

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 :

Monsieur **QUERTON Gilles**, né à Braine-L'Alleud le dix-neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-deux (numéro national 82.10.19 325-24), célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, Boulevard Auguste Reyers 115.

Ci-après dénommé(s) : "LE VENDEUR"

Et

Monsieur **Daix Jérôme Marius J**, né à Braine-l'Alleud, le vingt sept février mil neuf cent quatre vingt neuf (numéro national 89.02.27-351.43), célibataire, domicilié à 1410 Waterloo, Avenue des Hospitaliers de Saint-Jean 21.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR "

Il est convenu ce qui suit :

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

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 068-8901414-02*

Two handwritten signatures are present at the bottom of the document. On the left, there is a signature that appears to be 'Gilles Querton'. On the right, there is a signature that appears to be 'Jérôme Daix'.

## DESCRIPTION DU BIEN

### **COMMUNE DE SCHAERBEEK – cinquième division**

Dans un immeuble dénommé « Résidence Baltimore » sis Boulevard Auguste Reyers, n°115, à l'angle formé par ledit Boulevard et l'Avenue Adolphe Lacomblé, cadastré selon titre section numéro C numéro 149 T 19, pour une contenance de quatre ares quarante-six centiares (4a 46ca) et selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 149T13.

L'appartement Numéro 1D, au premier étage, à l'angle du boulevard Auguste Reyers et de l'Avenue Lacomblé, et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un living, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, une chambre.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six cent quarante-six/dix millièmes (646/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain (le syndic précise que les quotités réelles de ce bien sont de six cent quatre-vingt-six/dix millièmes (686/10.000ièmes) suivant détail des charges).
- Identifiant parcellaire : 149T13P0005.

Tel et ainsi que ces biens se trouvent décrit à l'acte de base reçu par Maître Jean-Pierre JACOBS, notaire à Bruxelles, en date du vingt-neuf août mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le sept septembre suivant, volume 4582 numéro 9.

Revenu cadastral : neuf cent sept euros (907,00€)

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

## CONDITIONS GÉNÉRALES

### **1. Propriété.**

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

### **2. Situation hypothécaire.**

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

Cependant, la vente est conclue sous la condition suspensive qu'au cas où le prix payé entre les mains du notaire ne permettrait pas de désintéresser les

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.

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



créanciers hypothécaires ou saisisants inscrits au jour de la passation de l'acte, lesdits créanciers marquent leur accord de donner mainlevée de leurs inscriptions et transcriptions. Seul l'acquéreur pourra invoquer la non-réalisation de la présente condition.

### **3. Charges, servitudes et mitoyennetés.**

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

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

### **4. Etat.**

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

### **5. Assurance.**

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

### **6. Jouissance.**

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

Le bien est vendu pour libre d'occupation, au plus tard, à la date ultime prévue pour la signature de l'acte authentique. En outre, le vendeur s'engage à faire vider le bien à ses frais pour la signature de l'acte.

### **7. Impôts.**

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

L'acquéreur supportera le paiement de sa quote-part dans le précompte immobilier calculé prorata temporis sur base du dernier avertissement-extrait

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.

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

de rôle de l'année et cela à titre forfaitaire. Ce montant sera versé au vendeur par l'acquéreur lors de la passation de l'acte authentique de vente.

#### **8. Mesures Administratives.**

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

#### **9. Garantie décennale.**

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

#### **10. Copropriété.**

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

En perspective de la présente vente, le syndic de l'immeuble, à savoir Paul Urbain à Woluwe-Saint-Lambert (tél. 02 768 26 97 ; e-mail info@paulurbain.be), a été demandé de transmettre les informations et documents suivants prévus par l'article 577-11 § 1 du C. civ.:

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

L'acquéreur reconnaît avoir obtenu ces informations et documents.

2°) Les charges

##### a) Charges communes.

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

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

b) Charges extraordinaires.

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

- \* qu'ils aient été décidés par l'assemblée générale ou le syndic ou nés avant la signature du compromis de vente,
- \* que le paiement soit devenu exigible avant la signature de l'acte authentique, ou que les travaux aient été exécutés avant la signature de l'acte authentique.

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

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

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

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

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

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

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

6°) Litiges en cours.

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

7°) Le vendeur déclare que l'assemblée générale et/ou le syndic n'ont pas pris, à sa connaissance, de décision relative à des travaux autres que de simples réparations.

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

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

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

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

8°) Les parties marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs ainsi qu'il résulte de ce qui précède.  
Les sommes en résultant seront payées lors de la signature de l'acte authentique de vente par l'intermédiaire du notaire instrumentant à qui les parties confèrent tous mandat à cette fin.

### 11. Frais.

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

- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- le vendeur n'a pas reçu le diu promis par son propre vendeur et ne peut s'engager à en constituer un ; il n'a pas fait de travaux.
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division.

### 12. Notaires.

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

- pour le vendeur : le Notaire DUPONT Corinne  
Rue du Fossé aux Loups, 38/1 – 1000 Bruxelles  
☎ (02) 217.52.57 - ☎ (02) 217.47.58  
✉ [corinne.dupont@belnot.be](mailto:corinne.dupont@belnot.be)
- pour l'acquéreur : le Notaire DELATTRE JEAN FRANCOIS  
rue Sainte-Anne, 18 – 1420 Braine-l'Alleud  
☎ (02) 384.22.00 - ☎ (02) 384.92.87  
✉ [info@notaire-delattre.be](mailto:info@notaire-delattre.be)

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

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.

**13. Election de domicile.**

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

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

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

**PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **219.000€ (deux cent dix neuf mille euros)** payable comme suit : **21.900€ (vingt et un mil neuf cent euros)**, à titre de GARANTIE, somme que l'acquéreur aura payé dans les trois jours ouvrable avant la signature du compromis sur le compte de tiers KBC (DVCV EverOne sprl) n° BE75-7310-2151-2551 tiré du compte n°

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

et le solde, soit **197.100€ (cent nonante sept mille cent euros)** au moment de la signature de l'acte authentique.

Le notaire remettra à l'agent immobilier, et ce pour le jour de l'acte au plus tard, les honoraires restant éventuellement dus sur le prix de vente.

**Sanctions**

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

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.

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

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

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

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

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

#### Enregistrement

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

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

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

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

#### DÉCLARATIONS

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

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

## URBANISME

### **Sols pollués**

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

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

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

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

La présente vente est dès lors faite sous la condition suspensive de l'obtention, avant la signature de l'acte authentique, d'une attestation du sol d'où il résultera que le terrain sur lequel est érigé l'immeuble dans lequel se trouve le lot privatif vendu n'est pas repris dans la catégorie 0.

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

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

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

**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**



## Aménagement du territoire

### 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, et 205/1 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 ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

### *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.

### *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.

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 qu'il sera précisé ci-après, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 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.

### *Demande de renseignements urbanistiques*

En suite de ce qui précède, 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 et 276/1 du COBAT, à laquelle était annexée le descriptif sommaire dont question ci-avant.

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.



Sur base d'une lettre adressée par la Commune de Schaerbeek , le 18 octobre 2019, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises : «

#### RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Région de Bruxelles-Capitale  
Commune de SCHAERBEEK

Vos références : par QUERTON Gilles - EC  
Nos références : 018/115  
Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 9 octobre 2019 concernant le bien sis boulevard Auguste Reyers 115 cadastré 21905C0149/00T013, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

#### **A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :**

##### **1<sup>o</sup>) 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(s) : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant ;

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

##### **2<sup>o</sup>) 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 ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casbairisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- 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**) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement le 30 septembre 2010 ;

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

##### **3<sup>o</sup>) 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** concernant le bien considéré ;

##### **4<sup>o</sup>) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun **périmètre de préemption** dans lequel le bien considéré serait repris ;

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

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtrir 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 inexploitées :**

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activités inexploitées ;

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

- Le boulevard Auguste Reyers a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 31/12/1889 et du 18/09/1908 ;
- L'avenue Adolphe Lacomblé a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 21/4/1906 ;

**8°) Autres renseignements :**

- 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<sup>e</sup> 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 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 DIRL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL 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'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

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

- Acte d'autorisation de bâtrir visant à "construire un immeuble à appartements de 6 étages", délivré le 30 juin 1955 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "de wijziging van het aantal woonenenheden (van 2 naar 3) op de eerste verdieping", délivré le 29 septembre 2009 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Déclaration de classe 3 visant l'exploitation d'installations de chauffage au gaz, délivrée le 27 juin 2011 par la Commune de Schaerbeek.

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.



Seuls les permis d'environnement actuellement en cours de validité sont ici mentionnés. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci d'envoyer un e-mail à l'adresse urbanisme@schaerbeek.be.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région). Les actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 – 2<sup>ème</sup> étage. Uniquement sur rendez-vous ! Pour prendre rendez-vous : 02/244 75 11).

### **2°) En ce qui concerne :**

- La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

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

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

- **Sous-sol** : locaux accessoires aux logements du bâtiment
- **Rez-de-chaussée** : 1 logement (conciergerie) et locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont garage/parking)
- **Etages 1 à 6** : 3 logements par étage

Soit un total de 19 logements

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

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

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

### **3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :**

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

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

### **Observations complémentaires :**

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

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.



Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

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

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

Fait à Schaerbeek, le 17 octobre 2019,

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,

Guy VAN REEPINGEN  
Directeur-adjoint

La Bourgmestre, f.f.,  
Par délégation,

Frédéric NIMAL  
Echevin

**Remarques :**

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communiqués en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

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

## INSTALLATION ELECTRIQUE

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Dans le procès-verbal **Certinergie** dressé par **Monsieur Chirel Ngueguem**, celle-ci a constaté que l'installation électrique répond pas aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, une copie dudit procès-verbal.

Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il a, dans le cas où le procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement, l'obligation d'adapter cette installation audit règlement endéans un délai de 12 mois après la passation de l'acte authentique.

## Certificat de performance énergétique

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20191024-0000558955-01-6 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par \* le **24/10/2029** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **G**
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : **96**
- date de fin de validité du certificat : **24/10/2029**

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

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

## DROIT DE PREEMPTION EN REGION BRUXELLOISE.

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

Les bénéficiaires dudit droit de préemption seront invités par le vendeur à exercer leur droit de préemption, moyennant lettre recommandée envoyée à la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale ou Société de Logement de la Région

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.



bruxelloise, rue du Progrès à 1030 Bruxelles, conformément à l'article 7 de l'Ordonnance.

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

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

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

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

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

### **CODE DU LOGEMENT**

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

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

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

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

### **DETECTION INCENDIE**

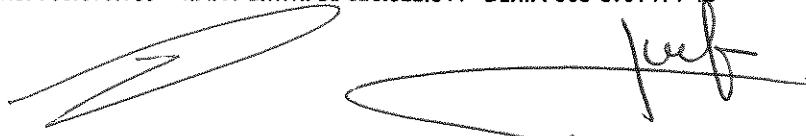
(Arrêté du Gouvernement du 15 avril 2004 relatif aux exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005.)

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

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

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.



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

- Gratuité de l'assurance pour l'acquéreur.
- Risque garanti : le décès par accident.
- Personnes sur la tête desquelles repose le risque : le(s) acquéreur(s) personne(s) physique(s).
- Somme assurée : 90% du montant du prix de la vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du sinistre, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes résultant de l'insuffisance de valeur vénale constatée par l'administration fiscale et sans pouvoir excéder 250.000€
- Période de couverture : la période qui s'étend de la date de signature du compromis de vente jusqu'à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition. Cette période ne peut excéder 123 jours calendrier. Ce délai est porté à six mois si des enfants mineurs doivent intervenir à la vente.

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

- Le compromis doit porter le numéro IPI de l'agent immobilier intervenant ainsi que son cachet.
- Le compromis doit être daté et signé par l'acquéreur et le vendeur ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat écrit.
- Le compromis doit être daté et contresigné par l'agent immobilier intervenant.
- Prévoir le versement d'un acompte constaté par un reçu daté et signé par le vendeur, délivré par l'agent immobilier intervenant et représentant au moins 5% du prix total de la vente.
- Les documents originaux doivent être présentés à l'assureur en cas d'appel à la présente garantie.
- La prime due doit avoir été payée à l'assureur par l'agent immobilier intervenant.
- L'acquéreur marque son accord pour qu'en cas de décès, son médecin-traitant transmette au médecin-conseil de l'assureur un rapport médical établissant la cause du décès.

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

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

Fait à Bruxelles, le 10/02 2019, en autant d'originaux que de parties signataires,  
chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur

*Lu et approuvé  
Jefva*

L'Acquéreur

*Lu et approuvé  
Koen*

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

Fait à Bruxelles, le 10/02 2019

Signature de l'agent immobilier

Cachet de l'agent immobilier

*Jefva*  
IPI 5B847

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