

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](mailto:info@century21diamant.com)

## COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

1. Madame **DEWACHTER Paula Maria Florentina**, née à Lippelo le 14 janvier 1935, veuve, demeurant à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Avenue Louis Jasmin 286 bte 1.
2. Madame **DEL BRASSINNE Catherine Marie Esther**, née à Zahle le 22 août 1966, épouse de Monsieur LOIR Thierry Maurice Marguerite Ghislain, demeurant à 3090 Overijse, Witherendreef 127.
3. Monsieur **DEL BRASSINNE Bernard Joseph Désiré**, né à Uccle le 19 avril 1973, célibataire, demeurant à 10330 Bangkok (Thaïlande), Athenes residence, Unit 65/82, Wireless Road, Phatumwan.

Ci-après dénommé(s): "LE VENDEUR"

Et

Monsieur **DESMIDT Frédéric Claude**, né à Dunkerque le 26 juin 1976, et son épouse Madame **VERWEIRE Valérie William Patricia**, née à Etterbeek le 13 mars 1978, domiciliés ensemble à 1030 Schaerbeek, rue Jul Merckaert 7.  
Mariés sous la séparation des biens, suivant acte passé devant le notaire STRUYF Erik-Michel à Laeken en date du dix septembre deux mille trois.  
Régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR"

Il est convenu ce qui suit :

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

Three handwritten signatures in black ink, likely representing the parties involved in the transaction.

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur, qui accepte dans des proportions à déterminer au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique, le bien immobilier décrit ci-après :

### **DESCRIPTION DU BIEN**

#### **COMMUNE DE SCHAERBEEK**

Dans le building érigé sur et avec terrain sis à front de l'avenue de l'Emeraude, numéros 56-58, d'une superficie d'environ huit ares neuf centiares cinquante-trois dixmilliares, ledit terrain repris en hachuré bleu au plan numéro I annexé à l'acte de base, sous la mention Lot B.

L'appartement du rez de chaussée extrême droite, (flat) comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, salle de bains, cuisine, living avec cour, outre aux sous-sols la cave numéro 15
- b) en copropriété et indivision forcée : VINGT/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain. Ledit appartement résulte de la modification lui apportée par Monsieur Morael, en vertu des droits qu'il s'était réservés dans l'acte de base, modification qui a été constatée dans un acte reçu par le notaire Frans Lambert, Notaire ayant résidé à Bruxelles le dix-huit janvier mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize mars suivant volume 6.075 numéro 1.

Tel au surplus que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par Maître Frans Lambert, Notaire prénommé, le neuf juin mille neuf cent soixante-cinq, dûment transcrit.

*Le bien est vendu sans garantie de superficie ; le plus ou le moins, fût-il supérieur à 1/20<sup>ème</sup>, 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 saisissants 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.

### **Registre des gages**

Le vendeur reconnaît avoir été informé par le rédacteur du présent compromis de vente de la loi sur les sûretés mobilières et du principe de réserve de propriété en cas de non-paiement du prix suite à la vente d'un bien meuble qui devient immeuble par incorporation ou par destination.

Pour le cas où la consultation du registre des gages entre la signature du présent compromis et la signature de l'acte authentique constatant la vente, révélerait l'enregistrement d'une réserve de propriété, le vendeur accepte dès à présent que soit retenu du produit de la vente et payé par le notaire instrumentant, au moyen des sommes retenues, l'ensemble des arriérés de frais de travaux révélés par le registre des gages, de telle manière à ce que plus aucune réserve de propriété ne subsiste au détriment de l'acquéreur sur des biens meubles devenus immeubles par incorporation ou par destination.

Pour autant que nécessaire, la présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée des créanciers ayant enregistré une réserve de propriété dans le registre des gages pour des biens meubles devenus immeubles par incorporation ou par destination, au plus tard à l'expiration du délai convenu par les parties (et ses éventuelles prolongations) pour la signature de l'acte authentique de vente. La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir.

### **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.

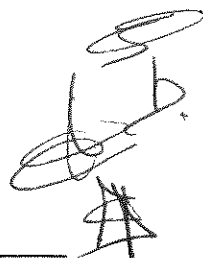
Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

### **4. Etat.**

L'immeuble 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 mûrle, ni de vices cachés.

### **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. En outre, le vendeur s'engage à faire vider le bien à ses frais pour la signature de l'acte.

## 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 seconde résidence et 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 :

En perspective de la présente vente, le syndic de l'immeuble, à savoir SGIS Sprl à 1060 Saint Gilles, Chaussée de Charleroi 123A. (tél. 02 535 98 08 ; e-mail [info@syndic-sgis.be](mailto:info@syndic-sgis.be)), a été demandé de transmettre les informations et documents suivants prévus par l'article 577-11 § 1 du C. civ.:

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens de l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du C. civ.;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

L'acquéreur reconnaît avoir obtenu ces informations et documents.

## 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.

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

- le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;
- les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

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 avant la signature de l'acte authentique et pour y participer au vote.

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

Toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du présent compromis de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur. A défaut de communication par le vendeur dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

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 à l'exception des décisions reprises au pv ag.

Il déclare aussi qu'à sa connaissance, aucun litige impliquant l'association des copropriétaire 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.

Les sommes en résultant seront payées lors de la signature de l'acte authentique de vente par l'intermédiaire du notaire instrumentant à qui les parties confèrent tous mandat à cette fin.

## 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 (dus au notaire ou à l'agent immobilier) résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention en imposent la réalisation au vendeur dans le cadre de la vente :

- Acte de base modificatif en cours d'élaboration : il s'agit d'une dépense commune décidée par une ag antérieure qui sera très probablement à payer après la vente ; pas de dérogation à la répartition de cette charge : à supporter en fonction du moment de l'appel de fonds selon le droit commun.
- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- 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 : DE COCK & GORET, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN  
Graven Egmont en Hoornlaan 18a – 3090 Overijse  
☎ (02) 687.83.20 - 📠 (02) 687.34.42  
✉ [sarah@vandenmoortel.be](mailto:sarah@vandenmoortel.be)
- pour l'acquéreur : le Notaire Erik STRUYF  
Rue Edmond Tollenaere, 56-76/26 – 1020 Bruxelles  
☎ (02) 423.01.90 - 📠 (02) 425.03.79  
✉ [erikmichel.struyf@belnot.be](mailto:erikmichel.struyf@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

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **137.500€ (cent trente sept mille cinq cent euros)** payable comme suit : **13.700€ (treize mille sept cent euros)**, à titre de GARANTIE, somme que l'acquéreur aura payée 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°

*BE 93 31 00 84 18 51 67*

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

L'agent immobilier s'engage à restituer intégralement cette garantie et les intérêts qu'elle aurait produits, à l'acquéreur, dans les 48h de la non-réalisation des conditions suspensives ou de l'une d'elles, ou en cas de réalisation de toutes les conditions suspensives, au cas où la vente ne serait pas réalisée par la faute du vendeur

et le solde, soit **123.800€ (cent vingt trois mille huit 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).

## URBANISME

### Sols pollués

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

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

Il précise toutefois qu'il n'est pas encore en mesure de remettre l'attestation du sol exigée par l'ordonnance.

La présente vente est dès lors faite sous la condition suspensive de l'obtention, avant la signature de l'acte authentique, d'une attestation du sol d'où il résultera que le terrain sur lequel est érigé l'immeuble dans lequel se trouve le lot privatif vendu :

- n'est pas repris en catégorie 3 ou 4 ; et
- d'une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol s'il devait s'avérer, au vu de l'attestation obtenue, que ledit terrain est repris dans la catégorie 0.

Le vendeur mandate le notaire instrumentant aux fins de demander l'attestation du sol à l'IBGE et de la communiquer à l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique. Les frais d'obtention de l'attestation du sol seront supportés par le vendeur.

Etant donné que le bien vendu fait partie d'une copropriété forcée, et dans le cas où l'attestation demandée ci-dessus mentionnerait la catégorie 0, la présente vente est faite sous la condition suspensive que le vendeur obtienne de l'IBGE, avant la signature de l'acte authentique, une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol en application de l'article 61 de l'Ordonnance.

Le vendeur mandate également le notaire instrumentant aux fins de demander la dispense à l'IBGE et à en communiquer le contenu à l'acquéreur dans le délai ci-dessus indiqué. Les frais de l'obtention de cette lettre seront supportés par le vendeur.

### 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<sup>er</sup> dudit Code.

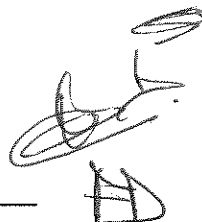
Aucune construction-transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> du COBAT, ne peuvent être effectués sur le bien objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

L'étude De Cock & Goret 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-avant 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.

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, 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 **23/03/2018** 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 l'obligation d'adapter cette installation audit règlement dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique, à ses frais.

## Certificat de performance énergétique

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20120220-0000062619-01-6** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur **KILINC Ummet** le **20/02/2012** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **G**
- émissions annuelles de CO2 : **106**
- date de fin de validité du certificat : **20/02/2022**

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

Un original ou une copie du certificat a été 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.

## **LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

Le vendeur déclare qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

### **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'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80, à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare et garantit 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<sup>er</sup> juillet 2005.)

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas encore équipé de détecteurs de fumée. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la législation en la matière et faire son affaire personnelle de l'installation de ces détecteurs.

### **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.

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.

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

Fait à Bruxelles, le 31/05 2018, en autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

<p>Le Vendeur</p>  <p><i>P. Buisson</i></p> <p><i>Pau Mosuashon</i></p>	<p>L'Acquéreur</p> 
--	---

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

Fait à Bruxelles, le 31.05.2018

Signature de l'agent immobilier

*Goltianov Ingele*  
 IPI. 512 450  
*A. Sykys*

Cachet de l'agent immobilier

Century21 Diamant  
 Square Eugène Plasky 97  
 1030 Schaerbeek  
 ☎ 02 245 21 21 - 📠 02 735 86 66  
 info@century21diamant.com

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

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

SCHAARBEEK, 26 MAART 2018,

INFRASTRUCTUUR

DIENST STEDENBOUW & LEEFMILIEU

DOSSIER BEHANDELD DOOR *Mvr Dewit*

GEMEENTEHUIS • COLIGNONPLEIN | BUREAU 2.04

✉ [SI@SCHAARBEEK.BE](mailto:SI@SCHAARBEEK.BE)

☎ 02 244 72 58 - UITSLUITEND VAN 9U TOT 12U.

CELLULE CONTRÔLE : 02 244 71 50

UW REF.: 32933

ONZE REF.: SI/075/056-058

BULAGE: 1

NOTARISSSEN DE COCK & GORET

GRAVEN EGMONT EN HOORNLAAN 18A

3090 OVERIJSE

[ANNICK.DEVIS@VANDENMOORTELE.BE](mailto:ANNICK.DEVIS@VANDENMOORTELE.BE)

**STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE VERORDENENDE BEPALINGEN  
TOEPASSING VAN HET ARTIKEL 275 VAN HET BRUSSELS WETBOEK VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING**

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag ontvangen op 20 maart 2018 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Smaragdlaan 56-58**, hebben wij de eer U dit document over te zenden onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.

**Wat de planologische ligging van het goed betreft:**

a) Wat de bestemming betreft is het goed onderworpen aan de voorschriften van:

- Het Gewestelijk Bestemmingsplan (Besluit van de Regering van 3 mei 2001), waar het gelegen is in een **typisch woongebied**.

b) Wat betreft de voorwaarden waaraan een bouwproject onderworpen zou zijn, zijn van toepassing:

- De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- De weg langs dewelke het goed gelegen is, heeft het voorwerp van een rooilijnplan goedgekeurd bij Koninklijk Besluit dd 21/04/1906 uitgemaakt;

c) Wat betreft een eventuele onteigening:

- Tot op heden is het gemeentebestuur niet op de hoogte van dergelijke projecten.

d) Wat betreft het bestaan van een voorkooperimenter:

- Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van een voorkooperimenter waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.

e) Zijn de andere inlichtingen:

- Indien het gebouw voor 1932 werd opgetrokken, is het opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed ( art. 333 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening );
- Het goed bevindt zich NIET in de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie;
- Het goed bevindt zich NIET in de Zone voor Stedelijke Herwaardering;
- Wat de lijst der risicoactiviteiten betreft, gelieve contact te nemen met Leefmilieu Brussel – BIM;
- Wat de ondergrondse leidingen betreft, nodigen wij u uit contact op te nemen met de maatschappijen die ze beheren (voor meer inlichtingen: <https://www.klim-cicc.be/>);
- Wat de overstromingsgebieden betreft, nodigen wij u uit contact te nemen met Leefmilieu Brussel;
- Wat het rioleringsstelsel betreft, gelieve contact op te nemen met Hydrobru;
- Wat de veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen betreft, gelieve contact op te nemen met de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI);

**Wat de stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor het goed betreft:**

- Het goed maakt het voorwerp uit van een bouwvergunning afgeleverd op 8 november 1963 voor “construire un immeuble de logements”.
- Het goed maakt het voorwerp uit van een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 17 april 2012 voor “placer un châssis en façade arrière au 5ème étage de cet immeuble à appartements en vue de fermer un balcon”.
- Het goed maakt het voorwerp uit van een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 11 oktober 2016 voor “dans un bâtiment comprenant 31 logements, fermer une terrasse en façade arrière d'un appartement situé au 6ième étage, effectuer des travaux structurels intérieurs et revoir son aménagement”.
- Het goed maakt het voorwerp uit van een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 18 oktober 2016 voor “dans un immeuble de 31 logements, diminuer le nombre de logements à 30 en fusionnant deux appartements”.

De afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en attesten voor het goed zijn in onze archieven raadpleegbaar (Gemeentehuis, lokaal 2.26 – 2<sup>de</sup> verdieping, elke dinsdag en donderdag van 9u tot 12u - OPGELET : tijdens de zomer- en de kerstvakantie, zal deze dienst ALLEEN toegankelijk zijn op DINSDAG !)

**Wat de geoorloofde bestemming, gebruik en aantal woningen van het goed betreft:**

Vooreerst melden wij u dat bij gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning die de bestemmingen van een goed expliciet vastlegt, zijn gebruik van voor 21 maart 1975 wordt nagekeken (= datum van goedkeuring van het Algemeen Bouwreglement van de Brusselse Agglomeratie).

Anderzijds, is het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 11 januari 1996 tot vaststelling van de handelingen en werken vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning en van het eensluidende advies van de gemachtigde ambtenaar, in werking getreden op 9 februari 1996, de eerste wettekst die de werken en de gebruiksveranderingen uitgevoerd met het oog op een wijziging van het aantal wooneenheden niet vrijstelde van stedenbouwkundige vergunning (Hoofdstuk II - Artikel 2 - 3°).

Bijgevolg, gelet op hetgeen voorafgaat, volgens onze informatiebronnen, en behoudens bewijs van het tegendeel, kunnen wij de regelmatigheid van de volgende stedenbouwkundige bestemmingen en hun ruimtelijke indeling bevestigen:

- **Kelderverdieping:** lokalen horende bij de wooneenheden van het gebouw en 16 parkeerplaatsen
- **Gelijkvloers:** 3 wooneenheden en 16 parkeerplaatsen
- **Verdiepingen 1 t.e.m. 6:** 4 wooneenheden per verdieping
- **Verdieping 7:** 3 wooneenheden

Totaal: 30 wooneenheden

Wat de bestemmingen betreft, verzoeken wij u om het glossarium van het Gewestelijk Bestemmingsplan te raadplegen (beschikbaar aan het adres: [www.gbp.irisnet.be](http://www.gbp.irisnet.be)).

Deze bevestiging wordt u overgemaakt onder **voorbehoud** van de overeenstemming van deze woningen met de reglementering van toepassing op 11 januari 1996, zijnde het Algemeen bouwreglement van de Brusselse agglomeratie (K.B. van 21 maart 1975) en het gemeentelijk algemeen bouwreglement van Schaarbeek (Gemeenteraad van 21 november 1947) en voor zover dat de wijziging van het aantal wooneenheden **geen werken vereist heeft** waarvoor een stedenbouwkundige of bouwvergunning nodig was.

Deze bevestiging betreft slechts de regelmatigheid van de hierboven vermelde stedenbouwkundige bestemmingen. Zij heeft geen betrekking op de eventueel in dit gebouw uitgevoerde handelingen en werken die het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning hadden moeten uitmaken.

Wij vestigen uw aandacht op het feit dat elke wijziging van de voorgenoemde bestemmingen en van de onderverdeling en/of het aantal wooneenheden, het voorwerp van een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning moet uitmaken. Wij vestigen ook uw aandacht op het feit dat de verhuurde woningen in overeenstemming met de Brusselse Huisvestingscode moeten zijn.

**Wat de stedenbouwkundige inbreuken die het voorwerp hebben uitgemaakt van een procesverbaal van stedenbouwkundige overtreding en/of een ingebrekestelling en/of een waarschuwing betreft:**

Gelieve nota te nemen van het feit dat tot op de dag van vandaag, wij nog niet in het bezit zijn van een onvoorwaardelijk brandpreventieverslag over de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het goed op 18 oktober 2016. De niet naleving van de voorschriften van de Brandweer vormt een stedenbouwkundige overtreding krachtens artikel 300 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening. Tevens melden wij u dat als de eigenaar niet in het bezit is van een onvoorwaardelijk brandpreventieverslag, zijn/haar verantwoordelijkheid kan worden aangesproken in geval van brand of een ander ongeluk.

Voor meer inlichtingen, gelieve contact te nemen met de controlecel: 02 244 71 50

Deze brief wordt opgemaakt onder voorbehoud van het bestaan van overtredingen die het gebouw zouden bezwaren en die nog niet het voorwerp van een formele vaststelling van overtreding hebben uitgemaakt.

**Deze informatie wordt alleen ter indicatieve titel gegeven en kunnen niet uitputtend zijn.**

Uw aandacht wordt gevestigd op het gevaar dat de aan- of verkoop van een gebouw bezwaard met een stedenbouwkundige inbreuk, inhoudt. De verantwoordelijkheid van de eigenaar kan worden aangesproken (inbegrepen voor het behoud van stedenbouwkundige inbreuken).

**Wij raden de verkoper en de koper aan om zich te bevragen bij hun notaris en om de archieven van de dienst stedenbouw te raadplegen teneinde de wettelijke toestand van het goed na te gaan (vergund bouwvolume, ramen, ...).**

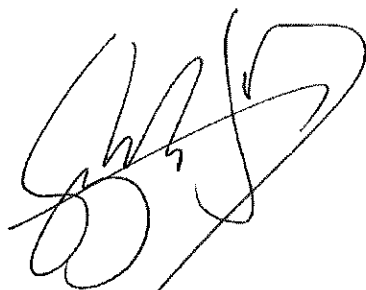
In de aankondiging m.b.t. de verkoop van het goed, moeten de notaris, de makelaar en de verkoper duidelijk de meest recente en precieze bestemming van het goed weergeven.

Wij nodigen u uit de hierbijgevoegde informatiebrief aan de nieuwe eigenaar(s) van het goed te overhandigen.

De dienst Stedenbouw staat tot uw beschikking voor elke aanvullende inlichting enkel via e-mail op het adres [si@schaarbeek.irisnet.be](mailto:si@schaarbeek.irisnet.be)

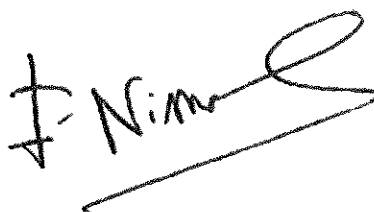
Hoogachtend,

De Gemeentesecretaris  
In opdracht,



**Guy VAN REEPINGEN**  
Adjunct-Directeur

De Burgemeester  
In opdracht,



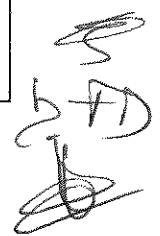
**Frédéric NIMAL**  
wnd Schepen

Als u meent dat deze stedenbouwkundige inlichtingen onvolledig of foutief zijn, gelieve ons **binnen de 30 dagen** hiervan in kennis te stellen via e-mail op het adres [si@schaarbeek.irisnet.be](mailto:si@schaarbeek.irisnet.be).

Na deze termijn, zal elke wijziging van de stedenbouwkundige inlichtingen het voorwerp moeten uitmaken van een nieuwe (betalende) aanvraag. Zij zal binnen de 30 dagen worden behandeld.

**Opmerkingen**

1° Dit document houdt geen vrijstelling in van de verplichting houder te zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening, of van de verkavelingsvergunning vereist door artikel 103 van hetzelfde wetboek.



2° De handelingen en werken met betrekking tot een beschermd goed, of tot een goed dat het voorwerp uitmaakt van een beschermingsprocedure, of tot een goed ingeschreven op de bewaarlĳst of waarvoor een procedure tot inschrijving op de bewaarlĳst werd aangevat, of tot een goed ingeschreven op de inventaris van het onroerend erfgoed, zijn onderworpen aan de bepalingen van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening Titel V inzake het behoud van het onroerend erfgoed.

3° Elkeen kan op het gemeentehuis kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van de afgegeven stedenbouwkundige attesten en vergunningen en een afschrift krijgen van de mededeelbare elementen krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende de mededeling van inlichtingen en documenten inzake planning en stedenbouw.

4° Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de vastgestelde of aangenomen plannen van de niet-vervallen verkavelingsvergunningen, van de rioolplannen en van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende de mededeling van inlichtingen en documenten inzake planning en stedenbouw.