

V.19.1

**PROJET N'EMPORTANT PAS OFFRE DE VENTE**

*Projet soumis à vos observations et ne revêtant aucun caractère contractuel, la vente ne devant être conclue que par l'éventuelle signature du compromis définitif et par le versement corrélatif de la garantie convenue à cette occasion.*

ETUDE NOTARIALE

**Etude de Maître Jean Van de Putte**

Notaire

Avenue Paul Deschanel 50

1030 Schaerbeek

Tél. 02/215.78.77

**COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER**

(Référence 00-00-7577/002 - JM)

**A. DESIGNATION DES PARTIES**

**A.1. PARTIE VENDERESSE**

Madame **JAUMAIN Hélène Suzanne Marie**, née à Etterbeek le 1<sup>er</sup> juin 1954, divorcée et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à Colonia Utila Santa Tecla (El Salvador), 9 ave. Sur 4-4.

Procuration

*Madame Hélène JAUMAIN est ici représentée par Madame SIMONETTI Florence, juriste notariale, domiciliée à 1040 Etterbeek, rue de la Tourelle 10, en vertu d'une procuration authentique de vente reçue par le notaire Jean Van de Putte, à Schaerbeek, le neuf août deux mille dix-neuf, dont un exemplaire restera joint à la présente.*

Mail : [hsgallardo@yahoo.fr](mailto:hsgallardo@yahoo.fr)

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

**ET :**

**A.2. PARTIE ACQUÉREUSE**

1.- Monsieur **DE VISCH Kevin Philippe**, né à Etterbeek le 5 juillet 1988, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1140 Evere, Square S. Hoedemaekers 21/B102.

2.- Madame **DE BOECK Alyson**, née à Etterbeek le 14 novembre 1995, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, Avenue Chazal 173.

α D'AUTRE PART, ci-après dénommés ensemble : "**l'acquéreur**", s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

α Madame Alyson De Boeck est ici représentée par Monsieur Kevin De Visch en vertu d'une procuration sous seing privé datée du 26 décembre 2019, dont un exemplaire restera joint aux présentes. <sup>1</sup>

400  
Ji

## **B. DECLARATIONS PREALABLES**

### **B.1. DECLARATIONS DES PARTIES**

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant tout ou partie du bien ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou de curateur ;
- 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 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.

### **B.2. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU**

#### **B.2.1. Insaisissabilité**

##### **B.2.1.1. *Le vendeur***

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

##### **B.2.1.2. *L'acquéreur***

L'acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

##### **B.2.1.3. *Sortie d'indivision (Article 815 Code civil)***

Les acquéreurs ont été informés par le notaire rédacteur du présent compromis du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle pourrait ne pas s'appliquer l'article 815 du Code civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision).

Ils déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs copropriétaires/indivisaires peut, à défaut d'accord entre parties, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

## **C. CONVENTION**

Le vendeur vend sous les garanties ordinaires de droit à l'acquéreur, qui accepte, chacun pour la moitié indivise en pleine propriété, le bien suivant :

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

#### **COMMUNE D'EVERE- première division**

Une maison d'habitation sise rue Van Waeyenbergh 16, construite sur une parcelle de terrain cadastrée selon titre section A numéro 226/X, pour une superficie d'un are



cinquante centiares (1a 50 ca), et selon extrait cadastral récent section A numéro parcellaire 0226/00XP0000 pour une même superficie.

Revenu cadastral (global) non indexé : neuf cent quinze euros (915,00 €).

Egalement dénommé : « le(s) bien(s) vendu(s) ».

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

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

## **C.2. CERTIFICATS VERTS - PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

Le vendeur déclare que le bien n'est pas pourvu de panneaux photovoltaïques.

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

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

### **D.1. Situation hypothécaire – Registre des gages**

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient, ainsi que de tout enregistrement dans le Registre des gages grevant les biens mobiliers corporels incorporés à l'immeuble ou les biens meubles par nature devenus immeubles par destination.

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.

Il est en outre précisé que la loi du 11 juillet 2013, permet au notaire instrumentant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

En raison de la possibilité de couvrir un gage ou une réserve de propriété consenti qui n'apparaîtrait pas encore audit Registre, le vendeur déclare dès lors que tous les travaux effectués à sa demande en sa qualité de commettant ou maître d'ouvrage (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, le cas échéant, des créanciers inscrits ou transcrits ou ayant réalisé une inscription dans le Registre des gages, des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt ainsi que des notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, et ce soit au plus tard à l'expiration du délai convenu par les parties (et ses éventuelles prolongations), soit 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.

### **D.2. État 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 au plus tard dans le mois des présentes ; le vendeur a l'obligation de donner accès à l'immeuble pour l'établir.

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. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mûre ou d'amiante.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83,14° du Code de Droit Economique).

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, et il sera mis en état de propreté, avant la signature de l'acte authentique.

### **D.3. Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes**

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 responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière 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 mis en cause ladite responsabilité.

### **D.4. Conditions spéciales – Servitudes et mitoyennetés**

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'avantager 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'aucune mitoyenneté ne reste due. L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur, étant l'acte authentique reçu par le notaire Guy Murlon Bernaert, à Bruxelles, en date du 28 septembre 1953, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 14 octobre suivant volume 4337 numéro 33, contenant vente entre Madame Antonia Pepermans aux époux Petrus Guldentops – Bertha Verdoodt. Ledit acte contient des conditions spéciales.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre 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.

### **D.5. Contenance**

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



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

#### **D.6. 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 s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance. 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 ou d'égouts 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.

#### **D.7. 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 fournir copie de ce contrat d'assurance à première demande de l'acquéreur, et à maintenir le contrat existant jusqu'à expiration du délai de 3 mois dont question ci-après. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien à compter de la signature de l'acte authentique, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en vertu de l'article 111, §1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, qui dispose comme suit :

*« En cas de cession entre vifs d'un immeuble, l'assurance prend fin de plein droit trois mois après la date de passation de l'acte authentique.*

*Jusqu'à l'expiration du délai visé à l'alinéa 1er, la garantie accordée au cédant est acquise au cessionnaire, sauf si ce dernier bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. »*

L'acquéreur s'engage à remettre au vendeur au plus tard huit jours après la signature de l'acte authentique une attestation de son assureur confirmant la signature d'un contrat d'assurance couvrant le bien vendu : à défaut, l'acquéreur sera redevable au vendeur du montant des primes payées par ce dernier après écoulement de ce délai de 8 jours.

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.

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

#### **D.8. Occupation - Propriété - Jouissance**

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

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est loué.

*WST*  
*0*

Le vendeur a informé le locataire de son intention de vendre le logement et a envoyé un e-mail le 10 août 2019 au locataire lui récapitulant les visites effectuées entre le 2 et le 8 août 2019 avec l'agent immobilier, M. Philippe Linier.

Le locataire a répondu par e-mail au vendeur lui demandant de lui adresser un courrier recommandé.

Le vendeur a notifié par pli recommandé daté du 12 août 2019 au locataire, son intention de vendre son logement.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers à compter du jour de l'acte authentique, à charge d'en payer et supporter à partir de la même date les impôts, taxes et charges généralement quelconques.

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est loué depuis le 1<sup>er</sup> novembre 1997 avec un bail écrit enregistré le 22 octobre 1997 au bureau de l'enregistrement de Saint-Josse-ten-Noode, à Madame Myriam GILLES pour un loyer mensuel de cinq cent quarante-cinq euros et trente-sept cents (545,37 €), payable et exigible le premier de chaque mois, et par anticipation.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de provision mensuelle pour les charges.

L'acquéreur déclare en outre connaître parfaitement les conditions d'occupation du bien et avoir obtenu du vendeur toutes les informations nécessaires. Il dispense le vendeur et le notaire soussigné de les reproduire aux présentes. L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à l'égard des locataires nonobstant les droits qu'il peut faire valoir en sa qualité d'acquéreur en vertu de la loi, le tout sans recours du vendeur ni recours contre lui. Pour entrer en jouissance il devra respecter toutes les lois et les usages locaux.

#### **- Etat des lieux**

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a pas été dressé. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

#### **- Garantie locative (bail de résidence principale)**

Le vendeur déclare qu'une garantie équivalente à trois mois de loyer a été constituée lors de la conclusion du bail (66.000,00 FB) et a été versée sur le carnet de dépôt numéro 39217097 63 du Crédit Communal ouvert au nom du preneur.

Le vendeur précise que la garantie locative s'élève actuellement à deux mille deux cent quarante-sept euros et quatre cents (2.247,04 €), intérêts compris, et est placée sur un compte individualisé numéro BE40 0839 2170 9763 ouvert auprès de la Banque Belfius au nom du preneur.

Le vendeur restera tenu de payer au preneur des intérêts capitalisés au taux moyen du marché financier sur le montant de cette garantie, à partir de la remise de celle-ci, avec au minimum l'intérêt au taux légal. En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige restera à charge du vendeur sans intervention ni recours contre l'acquéreur.

#### **- Décompte**

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

#### **- Engagements et déclarations du vendeur**



\* Le vendeur s'engage à avertir l'acquéreur de tout congé donné ou de toute demande prolongation par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant.

\* Si un état des lieux d'entrée a été réalisé, le vendeur s'engage à convoquer l'acquéreur à l'état des lieux de sortie.

\* Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état, à l'exception :

- du mobilier de cuisine et de salle de bain placé par le locataire ;

- de la véranda installée en façade arrière par le locataire.

Conformément à l'article 13 du contrat de bail, il a été expressément convenu entre bailleur et locataire que tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur. À défaut de convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, bailleur et locataire ont convenu que lesdits travaux seront acquis sans indemnité au bailleur, lequel conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur pristin état. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectués sans l'accord écrit du bailleur.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bailleur initial, Madame Maria Guldentops, n'a pas marqué son accord écrit quant à l'exécution des travaux précités effectués par le locataire. L'acquéreur sera parfaitement subrogé dans les droits et obligations du vendeur à cet égard.

#### **- Rappel**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007. L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le vendeur entre la date de signature des présentes et la signature de l'acte authentique de vente, sans recours contre le vendeur. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 229 du Code Bruxellois du logement et des conséquences de l'enregistrement du bail à savoir l'obligation pour le bailleur de faire enregistrer le contrat de bail d'habitation.

Aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ou de courte durée ou dans le cadre d'un bail de logement étudiant ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

#### **D.9. Panneaux publicitaires**

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant le bien vendu et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

#### **D.10. Contrats de raccordement**

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit. L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

### **E. CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES**

Les parties déclarent ne pas avoir convenu de conditions particulières entre elles.

### **F. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN**

#### **F.1. Urbanisme**

##### **F.1.1. Généralités**

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, §1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet des présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

##### **F.1.2. Descriptif sommaire**

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ladite description telle que portée à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

L'acquéreur reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire rédacteur du présent compromis ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

##### **F.1.3. Situation existante**

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, à l'exception de la véranda installée en façade arrière par le locataire du bien en l'absence de toute autorisation écrite préalable du bailleur et des autorités compétentes en matière d'urbanisme.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire Jean Van de Putte, à Schaerbeek, et le notaire Raphaël De Vuyst, à Bruxelles, des sanctions civiles et pénales encourues



par le propriétaire d'un bien grevé d'une infraction urbanistique, du fait que le maintien d'une infraction est en soi constitutif d'une infraction et de l'opportunité d'introduire une demande de permis de régularisation.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur et à l'entière décharge de ce dernier, de la régularisation de cette infraction.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. 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 toute autre affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui sera précisé ci-après, 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, travaux et modifications visés à l'article 98, §1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

#### **F.1.4. Demande de renseignements urbanistiques**

En suite de ce qui précède et en application de l'article 281/1 du COBAT, le vendeur a requis le notaire rédacteur du présent compromis de présenter à l'administration communale compétente la demande de renseignements urbanistiques visée à l'article 275 du COBAT, à laquelle était annexé le descriptif sommaire dont question ci-avant.

Le notaire rédacteur du présent compromis de vente a introduit en date du 11 octobre 2019 la demande de renseignements urbanistiques, complétée en date des 19 novembre et 2 décembre 2019.

Sur base d'une lettre de la Commune d'Evere datée du 10 décembre 2019, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 10/10/2019, reçue au service urbanisme & environnement le 02/12/2019, concernant le bien sis **Rue Van Waeyenbergh 16**, cadastré à Evere division I, section **A226X**, 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 serait introduite au sujet du bien considéré.*

#### **A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien :**

##### **1°) En ce qui concerne la destination :**

Le bien se situe :

*Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation ;*

· Le bien ne se situe pas dans un périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) ;

· Le bien ne se situe pas dans un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;

· Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'un permis de lotir (PL) ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

**2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :**

· Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),

· Les prescriptions du PRAS précité ;

· Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

· Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) ;

· Le bien ne se situe pas dans un Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir un projet d'intérêt régional.

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

**3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

· A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien serait repris.

**4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

· A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré se situe dans un périmètre de préemption ;

**5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

· Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ;

· Le bien n'est pas classé ;

· Le bien ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement ;

· Le bien n'est pas situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;

· Le bien ne fait pas l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT ;

· Le Gouvernement n'a pas fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT ;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.



**6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

**7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**

- 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 ;

**8°) Autres renseignements :**

- Le bien n'est pas compris dans un contrat de quartier ;
- Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine ;
- Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- 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 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 DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

**B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre en vente ou en location pour plus de neuf ans le bien immobilier sur lequel porte ce droit ou de constituer sur celui-ci un droit d'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :**

**1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

- Permis d'urbanisme :

La situation de droit :

- n°6552 autorisé le 14/02/1956 pour la construction de deux maisons unifamiliales.

**AUTRES REMARQUES**

**L'infraction suivante a été repérée :**

- Une véranda a été installée en façade arrière du rez-de-chaussée.

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. Il est vivement conseillé de consulter les archives communales.

*Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 09/12/2019.*

*Le dossier de permis d'urbanisme/permis d'environnement peut être consulté au Front Office situé au 1<sup>er</sup> étage de la maison communale (evere222@evere.irisnet.be — 02 247 62 22). Les frais de consultation d'archives s'élèvent à 15,00€ ».*

**F.1.5. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise**

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement, et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

**F.1.6. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé**

Le vendeur certifie qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

**F.1.7. Code bruxellois du Logement**

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien :

- \* n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- \* n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- \* est/n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- \* n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- \* n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

**F.1.8. Division - Lotissement**

Conformément à l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le vendeur déclare que la parcelle dont le bien présentement vendu fait partie, n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme.

Par conséquent, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes, travaux et modifications visés à l'article 98, §1er du même Code.

**F.2. Droits 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**.

Toutefois, conformément à l'article 263 du COBAT, ledit droit ne trouve pas à s'appliquer à la présente vente au motif que le bien n'est pas situé dans une zone soumise au droit de préemption.

Pour autant que de besoin, la présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels, en ce



compris le droit de préemption éventuellement consenti au profit du Fonds du Logement.

Il est ici précisé que l'acquéreur acquiert le bien dans sa totalité. En conséquence, si une partie du bien devait être préemptée, la présente convention serait considérée nulle et non avenue. Seul l'acquéreur peut se prévaloir de la présente clause.

### **F.3. Environnement - gestion des sols pollués**

#### **F.3.1. Permis**

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

#### **F.3.2. 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 des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

##### **F.3.2.1. Situation du bien - attestation du sol**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 20 novembre 2019, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

<i>CATEGORIE</i>	<i>AUCUNE</i>	<i>La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol</i>
------------------	---------------	---

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

##### **F.3.2.2. Informations supplémentaires**

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet des présentes conventions

##### **F.3.3. Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du 27 août 2019 et valable jusqu'au 27 août 2029 portant le numéro 20190827-0000555239-01-5 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur THIRY Julien.

Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : G.
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 587 kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)
- Emission CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> [kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)] : 143 kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)

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 remis 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.

#### **F.3.4. Zones inondables**

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 21 novembre 2019 que le bien objet des présentes est situé en zone d'aléa faible d'inondation.

L'acquéreur avoir reçu antérieurement aux présentes copie de ladite carte.

#### **F.3.5. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)**

L'acquéreur déclare que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be>, la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

### **G. AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES**

#### **G.1. Dossier d'intervention ultérieure**

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

#### **G.2. Contrôle de l'installation électrique**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Dans le procès-verbal du 22 août 2019, l'asbl Certinergie 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 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.

### **H. PRIX**

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **DEUX CENT SEPTANTE-SIX MILLE EUROS (276.000,00 €)**.

Cette somme est payable comme suit :

\* à la signature des présentes une somme de treize mille huit cents euros (13.800,00 €) est payée par l'acquéreur en un virement par débit du compte numéro BE60 4233 1414 7170 ouvert au nom de Monsieur Kevin DE VISCH sur le compte de Maître Raphaël DE VUYST, notaire associé à Bruxelles, à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente.



Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie sera consignée chez le notaire désigné par la partie acquéreuse jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie suivront le principal, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.

\* le solde du prix, soit deux cent soixante-deux mille deux cents euros (262.200,00 €) est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente par virement bancaire préalable sur le compte du notaire instrumentant.

## **I. FRAIS**

### **I. 1. A charge de l'acquéreur**

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.

### **I.2. A charge du vendeur**

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

- \* attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- \* attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- \* attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- \* certificat(s) de performance énergétique ;
- \* renseignements urbanistiques ;
- \* documents cadastraux ;
- \* mainlevée des inscriptions, commandements ou saisies éventuelles ;
- \* établissement du DIU ;
- \* copie du titre de propriété.

Sont également à charge du vendeur, les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), s'il requiert ces devoirs.

### **I.3 Frais liés à la rédaction du compromis**

Les parties déclarent avoir été informées et accepter que les frais et honoraires liés à la rédaction du présent compromis s'élèvent à trois cent soixante-trois euros (363,00 €) (TVAC).

Ces frais seront supportés par la partie venderesse, sauf en cas de défaut d'obtention de crédit par l'acquéreur, ou de défaut d'une des parties de remplir ses obligations dans les délais impartis, auquel cas cette partie supportera seule ce montant.

## **J. CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT**

La présente vente est conclue sous la condition suspensive d'obtention par l'acquéreur, dans un délai de 40 jours à compter de ce jour, d'un financement d'un montant correspondant à cent pour cent du prix de vente, aux conditions normales du marché. Il est convenu que l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement.

Si le financement n'est pas obtenu dans le délai fixé, l'acquéreur devra en informer le vendeur (à son adresse mentionnée ci-dessus) ou le notaire rédacteur du compromis, par lettre recommandée (date de la poste faisant foi) dans le délai ci-dessus imparti. Le vendeur pourra exiger la preuve du refus invoqué.

En cas de non réalisation de cette condition suspensive, la vente sera considérée comme nulle et non avenue, et la garantie majorée des intérêts produits sera intégralement restituée à l'acquéreur. En pareille hypothèse, l'acquéreur supportera les frais et honoraires relatifs à la rédaction du présent compromis, et autorise le notaire désigné par lui à prélever ce montant en déduction de la garantie, et à le verser au notaire rédacteur du présent compromis.

Passé ce délai, sans réponse valablement notifiée, la condition suspensive sera considérée comme réalisée ; la vente se réalisera aux clauses et conditions ci-dessus.

La présente condition suspensive est stipulée sans préjudice au droit pour le vendeur et l'acquéreur de proroger de commun accord et par écrit le délai convenu pour l'octroi dudit financement. Une éventuelle renonciation par l'acquéreur au bénéfice de cette condition suspensive doit être communiquée de manière expresse.

## **K. DECLARATIONS FISCALES**

### **RÉGION BRUXELLES-CAPITALE**

#### **K.1. L'ACQUEREUR**

##### **K.1.1. *Abattement (art. 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement)***

Chacune des personnes visées par le vocable « 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 ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement, mais avoir été informé de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'Enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature de l'acte authentique qui constatera la présente vente, du (des) bien(s) immeuble(es) qui l'empêche(nt) actuellement de demander le bénéfice de la réduction.

#### **K.2. LE VENDEUR**

##### **K.2.1. *Restitution (art. 212 du Code des Droits d'Enregistrement)***

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

##### **K.2.2. *Abattement par restitution (art. 212 bis du Code des Droits d'Enregistrement)***

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis Code des Droits d'Enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour solliciter cette restitution.

##### **K.2.3. *Taxation sur les plus-values - information***



Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

## **L. DISPOSITIONS FINALES**

### **L.1. ACTE AUTHENTIQUE**

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les quatre mois des présentes, sur proposition du notaire instrumentant.

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

- pour le vendeur : l'étude de Maître Jean VAN de PUTTE, notaire, de résidence à Schaerbeek
- pour l'acquéreur : l'étude des notaires associés « IN-DEED », Maître Raphaël DE VUYST, Maître Paul EMILE BROHEE, Maître Rodolphe VAN DER VAEREN, de résidence à Bruxelles.

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

### **L.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 amiable enregistrée ou 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.

Sans préjudice du droit pour la partie non défaillante de réclamer des dommages et intérêts, si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte authentique, ou si du fait du vendeur l'acte authentique n'était pas signé dans ledit délai, la partie défaillante serait, de plein droit et sans mise en demeure, redevable d'un intérêt moratoire calculé sur le prix de vente ou

son solde au taux de l'intérêt légal augmenté de trois pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.

### **L.3. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile jusqu'à la signature de l'acte authentique en leur domicile respectif susindiqué, à l'exception de Madame Héléne Jaumain qui n'a pas son domicile en Belgique, et déclare faire élection de domicile en l'étude du notaire Jean Van de Putte.

### **L.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.

### **L.5. ASSURANCE EN CAS DE DÉCÈS ACCIDENTEL DE L'ACQUÉREUR**

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée par le notaire rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, des conditions de l'assurance décès accidentel souscrite par ledit notaire auprès des Assurances du Notariat SCRL et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- gratuité de l'assurance pour son bénéficiaire ;
- risque garanti : le décès accidentel d'un acquéreur ;
- personnes assurées : acquéreurs personnes physiques ;
- capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées préalablement à la survenance du risque,

à l'exclusion des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale et des intérêts conventionnels ou moratoires éventuels ;

- limitation générale : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR) par événement donnant lieu à la garantie, peu importe le nombre de compromis signés par l'assuré ;

- période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives y éventuellement incluses ; si le décès survient durant cette période de quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès ;

- conditions d'application : la garantie ne s'applique qu'aux compromis rédigés par une étude notariale et signés en l'étude du notaire et le compromis doit 1. attester de ce



fait ; 2. porter le cachet du notaire et être daté par ses soins ; 3. faire l'objet d'un versement d'acompte ou d'une garantie, constaté par un reçu délivré par l'étude et représentant au moins 5 % du montant du prix ; 4. faire référence aux conditions de l'assurance ; 5. être signé par les personnes elles-mêmes ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat mentionnant les clauses et conditions de l'assurance.

Réserves :

1. Acquisition par une société en formation pour laquelle se porte fort une personne physique : ne fait pas l'objet de la présente assurance.
2. Acquisition par des partenaires dans des proportions différentes avec encouragement à faire acter les quotités dans les plus brefs délais.

#### **L.6. AGENT IMMOBILIER**

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la SPRL CENTURY 21 DIAMANT (Monsieur Philippe Linier), agent immobilier agréé I.P.I. 501042, dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur.

Le notaire instrumentant est requis de tenir l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte authentique.

#### **L.7. 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.

#### **L.8. CLOTURE**

Fait à Schaerbeek, en l'étude de Maître Jean VAN de PUTTE, notaire.

Le 26 décembre 2019.

En 4 originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire supplémentaire est destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

VENDEUR

ACQUEREUR

