

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.

Pierre Alexandre DEBOUCHE, Notaire

À 5030 Gembloux, rue des Volontaires 18

Tél : 081/62.50.80 - Fax : 081/61.00.69

notaire@padebouche.be

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

A DESIGNATION DES PARTIES

A.1. PARTIE VENDERESSE

1. Madame **DEBOUCHE Ariane Marie Hélène Ghislaine Maurice**, née à Etterbeek le 22 août 1957, NN 57.08.22-166.39, divorcée, domiciliée à 5002 Namur (Saint-Servais), Chemin du Bois de Gazia, 96/101.

2. Monsieur **DEBOUCHE Marc Paul Ghislaine Elisabeth Marie**, né à Etterbeek le 29 août 1958, NN 58.08.29-229.78, époux de Madame BERGER Dany Michèle Marie Ghislaine, née à Charleroi le 30 avril 1963, domicilié à 5640 Mettet, rue de la Belle Haie, 10 A.

Les époux DEBOUCHE-BERGER se sont mariés à Mettet le 9 avril 1994 sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Pierre-Alexandre DEBOUCHE, à Gembloux, le 26 mars 1994, régime non modifié à ce jour.

3. Monsieur **DEBOUCHE Nicolas Michel Marie Ghislain**, né à Gembloux le 20 mars 1961, NN 61.03.20-183.34, célibataire, domicilié à 5640 Mettet, Rue de Pontauray, 12.

Ici représenté par Maître Pierre GROSSI, avocat à 5100 Jambes, rue de Dave, 45.

Agissant en sa qualité d'administrateur provisoire de Monsieur Nicolas DEBOUCHE, ayant été désigné à cette fonction par ordonnance rendue par le juge de paix du canton de Namur II, le 28 janvier 2015.

Par ordonnance du 29 novembre 2019, le Juge de paix du canton de Namur II a autorisé Maître Pierre GROSSI à signer un compromis de vente relatif au bien repris-ci-dessous pour le prix de 269.000,00 euros.

4. Monsieur **DEBOUCHE Eric Jean Marie Albert Ghislain**, né à Gembloux le 22 mars 1963, NN 63.03.22-179.20, époux de Madame GILLET Bernadette Lucile Ghislaine, née à Bastogne le 9 mai 1967, domicilié à 6680 Sainte-Ode, Le Petit Rotheux, 7.

Les époux DEBOUCHE-GILLET se sont mariés à Sainte-Ode, le 24 juin 2007, sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Hubert MAUS de ROLEY, à Neufchâteau, le 24 mai 2007, régime non modifié à ce jour.

5. Madame **DEBOUCHE Sibyl Adrienne Marie Paule Ghislaine**, née à Gembloux le 27 avril 1965, NN 65.04.27-212.80, épouse de Monsieur HOSSAY Christian Emile Léon, né à Rocourt le 8 février 1963, domiciliée à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Avenue de Broqueville, 250 bte 10.

Les époux HOSSAY-DEBOUCHE se sont mariés à Edegem le 19 juillet 1999 sous le régime légal de communauté à défaut d'avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage, régime non modifié à ce jour.

6. Monsieur **DEBOUCHE Christophe André Marie Ariane Guibert**, né à Gembloux le 15 juillet 1967, NN 67.07.15-177.53, époux de Madame LULTZ Michèle Léonce Lucienne Ghislaine, née à Ixelles le 13 août 1966, domicilié à 5032 Gembloux (Bossière), Rue de la Croix-Rouge, 50.

Les époux DEBOUCHE-LULTZ se sont mariés à Gembloux le 18 février 1989 sous le régime légal de communauté à défaut d'avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage, régime non modifié à ce jour.

7. Monsieur **DEBOUCHE Denis Marc Colette Ghislain Marie**, né à Gembloux le 15 juillet 1967, NN 67.07.15-175.55, divorcé, domicilié à 6250 Aiseau-Presles, Rue d'Oignies, 217.

D'UNE PART, ci-après dénommé (e) (s) (ensemble) : « le vendeur » ;

ET :

A.2. PARTIE ACQUEREUSE

Baron **della FAILLE d'HUYSSSE Baudouin Louis Adrien Idèsbald Christian Marie Ghislain**, né à Elene le 7 avril 1949, inscrit au registre national sous le numéro 49.04.07-441.18, et son épouse, Baronne **de VILLENFAGNE de VOGELSANCK Marie Pauline Ghislaine Gabrielle**, née à Schaerbeek le 27 décembre 1953, inscrite au registre national sous le numéro 53.12.27-362.25, domiciliés ensemble à 9620 Zottegem, Kasteel van Leeuwergem, 1 .

Mariés à Zottegem le 4 mai 1974 sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage dressé le 24 avril 1974 par le Notaire André Nerincx, Notaire à Bruxelles, régime modifié aux termes d'un acte reçu par le Notaire François Story à Zottegem le 21 septembre 2010 par la création d'une société accessoire, à ce jour.

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.

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, à l'exception de Monsieur Nicolas DEBOUCHE précité, lequel est sous administration provisoire.
- 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 - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

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

B.2.1. Logement familial

Sans objet

B.2.2. Insaisissabilité

B.2.2.1. 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.2.2.2. 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.2.2.3. 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.

B.3. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE WOLLUWE-SAINT-LAMBERT - troisième DIVISION

Dans un immeuble à appartements multiples sur et avec terrain sis Avenue de Broqueville, 109, où il présente un développement de façade de sept mètres cinquante centimètres, cadastré suivant titre et extrait cadastral récent section D, numéro 117H28 pour une superficie de deux cent septante-cinq mètres carrés:

L'appartement numéro CINQ situé au cinquième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un living, une cuisine suivie d'une terrasse sur laquelle il y a un vide poubelle ; un dégagement, un réduit, deux chambres, une salle de bains ; dans les sous-sols la cave numéro six ;

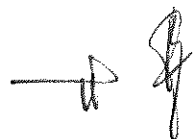
b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain de deux cent septante-cinq mètres carrés.

Portant l'identifiant parcellaire 0117H28P0006.

Tel que ce bien se trouve décrit dans l'acte de base dressé par le notaire INGEVELD à Ixelles, le 26 août 1952, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 3 septembre suivant, volume 1.169, numéro 4 ainsi que l'acte rectificatif reçu par le même notaire le 18 novembre 1952, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 25 novembre suivant, volume 1.182, numéro 17.

Le vendeur en remettra une copie à l'acquéreur dans le mois des présentes.

Revenu cadastral (global) non indexé : 1.482,00 euros.



Egalement dénommé : « le bien vendu ».

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.

Origine de propriété :

Auparavant, le bien appartenait à Madame Jeanne GOUDAILLIER, veuve de Monsieur Auguste HERINCKX pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu le 30 avril 1953 par le notaire Edmond INGEVELD, à Ixelles, transcrit.

Madame Jeanne GOUDAILLIER est décédée le 25 novembre 1971 et le bien précité fut attribué à Madame Marcelle HERINCKX, épouse de Monsieur Jean-Marie DEBOUCHE, en vertu de son testament dicté au notaire Roger DEMUYLDER, à Etterbeek, le 21 février 1962 et d'un acte de délivrance de legs dressé par le notaire Roger DEMUYLDER précité, le 10 avril 1972.

Madame Marcelle HERINCKX est décédée ab intestat le 25 février 1989. Sa succession, comprenant la totalité du bien en pleine propriété fut recueillie par son époux survivant, Monsieur Jean-Marie DEBOUCHE précité pour l'usufruit et par ses sept enfants, étant les vendeurs aux présentes pour la nue-propriété, chacun à concurrence d'un septième.

Monsieur Jean-Marie DEBOUCHE est décédé ab intestat le 9 octobre 2017 et l'usufruit détenu sur le bien s'est éteint, de sorte que ses sept enfants précités sont devenus pleins propriétaires du bien précité.

B.4. MOBILIER

Outre les immeubles par incorporation sont compris dans la vente les objets mobiliers suivants : Néant.

B.5. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Sans objet

C CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

C.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 1er 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.

C.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 mэрule 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).

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 de vente.

C.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.

C.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.

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

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

C.5. Contenance

La contenance susexprimée 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.

C.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.

C.7. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément aux statuts de copropriété. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

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".

C.8. Occupation - Propriété - Jouissance

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

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique par la prise de possession réelle.

Le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

C.9. 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.

D CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES

Néant

E STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

E.1. Statuts de copropriété

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par les statuts de copropriété contenant règlement de copropriété et ses éventuelles modifications, dont question ci-avant, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

Les statuts de copropriété, ses éventuelles modifications, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits statuts, règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, un exemplaire de l'ensemble de ces documents.

E.2. Informations

Conformément à l'article 577-11, § 1er, du Code civil, L'agence immobilière CENTURY 21 a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

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

Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le 22 octobre 2019. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le rédacteur des présentes d'en reproduire le contenu aux présentes.

Le vendeur déclare, qu' outre ce qui précède et les renseignements éventuellement fournis par le syndic, à sa connaissance :

- * aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ; l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.
- * les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à # € environ.

* que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

Nom : la SA JICECO

Adresse : Chaussée de la Hulpe, 150 à 1170 Bruxelles

Tel : 02/ 736 20 74

L'acquéreur déclare qu'il maintiendra son domicile à l'adresse susindiquée

Le vendeur déclare qu'il maintiendra son domicile à l'adresse susindiquée.

E.3. Citerne à mazout - chauffage

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien une citerne à mazout commune.

Charges communes – fonds de réserve – litiges

E.3.1. Charges ordinaires et approvisionnement du fond de roulement

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic ou par les parties de commun accord.

E.3.2. Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

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

* le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

* les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

* les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

* les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

E.3.3. Propriété du fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

E.3.4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

E.4. Assemblée générale future

Toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du présent compromis de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur. Le vendeur s'engage à communiquer à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique. A défaut de

cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

Par la présente, le vendeur donne mandat à l'acquéreur pour assister à toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentifiant la présente convention.

F SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

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, 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.

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.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation unifamiliale, 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.

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.

F.1.4. Demande de renseignements urbanistiques

En suite de ce qui précède, le vendeur a requis l'agence immobilière CENTURY 21 DIAMANT 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.

Sur base d'une lettre adressée par la Commune de Wolluwé-Saint Lambert, le 21 novembre 2019, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises :

« Madame,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète le 06/11/2019 et concernant le bien sis avenue de Broqueville, 109 cadastré 3ième division section D n°117/H/28, 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. En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

o Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation et le long d'un espace structurant;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAO 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, 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 :

o Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);

o 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.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

o (1) Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006;

o (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) du 12/11/1956- modifié les 14/01/1957, 29/08/1988 (art.108bis) et 23/01/2012 (art.84bis) ;

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, 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 :

/

4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

/

5. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

/

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

/

7. En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

o La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du 18/04/1926.

8. Autres renseignements :

o 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 Bruxelles Environnement ;

o 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 ;

o En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement ;

o En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;

o En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

o Conformément à l'article 11 du Titre I du RRU, la zone de recul est aménagée en jardin et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.

8. 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'EMPHYTEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE

1. En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

(1) permis d'urbanisme n°7.767 visant à construire un immeuble à appartements, délivré le 10/04/1952 par le Collègue des bourgmestres et échevins, octroyé

Permis d'urbanisme n°14.631 visant à construire une véranda arrière au 7^e étage de l'immeuble, délivré le 29/11/1998 par le Collègue des bourgmestres et échevins, octroyé

La description des travaux autorisés et les éventuel/es conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2. En ce qui concerne :

o La destination urbanistique licite de ce bien : Habitation.

o La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : appartement, au 5^e étage, comprenant : hall d'entrée, living en façade avant, salle de bains, WC, cuisine avec accès à une terrasse, dégagement, réduit, 2 chambres ;

Le 7^e étage comprend 4 chambres et 1 logement :

Le sous-sol comprenant 7 caves ;

S'il s'agit d'un immeuble à unités multiples, le nombre d'unités : 8 logements, 3 garages.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

/

4. Observations complémentaires :

o Le service de l'Environnement vous répondra par courrier séparé en ce qui concerne les permis délivrés ».

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, soumis à une servitude d'alignement, ni 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 ;
 - * 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.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**.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence **légal ou réglementaire**.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

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 immeuble 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 de sol*

F.3.2.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

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. Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de 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 Bruxelles -Environnement.

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

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

La présente vente est dès lors faite sous la condition suspensive

-de l'obtention, avant la signature de l'acte authentique, d'une attestation du sol d'où il résultera que la parcelle vendue n'est pas reprise en catégorie 3 ou 4,

-de l'obtention, en application de l'article 13/5 de l'Ordonnance, une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol pour le bien repris en 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.

F.3.2.3. 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 6 novembre 2019 et valable jusqu'au 6 novembre 2029 portant le numéro 20191106-0000559580-01-6 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur COLAK Erdem. Ce certificat mentionne :

- classe énergétique E

-consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : **248 [kWhEP/(m².an)]**

- Emission CO2 par m² [kg CO2/(m².an)] : **49 kg/(m².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 2 décembre 2019 que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa 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 1er 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.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :

Dans le procès-verbal du 29 octobre 2019, la société 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 SOIXANTE-NEUF MILLE EUROS (269.000,00 EUR).

Cette somme est payable comme suit :

* à la signature des présentes une somme de 26.900 euros est payée par Monsieur et della faille d'Huyse-de Villenfagne de Vogelsank, à valoir sur l'usufruit en un virement par débit du compte numéro sur le compte de tiers KBC (DVCV Everone sprl) BE75 7310 2151 2551 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 à l'agence 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 242.100 euros, 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 :

- * lotissement/urbanisation, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
 - * 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 ;
 - * détecteurs de fumée ;
 - * certificat(s) de performance énergétique ;
 - * renseignements urbanistiques ;
 - * documents cadastraux ;
 - * mainlevée des inscriptions, commandements ou saisies éventuelles ;
 - * lettre(s) d'information du syndic préalables à la vente ;
 - * établissement du DIU ;
 - * copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division ;
- 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 deux cent cinquante euros (250,00 euros) (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.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'acquéreur qui le reconnaît expressément.

J DECLARATIONS FISCALES

J.1. L'ACQUEREUR

J.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.

Chacune des personnes visées par le vocable « acquéreur » déclare :

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(s) qui l'empêche(nt) actuellement de demander le bénéfice de la réduction.

J.2. LE VENDEUR :

J.2.1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE 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.

J.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 CE 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 pouvoir solliciter cette restitution.

J.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.

J.2.4. Assujettissement à la TVA

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni d'une unité TVA ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

K DISPOSITIONS FINALES

K.1. ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard endéans les 2 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 du Notaire Pierre Alexandre DEBOUCHE, à Gembloux.
- pour l'acquéreur : l'étude des notaires associés Gérard INDEKEU-Dimitri Cleenwerck de Crayencour 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.

K.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 l'agence immobilière, 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.

K.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.

K.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.

K.5. ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DE L'ACQUEREUR

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 calendriers. 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.

K.6. AGENT IMMOBILIER

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de CENTURY 21, agent immobilier agréé I.P.I. 501.042 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.

K.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.

K.8. CLOTURE

#SOIT SIGNATURE INSTANTANEE

Fait à Schaerbeek en l'agence Century 21 Diamant

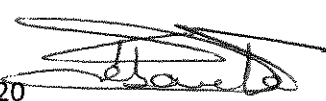

Le #

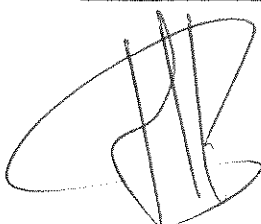
En originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire sera envoyé aux notaires par email.

VENDEUR

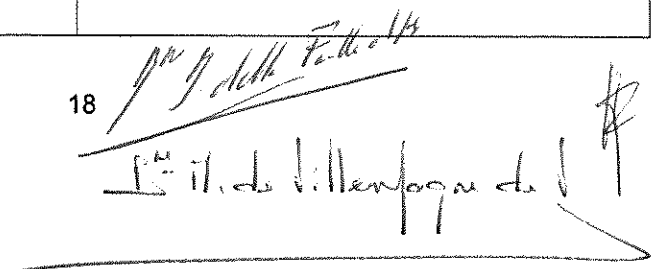
ACQUEREUR

#SOIT SIGNATURE PAR COURRIER

(partie venderesse) Fait à Schaerbeek en l'agence Century 21 Diamant Le 8 janvier 2020 	(partie acquéreuse) Fait à Schaerbeek en l'agence Century 21 Diamant Le 8 janvier 2020 
--	---



18



--	--

En 4 originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire sera envoyé aux notaires par email.

PROCURATION

Nous soussignés :

1. Madame **DEBOUCHE Ariane** Marie Hélène Ghislaine Maurice, née à Etterbeek le 22 août 1957, divorcée, domiciliée à 5002 Namur (Saint-Servais), Chemin du Bois de Gazia, 96/101.
2. Monsieur **DEBOUCHE Marc** Paul Ghislaine Elisabeth Marie, né à Etterbeek le 29 août 1958, époux de Madame BERGER Dany, domicilié à 5640 Mettet, rue de la Belle Haie, 10 A.
3. Monsieur **DEBOUCHE Eric** Jean Marie Albert Ghislain, né à Gembloux le 22 mars 1963, époux de Madame GILLET Bernadette, domicilié à 6680 Sainte-Ode, Le Petit Rotheux, 7.
4. Madame **DEBOUCHE Sibyl** Adrienne Marie Paule Ghislaine, née à Gembloux le 27 avril 1965, épouse de Monsieur HOSSAY Christian, domiciliée à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Avenue de Broqueville, 250 bte 10.
5. Monsieur **DEBOUCHE Denis** Marc Colette Ghislain Marie, né à Gembloux le 15 juillet 1967, NN 67.07.15-175.55, divorcé, domicilié à 6250 Aiseau-Presles, Rue d'Oignies, 217.

Donnons, par la présente, procuration à notre frère :

Monsieur **DEBOUCHE Christophe** André Marie Ariane Guibert, né à Gembloux le 15 juillet 1967, époux de Madame LULTZ Michèle, domicilié à 5032 Gembloux (Bossière), Rue de la Croix-Rouge, 50.

Pour nous représenter lors de la signature du compromis de vente du bien suivant :

COMMUNE DE WOLLUWE-SAINT-LAMBERT - troisième DIVISION

Dans un immeuble à appartements multiples sur et avec terrain sis Avenue de Broqueville, 109, où il présente un développement de façade de sept mètres cinquante centimètres, cadastré suivant titre et extrait cadastral récent section D, numéro 117H28 pour une superficie de deux cent septante-cinq mètres carrés:

L'appartement numéro CINQ situé au cinquième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un living, une cuisine suivie d'une terrasse sur laquelle il y a un vide poubelle ; un dégagement, un réduit, deux chambres, une salle de bains ; dans les sous-sols la cave numéro six ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain de deux cent septante-cinq mètres carrés.

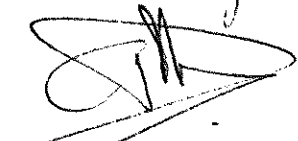
Portant l'identifiant parcellaire 0117H28P0006.

Tel que ce bien se trouve décrit dans l'acte de base dressé par le notaire INGEVELD à Ixelles, le 26 août 1952, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 3 septembre suivant, volume 1.169, numéro 4 ainsi que l'acte rectificatif reçu par le même notaire le 18 novembre 1952, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 25 novembre suivant, volume 1.182, numéro 17.

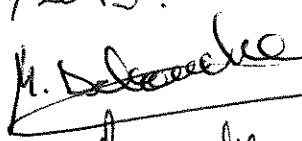
À : Monsieur della **FAILLE d'HUYSSSE Baudouin**, et son épouse, Madame **de VILLEFAGNE**, domiciliés à 9620 Zottegem, Château de Leeuwergem.

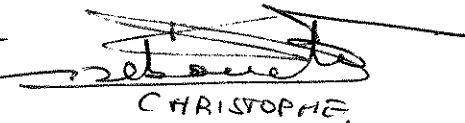

Pour le prix de **DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE EUROS (269.000,00 euros)**.

Fait à Gembloux, le 13/12/2013.


Eric D.


Sibyl


Ariane D.


CHRISTOPHE.

DEBOUCHE DENIS