

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 :

Madame **LEMOINE-ADAM** Anne Paule Bernadette, née à Boussu, le 28 juillet 1953, inscrite au registre national sous le numéro 53.07.28-288.34, célibataire, domiciliée à 03750 Alicante, Los Abetos 5.

Ci-après dénommée: "LE VENDEUR"

Et

Monsieur PANIS Jean-Marc Simon Roger Marie, né à Ixelles le 5 novembre 1968, numéro national 68.11.05-079.15, et son épouse, Madame TRAN Anne-Françoise Thanh-Nga, née à Schaerbeek le 27 janvier 1966, numéro national 66.01.27-050.48, domiciliés ensemble à 1030 Schaerbeek, Rue Jules Destree, 35.

Mariés à Schaerbeek le 18 décembre 2009 sans contrat de mariage, régime non modifié à ce jour, tel que déclaré.

Assujetti TVA : Monsieur PANIS est assujetti sous le n°0548570830.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk. Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7º de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

Ci-après dénommés : "L'ACQUÉREUR "

**DECLARATIONS PREALABLES**

**A.1. DECLARATIONS DES PARTIES**

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.

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 introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales

**A.2. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU**

B.2.1. **Logement familial** la présente vente n'est pas le logement principal d'un vendeur nécessitant l'accord de son conjoint ou cohabitant légal.

**A.2.1. Droits dans le bien**

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Il est convenu ce qui suit :

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur, dans des quotités à définir pour le jour de l'acte au plus tard, qui accepte, le bien immobilier décrit ci-après :

*Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante*

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk. Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

## DESCRIPTION DU BIEN

### Commune de Schaerbeek - 4<sup>ème</sup> division :

Une maison d'habitation sise Boulevard Léopold III, 10, où elle contient en superficie d'après titre 03a 41ca, cadastrée selon titre, section B, numéro 106 W 2 et selon cadastre section B numéro 016W2P0000 pour une contenance totale de 03a 41ca.

Revenu cadastral non indexé : 2.642,00€

## 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.**

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dette, 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 gérant 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 ci-après 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.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk. Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

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

#### **4. Etat.**

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

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

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

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

Pour autant que le bien ne soit pas loué, tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvent seront enlevés par le vendeur à ses frais, hormis l'accord conclus entre les parties pour certains meubles dont la liste figure en annexe et il sera mis en état de propreté, avant la signature de l'acte authentique.

#### Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entièr décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

#### **5. Assurance.**

Le vendeur s'engage à maintenir le bien vendu assuré contre les risques d'incendie et risques accessoires jusqu'à la fin de la semaine suivant la signature de l'acte authentique. De son côté, l'acquéreur déclare savoir qu'il peut être utile d'assurer le bien à son nom dès à présent.

#### **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.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk. Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

## 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. Frais.

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

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

- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk. Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.



### 11. 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 DE DONCKER Pablo  
rue du Vieux Marché aux Grains, 51 – 1000 Bruxelles  
☎ (02) 219.53.20 - ☎ (02) 219.87.67  
✉ [pablo.dedoncker@notdedoncker.be](mailto:pablo.dedoncker@notdedoncker.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](mailto: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 3 mois des présentes.

### 12. Election de domicile.

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

13. 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

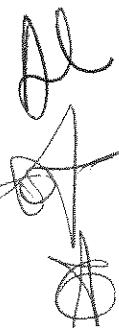
### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **490.000€ (quatre cent nonante mille euros)** payable comme suit : **24.500€ (vingt quatre mille cinq cents euros)**, à titre de GARANTIE, 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° BE8675066673 dont quittance sous réserve d'encaissement 8150

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.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk. Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.



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 pas par la faute du vendeur

et le solde, soit **465.500€ (quatre cent soixante cinq 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.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk. Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

## 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 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) 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 sur le terrain objet de la présente convention.

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 la parcelle vendue n'est pas reprise dans la catégorie des biens potentiellement pollués.

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.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk. Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.



## Aménagement du territoire

**La commune a transmis les renseignements urbanistiques pour ce bien en date du 27 novembre 2017, 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.

Le vendeur 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.

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.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk. Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.



- 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.
- Que le bien est/n'est pas équipé de détecteur(s) incendie.

### **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 **27/11/2013** dressé par **Electro-Test**, celle-ci a constaté que l'installation électrique répond 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 **20131120-0000197711-01-4** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur **KILINC Ummet** le **20/11/2013** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

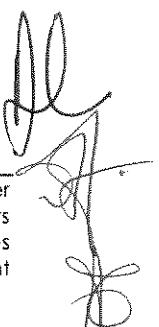
- classe énergétique : **G**
- émissions annuelles de CO2 : **105**
- date de fin de validité du certificat : **20/11/2023**

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. 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

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk. Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.



## **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.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **L'ACQUEREUR**

##### **Abattement (art. 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :**

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement. **L'acquéreur déclare pouvoir bénéficier dudit abattement** et déclare en outre:

- qu'il n'est pas, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.
- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans (en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'une maison d'habitation ou d'un appartement sur plan ou en construction: dans le délai légal de trois ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk. Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.



- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 500.000 euros (si terrain à bâtrir : n'excède pas 250.000 euros).

L'acquéreur nous déclare :

- qu'il est parfaitement informé qu'il ne peut bénéficier de l'abattement que s'il renonce, pour la période imposable qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;

- qu'il est parfaitement informé du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145<sup>46ter</sup> à 145<sup>46sexies</sup> du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne, pour autant que cette réduction d'impôt ne soit pas visée aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du Code des impôts sur les revenus 1992 ;

- que, pour les périodes imposables antérieures ou ultérieures à la période imposable qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées ;

- que, si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidiairement tenus au paiement des droits complémentaires ;

- que, les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du Code des impôts sur les revenus 1992.

L'acquéreur déclare sur l'honneur qu'il ne demandera pas l'application d'une des réductions visées aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour la période imposable qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk. Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

### **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 :

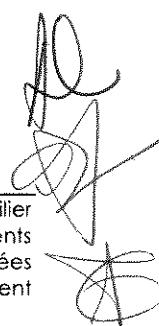
- Gratuité de l'assurance pour l'acquéreur.
- Risque garanti : le décès par accident.
- Personnes sur la tête desquelles repose le risque : le(s) acquéreur(s) personne(s) physique(s).
- Somme assurée : 90% du montant du prix de la vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction 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.

Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk. Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.



### CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant maximum de 260.000 euros.

L'acquéreur s'engage à introduire le dossier de prêt endéans la semaine des présentes.

L'accord de principe devra être obtenu endéans les 30 jours à dater de l'acceptation de l'offre.

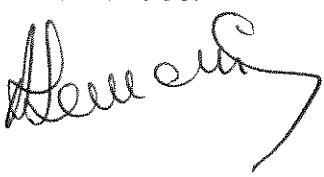
Si l'acquéreur n'obtenait pas l'accord de son prêt dans le délai ci-avant stipulé, il en avisera l'agence immobilière CENTURY 21, le vendeur ou le notaire choisi par le vendeur par lettre recommandée, et ce avant l'expiration dudit délai et en annexant, pour validité au moins 2 preuves de refus de crédit.

En cas de refus du prêt hypothécaire, le vendeur s'oblige à restituer la garantie dans les huit jours de la notification du refus.

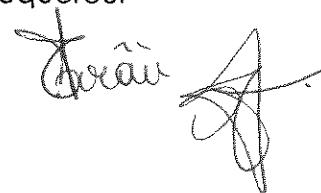
Les parties déclarent approuver la rature de 0 lignes 0 mots aux présentes.

Fait à Bruxelles, le 08.06.2018, en autant d'originaux que de parties signataires,  
chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur



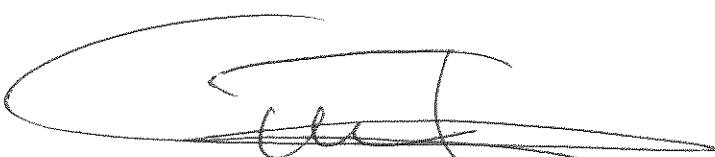
L'Acquéreur



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

Fait à Bruxelles, le 08.06.2018

Signature de l'agent immobilier



Cachet de l'agent immobilier

Century21 Diamant  
Square Eugène Plasky 97  
1030 Schaerbeek



Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante. T 02 245 71 21 - F 02 735 86 66

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk. Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7º de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

320-010 (11 2017)

# C O M M U N E   D E   S C H A E R B E E K



URBANISME ET ENVIRONNEMENT  
Place Colignon - Bureau 2.04  
1030 Schaerbeek

Votre correspondant : Mme Dewit  
Tél. 02 244 72 58 - Uniquement de 9h00 à 12h00  
E-mail : ru@schaerbeekirisnet.be

Schaerbeek, le 27 novembre 2017,

Madame Lemoine-Adam  
Boulevard Léopold III 10  
1030 Bruxelles  
anneadam600@gmail.com

Nos références : RU/ 320/010  
Vos références : A.Lemoine-Adam  
annexe(s) : 1

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Application de l'art. 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 9 novembre 2017, concernant le bien sis **boulevard Léopold III 10**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

### 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 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en **zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal.
- 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 :
  - à 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 Revitalisation 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 avec 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 31 août 1982 en vue d' "aménager le grenier avec quatre nouvelles lucarnes".

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 – 2<sup>ème</sup> 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 :**

Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (Chapitre II - Article 2 - 3<sup>o</sup>).

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

- **Entièreté du bâtiment** : 1 logement

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.prasirisnet.be](http://www.prasirisnet.be)).

Nous attirons votre attention sur le fait que ce logement doit être conforme, soit à la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947), soit au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II.

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.

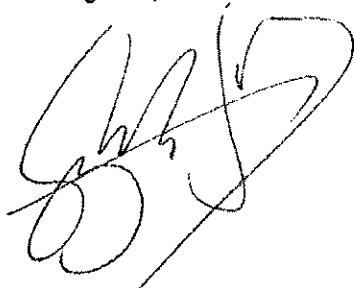


Nous vous invitons à remettre la lettre d'information ci-jointe au(x) nouveau(x) propriétaire(s) du bien.

Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire via e-mail uniquement à l'adresse [ru@schaerbeekirisnet.be](mailto:ru@schaerbeekirisnet.be)

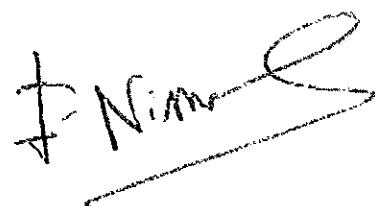
Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN  
Directeur-Adjoint

Le Bourgmestre,  
Par délégation



Frédéric NIMAL  
Echevin f.f.

Si les présents renseignements urbanistiques vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier **ENDEANS les 30 jours** qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, via e-mail uniquement à l'adresse [ru@schaerbeekirisnet.be](mailto:ru@schaerbeekirisnet.be)

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée dans un délai de 30 jours.

#### Observations

1° Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire Titre V relatif à la protection du patrimoine immobilier.

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

4° Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

