

Square Eugène Plasky 97

1030 Schaerbeek

Tel / 02/245.21.21 - Fax : 02.735.86.66

*Agent Immobilier agréé IPI : 501.042*

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

### COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés:

Madame **LEPLAT Danielle Hilda Ghislaine**, éducatrice, née à Etterbeek, le dix-neuf septembre mil neuf cent quarante-huit, (divorcée), demeurant à 1800 Vilvoorde, Chaussée Romaine 206.

D'UNE PART, ci-après dénommée: "le vendeur"

**ET:**

Monsieur **YILDIZ Yunus** né à Bruxelles, le quatre janvier mil neuf cent nonante et un (numéro national 91.01.04-471.66) et son épouse Madame **ER Sibel** née à Ukkel, le huit février mil neuf cent nonante (numéro national 90.02.08-464.36), domiciliés à Schaerbeek, rue Gendebien 4 ETRC.

Mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, régime non modifié jusqu'à ce jour, ainsi qu'ils le déclarent.

D'AUTRE PART, ci-après dénommés: "l'acquéreur"

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. YILDIZ'.

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.

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

## **DECLARATIONS PREALABLES**

### **Déclaration des parties**

Le vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

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

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

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

Pas d'application.

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

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

## **CONVENTION**

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

### **1. DESCRIPTION DU BIEN**

#### **VILLE DE VILVOORDE (ci-avant Vilvoorde),**

Une maison d'habitation à deux étages avec jardin, sise Chaussée Romaine 206, cadastrée selon titre section A, numéro 72/i/2 et selon extrait cadastral récent section A numéro 0072/00A3P0000 d'une contenance cadastrale de trois ares cinquante-cinq centiares.

Revenu cadastral non indexé : mille trois cent septante-cinq euros (€ 1.375).

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

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.

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

## **2.CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

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

### **1. Situation hypothécaires**

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 grevant le bien.

### **Condition suspensive**

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard à l'expiration du délai prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir.

### **2.Etat du bien**

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

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

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

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

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.

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

### 3. Conditions spéciales - Servitudes et citoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantagez ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

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

### **CONDITIONS PARTICULIERES – SERVITUDES**

**"Dans le titre de propriété du vendeur, étant l'acte cession-partage du notaire Alain VAN DEN WEGHE, ayant résidé à Strombeek-Bever le 11 mars 1997, est stipulé ce qui suit, ici littéralement repris:"**

Dans l'acte précité reçu par le notaire Grosfls le 17 mai 1977 il est stipulé ce qui suit: "La fenêtre fixé à verre transparent de la salle à manger établie à moins de la distance légale des biens restant appartenir aux vendeurs, sera maintenue.

Le wc, extérieur du rez-de-chaussée de l'immeuble vendu, ne fait pas partie de la vente, et peut subsister à titre de servitude.

Les servitudes ci-dessus seront maintenues à titre personnel et tant que l'acquéreur restera propriétaire du bien acquis.

La porte extérieure située à côté du wc et donnant accès à la salle à manger, sera bouchée au frais de l'acquéreur. Cette charge est estimée pro-fisco à mille francs. Vendeurs et acquéreur s'engagent et s'obligent pour eux, leurs héritiers et ayants-droit et ayants-cause, au respect des servitudes ci-dessus établies.

En outre, les vendeurs se réservent également la mitoyenneté du mur pignon gauche."

### 4. Contenance

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

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

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.

lesdites indications.

#### 5. Contributions-Impôts

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

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

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le prorata du précompte immobilier pour l'année en cours. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié lors de la signature de l'acte authentique, la quote-part due par l'acquéreur sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

#### 6. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte authentique. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de l'acte authentique.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

#### 7. Occupation - Propriété - Jouissance

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

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique. Le bien est occupé par les vendeurs, mais ils le rendront libre et vide de toute mobilier au plus tard, le jour de la signature de l'acte authentique. En outre, les vendeurs s'engagent à faire vider le bien à leurs 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 2.7º de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

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

#### **1. Urbanisme**

##### **Généralités**

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

En outre, l'acquéreur reconnaît expressément l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus des renseignements urbanistiques délivrés par la commune de **Vilvoorde** en date du **26/11/2018**, dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le(s) notaire(s) informe(nt) que les travaux et actes mentionnés à l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire, ci-après le "Code" ne peuvent être effectués qu'après l'obtention du permis d'urbanisme; dans certains cas, l'obligation du permis est remplacée par une obligation de déclaration.

##### **Informations**

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

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

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

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

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

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

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.

- que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de préemption tel que visé à l'article 2.4.1 du Code flamand relatif à l'Aménagement du Territoire ;
- que le bien ne fait pas partie d'un lotissement permis ;
- qu'aucune attestation « as-built » telle que visée par l'article 4.2.12, § 2, 2<sup>e</sup> n'a été rédigée et validée, vu que cette obligation n'est pas encore en vigueur.

**4. Le vendeur déclare :**

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

**Construction "étrangère à la zone"**

Pas d'application.

**Zones inondables**

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

**Expropriation - Monuments/Sites - Alignement**

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

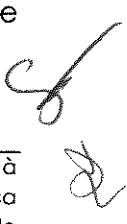
**Situation existante**

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette

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<sup>e</sup> de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

  
**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**

question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

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

#### Immeubles inoccupés ou délabrés

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

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

#### Code du Logement - Droit de réméré

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance du fait que le bien vendu ait été un logement social d'accession à la propriété durant les vingt années écoulées pour lequel s'appliquerait un droit de réméré.

#### **2. Droit de préemption**

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, à l'exception de des droits de préemption mentionnés sur le document de la Vlaamse Landmaatschappij du 26 février 2019, dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie.

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

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

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.

- n'est pas situé dans une woonvernieuwingzone (zone de rénovation d'habitation) ou une woningbouwgebied (zone de construction d'habitation) ;
- Le droit de préemption prescrit par le Code flamand du logement est en principe d'application.

#### **Condition suspensive**

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

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

##### Information légale

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

##### Pollution du sol.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucun des établissements et activités susceptibles d'engendrer une pollution du sol au sens de l'article 2 du Décret ne sont ou n'ont été implantés ou exercés sur le terrain objet de la présente convention dans le bien vendu ou dans les parties communes de l'immeuble (dont le terrain) dans lequel le bien se trouve (articles 58 et 59 VLAREBO).

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance le bien n'est pas pollué au sens du décret.

##### Attestation du sol.

Le vendeur déclare être en possession, pour le bien objet de la présente convention, d'une attestation du sol délivrée à sa demande par l'OVAM (Société publique des déchets pour la Région Flamande), datée du 19 novembre 2018 et qu'aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée. L'acquéreur reconnaît pour sa part avoir été informé du contenu de cette attestation, laquelle stipule ce qui suit : « De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten ».

#### **4. Certificat de performance énergétique**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20181120-0002109336-1** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur **Gallo Angelo** le **20 novembre 2018** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- prestation énergétique : **880 (kWh/m<sup>2</sup>/jaar)**

- Date de fin de validité du certificat : **20 novembre 2028**

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles 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.

## **5. DIU**

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

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

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 a 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 20 novembre 2018, Monsieur **Gallo Angelo** de la société Electrotest a constaté que l'installation électrique ne répondait pas aux prescriptions du Règlement général sur les Installations électriques.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait qu'il a l'obligation d'adapter cette installation audit règlement et de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle complète dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique. L'acquéreur reconnaît par ailleurs avoir été informé du fait qu'il doit informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles) de son identité et de la date de l'acte authentique, après la signature de celui-ci.

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.

## **7. PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **268.000€** (deux cent soixante-huit mille euros) payable comme suit : **13.400€ (treize mille quatre cent euros)**, à titre d'acompte, somme que l'acquéreur aura payé dans les trois jours ouvrables avant la signature du compromis sur le compte de tiers KBC (DVCV EverOne sprl) n° BE75-7310-2151-2551 tiré du compte n° **38 88 00157390 462** dont quittance sous réserve d'encaissement.

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

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

et le solde, soit **254.600€ (deux cent cinquante-quatre mille six 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.

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.

## **8. FRAIS**

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

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

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

## **CONDITION SUSPENSIVE D OBTENTION D UN FINANCEMENT**

La présente vente n'est pas conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire.

## **Citerne à mazout - chauffage**

« Le vendeur déclare que la citerne à mazout est vide. Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, pour le jour de la signature de l'acte au plus tard, une attestation de neutralisation de la citerne ».

## **DISPOSITIONS FISCALES**

### **« L'ACQUEREUR**

Tarif réduit à 7% (article 2.9.4.2.11. VCF)

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 2.9.4.2.11. VCF ».

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **1. ACTES AUTHENTIQUES**

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard pour le 27 mai 2019, sur proposition du notaire instrumentant.

Les parties, informées de leur droit de choisir chacune leur notaire, sans supplément de frais, pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater des présentes, ont désigné à cette fin :

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.

- pour le vendeur : Le Notaire GYPENS Sandry  
Sint-Amandsstraat, 51 – 1853 Strombeek-Bever  
☎ (02) 267.06.54 - ☎ (02) 267.08.33  
✉ [sandry.gypens@belnot.be](mailto:sandry.gypens@belnot.be)
- pour l'acquéreur : VAN CAMPENHOUT Christian  
Boulevard Maurice Carême, 10 - 1070 Bruxelles  
☎ (02) 556.43.70- ☎ (02) 556.43.79  
✉ [christian.vancampenhout@belnot.be](mailto:christian.vancampenhout@belnot.be)

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

## **2. SANCTIONS**

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

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

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par le notaire rédacteur du présent compromis, que seule une résolution judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement. La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

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

## **3. ELECTION DE DOMICILE**

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.

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

#### **4. ARBITRAGE - TRIBUNAUX**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Gratuité de l'assurance pour l'acquéreur.
- Risque garanti : le décès par accident.
- Personnes sur la tête desquelles repose le risque : le(s) acquéreur(s) personne(s) physique(s).
- 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€

*Cy* *Sf d*  
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.

-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.

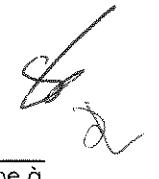
-Prévoir le versement d'un acompte constaté par un reçu daté et signé par le vendeur, délivré par l'agent immobilier intervenant et représentant au moins 5% du prix total de la vente.

-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 2.7º de l'AR du 12.01.2007 et ne seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission.

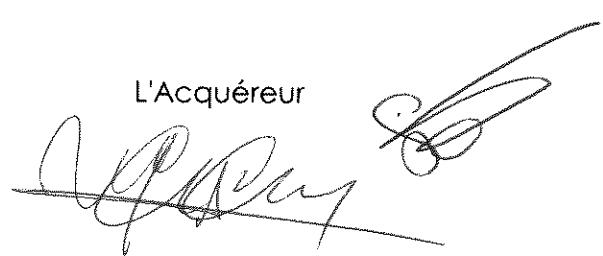
## 6. CLOTURE

Fait à Schaerbeek le 8/03 2019, en autant d'originaux que de parties signataires,  
Chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur

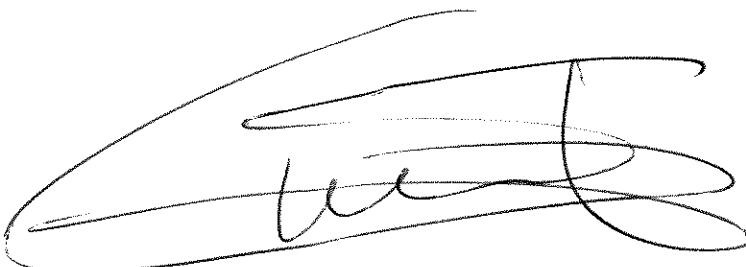


L'Acquéreur



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

Fait à Schaerbeek le 8/03 2019



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

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.