérir pour nous, tout document nécessaire à la dite vente.

Copie de la procuration sous seing privé restera annexée aux présentes.

Ci-après dénommé(s) : "LE VENDEUR"

Et

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

A handwritten signature consisting of the initials "A.G." followed by a stylized surname, written over a rectangular stamp impression.

Monsieur **VAN DE MERGEL Jens**, né à Dendermonde, le dix huit décembre mil neuf cent quatre vingt neuf, numéro national 89.12.18-321.25, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, Avenue de l'Emeraude 15.

Madame **PRUSZYNASKA Joanna**, née à Lapy, le dix mars mil neuf cent nonante quatre, numéro national 94.03.10-660.65, célibataire, domiciliée à 1030 Schaerbeek, Avenue de l'Emeraude 15.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR"

Il est convenu ce qui suit :

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

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAEERBEEK

Dans un immeuble à appartements multiples comportant des locaux de commerce, bureaux et appartements construit sur un terrain sis avenue Eugène Plasky, 123, cadastré ou l'ayant été section C numéro 90/Z/5/2, 90/A/6/2 et 90/Y/5/2 pour une superficie de cinq ares cinquante cinq centiares

1) L'appartement situé au troisième étage au centre modifié avec une chambre, comportant :

a) en propriété privative et exclusive : living, cuisine avec coin à manger, office avec placards, water-closet, hall de nuit, salle de bains, une chambre, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante deux/dixmillièmes dans le terrain et deux cent soixante deux/dixmillièmes dans les autres parties communes.

2) La cave numéro dix située au deuxième sous-sol, comportant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dixmillièmes dans le terrain et trois/dixmillièmes dans les autres parties communes.

3) L'emplacement pour voiture numéro dix neuf, situé au deuxième sous-sol, comportant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture

b) en copropriété et indivision forcée : seize/dixmillièmes dans le terrain et vingt huit/dixmillièmes dans les autres parties communes.

Les biens sub 1), 2) et 3) sont repris au cadastre sous le numéro parcellaire 0090/02V12P0008.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base précité reçu par le Notaire Robert De Coster, à Schaerbeek, le deux mars mil neuf cent septante-deux.

Le bien est vendu sans garantie de superficie ; le plus ou le moins, fût-il supérieur à 1/20^{ème}, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

CONDITIONS GÉNÉRALES

1. Propriété.

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

2. Situation hypothécaire.

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute charge quelconque.

Cependant, la vente est conclue sous la condition suspensive qu'au cas où le prix payé entre les mains du notaire ne permettrait pas de désintéresser les créanciers hypothécaires ou saisisseurs inscrits au jour de la passation de l'acte, lesdits créanciers marquent leur accord de donner mainlevée de leurs inscriptions et transcriptions. Seul l'acquéreur pourra invoquer la non-réalisation de la présente condition.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

3. Charges, servitudes et mitoyennetés.

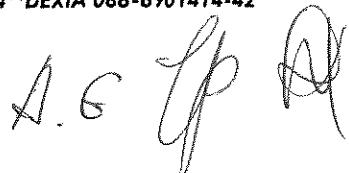
Le bien est vendu avec toutes les charges et servitudes, tant actives que passives, qui peuvent y être attachées. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus, qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours.

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, 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. L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur. 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 d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien.

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

4. Etat.

Le bien est vendu sous les garanties ordinaires. Il devra être délivré dans son état actuel, bien connu de l'acquéreur avec tous les vices apparents ou cachés. Le vendeur atteste qu'à sa connaissance le bien n'est grevé ni de mérule, ni de vices cachés.

L'acquéreur déclare avoir visité le bien et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

5. Assurance.

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

6. Jouissance.

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

Le bien est vendu pour libre d'occupation, au plus tard, à la date ultime prévue pour la signature de l'acte authentique.

7. Impôts.

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges, à l'exception de toute taxe de recouvrement encore à échoir, le vendeur s'engageant à acquitter celle-ci anticipativement au plus tard pour la date de la signature de l'acte authentique.

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

8. Mesures Administratives.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

9. Garantie décennale.

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

10. Copropriété.

1°) Le vendeur déclare que la gérance est assurée par :

Le syndic de l'immeuble, à savoir Dynamic Immo à Louvain-La-Neuve (tél. 010 45 95 14 ; e-mail info@dynamic-immo.com), a transmis les informations et documents suivants prévus par l'article 577-11 § 1 du C. civ.:

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

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

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

L'acquéreur reconnaît que ces informations et documents datant du 16 mars 2018 lui ont été transmis.

2°) Les charges

a) Charges communes.

Les charges ordinaires et périodiques seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis.

b) Charges extraordinaires.

Resteront à charge des vendeurs toutes les dépenses de conservation, entretien, réparation ainsi que les frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litige, dont question ci-dessous, **à la double condition** :

* qu'ils aient été décidés par l'assemblée générale ou le syndic ou nés avant la signature du compromis de vente,

* que le paiement soit devenu exigible avant la signature de l'acte authentique, ou que les travaux aient été exécutés avant la signature de l'acte authentique.

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

3°) Dans l'hypothèse où le syndic réclamerait des frais relatifs aux prestations effectuées lors de la transmission des renseignements dont question ci-dessus (avec facture émise par la copropriété), ceux-ci seront mis à charge des vendeurs.

Le vendeur donne, par les présentes, mandat à l'acquéreur (pour autant que les conditions suspensives éventuelles soient réalisées) pour participer à toute assemblée générale qui aurait lieu et pour y participer au vote.

Il informera l'acquéreur au moins huit jours à l'avance de la date, de l'endroit et de l'heure de l'assemblée générale concernée.

4°) Le fonds de réserve reste acquis à l'association des copropriétaires conformément à la loi sur la Copropriété du 30 juin 1994.

5°) L'acquéreur devra se soumettre à toutes les stipulations de l'acte de base, du règlement de copropriété et d'ordre intérieur de l'immeuble dont fait partie le bien vendu, ainsi qu'aux décisions régulièrement prises par l'assemblée générale.

Le vendeur remettra au plus tard le jour de la signature de l'acte à l'acquéreur un exemplaire du statut immobilier.

6°) Litiges en cours.

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

7°) Le vendeur déclare que l'assemblée générale et/ou le syndic n'ont pas pris, à sa connaissance, de décision relative à des travaux autres que de simples réparations ainsi que les futurs remplacement de la chafferie de l'immeuble et réfections terrasses (pv AG du 15 février 2018).

Il déclare aussi qu'à sa connaissance, aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours.

8°) Les parties marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs ainsi qu'il résulte de ce qui précède.

11. Frais.

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

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

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

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

- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division.

12. Notaires.

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

- pour le vendeur : le Notaire van RAEMDONCK Nicolas
Square Vergote, 41 – 1030 Bruxelles
☎ (02) 732.72.70 - ☎ (02) 732.76.96
✉ nicolas.vanraemdonck@belnot.be
- pour l'acquéreur : L'étude Act & Lex
Avenue Eugène Plasky, 144/1 – 1030 Schaerbeek
☎ (02) 734.50.85 - ☎ (02) 734.53.39
✉ jeanfrancois.poelman@belnot.be

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

13. Election de domicile.

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

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

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

PRIX

BE0337709452984
La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **225.000€** (deux cent vingt cinq mille euros) payable comme suit : **22.500€ (vingt deux 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° . 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 pas par la faute du vendeur

et le solde, soit **202.500€ (deux cent deux 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.

Sanctions

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

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

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

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

2. Si le prix ou le solde du prix devait être payé, par le fait de l'acquéreur, à une date postérieure à la date limite prévue ci-dessus pour la signature de l'acte authentique, il sera, de plein droit et sans mise en demeure, productif d'un intérêt de dix pour cent (10%) l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement, à partir de cette date limite.

Enregistrement

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

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

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

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



DÉCLARATIONS

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

URBANISME

Sols pollués

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 l'IBGE).

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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 26 mars 2018 dernier, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule que la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

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

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette 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 aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

Aménagement du territoire

La commune a transmis les renseignements urbanistiques pour ce bien en date du 26 mars 2018, dont une copie restera annexée au compromis et dont les parties reconnaissent avoir reçu une copie.

Conformément à l'article 99 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur les parties non bâties du bien, de le transformer, et plus généralement d'y effectuer aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1^{er} dudit Code.

Aucune construction-transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1^{er} du COBAT, ne peuvent être effectués sur le bien objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le notaire Van Raemdonck Nicolas a demandé, par lettre à la Commune de Schaerbeek de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien vendu.

L'agent immobilier rédacteur du présent compromis attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie lui-même, en surplus de la recherche urbanistique dont question ci-dessus et de celle qui sera demandée par le notaire instrumentant, 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 personnellement au service de l'urbanisme de la Commune de Schaerbeek, auquel il demandera la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier, par lui-même, qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

En ce qui concerne la situation planologique du bien :

- a) en ce qui concerne la destination ; ce bien est soumis aux prescriptions :
 - du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2011, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation et en bordure d'un espace structurant ;

- b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :
 - le Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - le Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - la voirie le long de laquelle se situe le bien à fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 21/4/1906 ;
- c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :
 - à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;
- d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :
 -) ce jour l'administration communale n'a connaissance d aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;
- e) Autres renseignements :
 - Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
 - Le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
 - Le bien NE se situe PAS dans le périmètre de la Zone de Révitalisation Urbaine ;
 - En ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués ;
 - En ce qui concerne les canalisations souterraines, nous vous invitons à prendre contact avec les sociétés les gérant (pour plus d'informations : <https://www.klim-cicc.be/>) ;
 - En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
 - En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;
 - En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact ave Hydrobru ;

En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien :

- Le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré en date du 28 juin 1968 en vue de la « démolition des bâtiments n°121 et n°123 ».
- Le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré en date du 5 avril 1972 en vue de « construire en bâtiment à appartements sur les parcelles n°121 et 123 ».
- Le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré en date du 11 août 1972 en vue de « démolir et reconstruire sur trois parcelles un immeuble de rapport à 9 étages ».
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 6 juillet 1993 en vue du « réaménagement de l'agence bancaire au rez-de-chaussée ».

- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 3 mars 1998 en vue de « het verbouwen van het uitstalraam van het gelijkvloers van het gebouw n°125 ».
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 27 octobre 1998 en vue d'installer un caisson accoustique sur le toit d'une extension de bureau destiné à étouffer les nuisances sonores du système de climatisation des locaux de la CGER ».
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 5 juin 2001 en vue d'utiliser une chambre en salon de prêt-à-porter » (dans un appartement du 2^{ème} étage) ».
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 6 décembre 2011 en vue de « wijziging van de bestemming van een kantoor in een medisch kabinet ».
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 2 avril 2013 en vue de « changer l'affectation du rez-de-chaussée de cet immeuble de commerce de service (banque) vers un équipement d'intérêt collectif (centre médical) ».

Tant que ces deux derniers permis n'ont pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux. Pour programmer une visite de fin de travaux, prenez contact avec la cellule contrôle au 02 244 71 50.

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26-2^{ème} étage, tous les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 – ATTENTION : durant les mois de juillet et août ainsi que pendant les vacances de Noël, ce service ne sera accessible QUE le MARDI !).

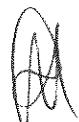
En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :

La situation régulière de l'immeuble est celle qui a été autorisée par le(s) permis et/ou acte(s) susmentionné(s).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistiques régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- **Sous-sol (-2)** : locaux accessoires aux logements du bâtiment (garage/parking + caves)
- **Sous-sol (1)** : locaux accessoires aux logements du bâtiment (garage/parking + locauw communs) + local accessoire au commerce de service du bâtiment
- **Rez-de-chaussée (n°121)** : commerce de service
- **Rez-de-chaussée (n°123)** : entrée des logements
- **Rez-de-chaussée (n°125)** : bureau
- **Du 1^{er} au 8^{ème} étage** : 24 logements (3 logements par étage)
- **9^{ème} étage** : 2 logements

Soit un total de 26 logements



AG ff

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Le permis d'urbanisme du 6 novembre 2011 permet l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif en lieu et place du bureau du rez-de-chaussée et le permis d'urbanisme du 2 avril 2013 permet l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif en lieu et place du commerce du rez-de-chaussée. Toutefois, la situation licite définitive du bien ne sera modifiée en ce sens que lorsque ces permis auront été mis en œuvre conformément aux plans et que cela aura été constaté par la cellule contrôle de notre service. Afin de programmer une visite de fin de travaux, veuillez prendre contact avec la cellule contrôle au 02 244 71 50.

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien et qui ont fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction et/ou d'une mise en demeure et/ou d'un avertissement :

Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives. Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat/ vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis,...).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

Nous vous invitons à remettre la lettre d'information ci-jointe au(x) nouveau(x) propriétaire(s) du bien.

Le service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire **via e-mail uniquement** à l'adresse ru@schaerbeekirisnet.be

Le vendeur aux présentes déclare :

- que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré. Il déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu est concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites et qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié de prescriptions d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement ;
- qu'à sa connaissance les autorisations nécessaires ont été obtenues pour toutes les constructions érigées et tous les travaux effectués et que ces constructions ou travaux ont été érigés ou effectués conformément à ces autorisations ;
- ne pas avoir connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins.
- Que le bien est actuellement affecté à l'habitation et déclare ne prendre aucun engagement quant à la possibilité d'un changement de cette affectation ;
- Qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autorisation d'urbanisme ni de permis de lotir non périmé pour le bien vendu.

INSTALLATION ELECTRIQUE

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.

L'installation électrique a fait l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du règlement. Les vendeurs avaient l'obligation de mettre l'installation électrique en conformité dans les 18 mois de leur acquisition soit pour le 17/06/2013 au plus tard.

Dans le procès-verbal du 07/03/2018 dressé par Certinergie, celle-ci 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 être au courant du fait qu'il a, dans le cas où le procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement, l'obligation d'adapter cette installation audit règlement endéans un délai de 12 mois après la réalisation du contrôle.

Cependant, les parties déclarent avoir été informées de la tolérance appliquée actuellement par le SPF Economie, lequel accepte de faire courir un nouveau délai de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique.

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

Afin de bénéficier de ce nouveau délai, le vendeur s'engage à, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique, (1) solliciter ledit nouveau délai par mail à l'adresse gas.elec@economie.fgov.be, en y joignant une copie du procès-verbal et en mentionnant la date prévue de passation de l'acte et la raison de la demande (vente du bien), ainsi qu'à (2) communiquer à la société ayant effectué le contrôle l'identité de l'acquéreur et la date de passation de l'acte authentique.

Certificat de performance énergétique

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20180322-0000524413-01-8** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par **Monsieur LE MAIRE Frédéric** le **22/03/2018** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **C**
- émissions annuelles de CO₂ : **32**
- date de fin de validité du certificat : **22/03/2028**

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

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

DROIT DE PREEMPTION EN REGION BRUXELLOISE.

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

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

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

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

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

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

A.G.
PP

LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur s'engage à remettre au plus tard le jour de signature de l'acte authentique de vente ce dossier à l'acquéreur.

CODE DU LOGEMENT

Les parties déclarent avoir été informées du fait que le Code du Logement Bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mil quatre.

Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements telles que publiées au Moniteur belge du neuf septembre deux mil trois sous le référence 2003071748.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés, doit faire l'objet d'un attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80, à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare et garabit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique, que le bien ne fait pas l'objet d'une location meublée et qu'il ne s'agit pas d'un logement dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés.

DETECTION INCENDIE

(Arrêté du Gouvernement du 15 avril 2004 relatif aux exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2005.)

Le vendeur déclare que l'immeuble est équipé de détecteurs de fumée.

GARANTIT « 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).

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

A. G. P.

-Somme assurée : 90% du montant du prix de la vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du sinistre, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes résultant de l'insuffisance de valeur vénale constatée par l'administration fiscale et sans pouvoir excéder 250.000€

-Période de couverture : la période qui s'étend de la date de signature du compromis de vente jusqu'à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition. Cette période ne peut excéder 123 jours calendrier. Ce délai est porté à six mois si des enfants mineurs doivent intervenir à la vente.

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

-Le compromis doit porter le numéro IPI de l'agent immobilier intervenant ainsi que son cachet.

-Le compromis doit être daté et signé par l'acquéreur et le vendeur ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat écrit.

-Le compromis doit être daté et contresigné par l'agent immobilier intervenant.

-Prévoir le versement d'un acompte constaté par un reçu daté et signé par le vendeur, délivré par l'agent immobilier intervenant et représentant au moins 5% du prix total de la vente.

-Les documents originaux doivent être présentés à l'assureur en cas d'appel à la présente garantie.

-La prime due doit avoir été payée à l'assureur par l'agent immobilier intervenant.

-L'acquéreur marque son accord pour qu'en cas de décès, son médecin-traitant transmette au médecin-conseil de l'assureur un rapport médical établissant la cause du décès.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

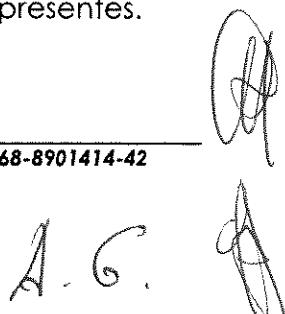
La présente vente est conclue sous la condition suspensive d'obtention par l'acquéreur, dans un délai de deux semaines à compter de ce jour, d'un financement d'un montant correspondant à cent pour cent du prix aux conditions normales du marché. Il est convenu que l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne 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 son notaire, par lettre recommandée (date de la poste faisant foi) dans le délai ci-dessus imparti. Le vendeur exigera la preuve des refus invoqués par deux organismes financiers, courriers originaux et rédigés sur papier à en-tête des organismes financiers consultés et signés par des personnes disposant des pouvoirs requis. En cas de refus, la garantie remise (augmentée des intérêts) sera remboursée à l'acquéreur sous déduction d'une somme complémentaire de 800,-EUR (huit cent euros), laquelle sera acquise au vendeur à titre d'indemnité forfaitaire pour indisponibilité temporaire de son bien.

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

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



Fait à Bruxelles, le 20/04 2018, en autant d'originaux que de parties signataires,
chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur

*Procuration
Cendray &
S. Plasky*

L'Acquéreur

D. Dattier
Joanna Piszcynska

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

Fait à Bruxelles, le 20/04/2018

Signature de l'agent immobilier

J. B. Plasky

Cachet de l'agent immobilier

Century21 Diamant
Eugène Plasky 17
030 Schaerbeek
45 21 21 - 02 735 80 66
@century21diamant.be

JPJ: 512450

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

[Signature]

Madame Albert Patricia
Monsieur Gassens Paul
Rue Willam de Gouve de Nuncques 33/4
1030 Schaerbeek

Ceintury 21
Diamant
Squaire Eugène Plasky 97
1030 Schaerbeek

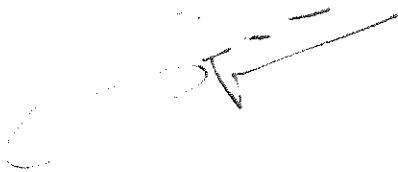
Bruxelles le Mardi 21 mars 2018.

Madame, Monsieur,

Nous, soussignés, Madame Albert Patricia née le 24 novembre 1957 carte d'identité nationale n° 592-0133008-05, et Monsieur Gassens Paul né le 11 juillet 1957 carte d'identité n°592-4068039-37 domiciliés rue William de Gouve de Nuncques 33/4 à 1030 Schaerbeek.

Agissant en tant que mandant,

Donnent procuration à Century 21 sis Square Eugène Plasky 97 à 1030 Schaerbeek, agissant en tant que mandataire,
pour effectuer toutes les démarches nécessaires et signer pour nous, le compromis de vente de notre appartement sis Avenue Eugène Plasky 123 au 3eme étage à 1030 Schaerbeek, et pour également, requérir pour nous, tout document nécessaire à la dite vente.



Gassens Paul



Albert Patricia

Fait à Bruxelles le 21 mars 2018

