

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 Email : info@century21diamant.com

COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

La SRL « **Van Lidth de JEUDE & Cie** », ayant son siège social à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue des Fuchsias 58/1, inscrite au registre des sociétés civiles à Bruxelles sous le numéro 10.78 et à la T.V.A. sous le numéro/BE 435.631.651. Société constituée sous forme d'une société coopérative sous seing privé, le trente et un octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit, contenant les statuts, et publiée aux annexes au Moniteur belge du vingt-deux novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, sous le numéro 881122-19.

Statuts modifiés suivant procès verbal dressé par le Notaire Collon-Windelinckx, à Etterbeek, le vingt et un septembre mil neuf cent nonante-trois, publié aux annexes du Moniteur Belge du quinze octobre suivant sous le numéro 931015-362.

Statuts modifiés suivant procès-verbal dressé le 17 mars 2005 par le notaire Jean-François Poelman à Schaerbeek, publié aux annexes du Moniteur Belge du 7 avril 2005 sous le numéro 05051959.

Ici représentée, en vertu de l'article 9 de ses statuts, par son gérant, Madame Van LIDTH de JEUDE Marie-Thérèse, née à Anvers le 6 juin 1933, domiciliée à Molenbeek-Saint-Jean, rue des Fuchsias 58 – 0001, confirmée dans ses fonctions aux termes de la modification des statuts de la société du 17 mars 2005.

Ci-après dénommé(s) : "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°501.042R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Van Lidth de JEUDE', is placed here.

Et

Monsieur **RONS Daniel René Jean Marie**, né à Leuven, le quatorze novembre mil neuf cent soixante cinq (NN 65.11.14-241.05), époux de Madame Vanhee Natascha Marie-Jeanne, domicilié à Dilbeek, Schepdaalstraat 79.

Marié à Dilbeek le 12 septembre 1991 sous le régime de la séparation des biens aux termes d'un contrat signé devant le notaire Pierre Van den Eynde le 20 août 1991.

Ci-après dénommé(s) : "L'ACQUÉREUR "

Déclarations des parties

Le vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

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

Il est convenu ce qui suit :

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier décrit ci-après pour compte de son patrimoine propre en pleine propriété :

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

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE GANSHOREN, anciennement GANSHOREN, deuxième division :

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Basilique », situé avenue Charles Quint 124, sur un terrain d'une superficie d'après titre de six ares, cadastré d'après titre, section B numéro 100 C 5, d'après extrait cadastral récent section B numéro 0100C5P0000.

Dans l'aile VILLEGAS ou aile V : L'appartement au cinquième étage dénommé V5, identifiant parcellaire 0100C5P0016, contenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un salon, une salle à manger, la chambre I, la chambre II, une salle de bains, une lingerie, un vestiaire, un WC, un office, une cuisine, suivie d'une terrasse avec vide-poubelle. Aux-sous-sols la cave numéro V5.

b) en copropriété et indivision forcée : Les cent trente-cinq/millièmes (135/1.000) des parties communes au bâtiment Villegas ou V dont le terrain.

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Ingelveld à Bruxelles, en date du vingt et un novembre mil neuf cent cinquante-trois transcrit au Bureau de la conservation des Hypothèques de Bruxelles Sixième Bureau de la quartoze janvier mil neuf cent cinquante-quatre, volume 1431 numéro 1.

Remarques :

1. L'usage des parties communes à l'ensemble de l'immeuble Résidence Basilique justifie une participation de quarante-cinq/millièmes (45/1.000) des charges et dépenses afférentes aux parties communes d'usage général.
2. La participation dans les frais d'exploitation de l'ascenseur sont à charge de l'appartement V5 concurrence de six pour cent (6%).

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.

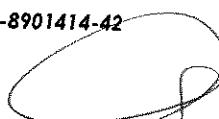
2. Situation hypothécaire – registre des gages

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, priviléges, charges et inscriptions

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*




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 *ou les objets mobiliers présentement vendus.

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.

3. Charges, servitudes et mitoyennetés.

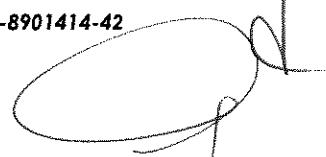
Le bien est vendu avec toutes les charges et servitudes, tant actives que passives, qui peuvent y être attachées. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus, qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été 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.

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



4. Etat.

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

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

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83.14° du Code de Droit Economique).

Pour autant que le bien ne soit pas loué, tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvent seront enlevés par le vendeur à ses frais, et il sera mis en état de propreté, avant la signature de l'acte authentique.

Vendeur et acquéreur s'entendent sur le fait que l'acquéreur pourra, dans les 48 h précédant la signature de l'acte authentique de vente, revisiter le bien vendu.

5. Assurance.

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".

6. Jouissance.

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

Le bien vendu est actuellement loué à usage de résidence principale moyennant un loyer mensuel de base de 500 euros et ce depuis le 01/06/2000, en vertu d'un bail écrit.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette occupation.

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°501.042R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42**

A compter de son entrée en jouissance, il traitera directement avec les locataires sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle. Une garantie locative de 1.239,00€ (ancien 50.000,00 francs belges) a été constituée auprès de Belfius, le vendeur s'engage à en transférer le bénéfice à l'acheteur au plus tard le jour de l'acte.

Le vendeur déclare expressément n'avoir consenti aucun droit de préemption lors de la conclusion de son bail.

Le vendeur déclare :

- avoir signé avec le locataire un avenant au contrat de bail en date du 6 juin 2000 autorisant le locataire à sous-louer son bien.
- qu'il existe, en vertu de l'avenant pré-mentionné, un contrat de sous- location entre le locataire et sa propre société. Le locataire ayant affecté une partie du bien à son activité professionnelle, le vendeur déclare que le locataire déduit fiscalement les loyers, ce qui entraîne un surplus de taxes à charge du propriétaire, vendeur aux présentes, que ce dernier fait supporter in fine par son locataire. L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé de la situation et déclare qu'il en fera son affaire personnelle.
- qu'il n'a reçu aucune réclamation ni contestation quant au montant des loyers et charges, aucun acte introductif d'instance, aucune demande d'allègement ou de renégociation des loyers et/ou charges.

... »

- que le locataire n'a pas demandé de réduction de loyers ou de résolution de son bail en raison notamment d'une différence de superficie entre les dispositions de son bail et la réalité.
- qu'il n'existe à ce jour aucun impayé au titre des loyers du bail et/ou charges.
- qu'il n'existe à ce jour aucune procédure, litiges, sinistres ou contentieux ou précontentieux locatifs avec le locataire.

Le vendeur confirme à l'acquéreur qu'il n'y a pas eu de litige ni de congé donné ou reçu depuis la signature du bail ».

- Engagements et déclarations du vendeur

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

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

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

Pour le cas toutefois où le locataire serait en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à

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




l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

***- Rappel**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007.

L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le vendeur entre la date de signature des présentes et la signature de l'acte authentique de vente, sans recours contre le vendeur. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 229 du Code Bruxellois du logement et des conséquences de l'enregistrement du bail à savoir l'obligation pour le bailleur de faire enregistrer le contrat de bail d'habitation. Aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ou de courte durée ou dans le cadre d'un bail de logement étudiant ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

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

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

7. Impôts.

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

L'acquéreur supportera le paiement de sa quote-part dans le précompte immobilier calculé prorata temporis sur base du dernier avertissement-extrait de rôle de l'année et cela à titre forfaitaire. Ce montant sera versé au vendeur par l'acquéreur lors de la passation de l'acte authentique de vente.

8. Mesures Administratives.

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

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

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.

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.

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 Gérance Verdurmen-Remy sprl à Bruxelles (tél. 02 410 71 13 ; e-mail info@gvrsyndic.be), a transmis le 18 mars 2020 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.

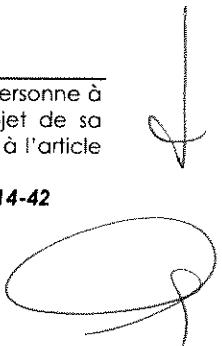
2°) Les charges

a) Charges communes.

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



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

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.

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



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

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 citernes à mazout ;
- 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 et l'acquéreur : Étude ACT & LEX
Avenue Eugène Plasky, 144/1 – 1030 Bruxelles
☎ (02) 734.50.85 - ☎ (02) 734.53.39
✉ jeanfrancois.poelman@belnot.be

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

*Suivent l'évolution de la mise du corona normatif
6 mois*

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

Y

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 **137.500€ (cent trente sept mille cinq cents euros)** payable comme suit : **13.750€ (treize mille sept cent cinquante euros)**, à titre d'acompte, 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° dont quittance sous réserve d'encaissement. Cette garantie, diminuée de la commission, après la levée de toutes les conditions suspensives, sera remis par l'agent immobilier au notaire instrumentant qui aura pour mission de consigner ce montant jusqu'au jour de la passation de l'acte authentique. A cette date ce montant consigné augmenté des intérêts correspondants sera remis au vendeur par le notaire instrumentant.

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

et le solde, soit **123.750€ (cent vingt trois mille sept cent cinquante 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 2.7° 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°501.042R.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 sur le prix de vente ou son solde 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 n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel, notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

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

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.

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.

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

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).

Sols pollués

Environnement – gestion des sols pollués.

Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, et à l'exception des permis repris dans l'attestation IBGE dont les informations sont repises ci-dessous, 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).

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.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 9 mars 2020 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « Une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une (nouvelle) présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été (entièrement) visée par la procédure déjà réalisée.

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

Une reconnaissance de l'état du sol doit donc être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis. Attention : certains faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol. »



ATTESTATION DU SOL

ACT & LEX
Avenue Eugène Plasky 144
1030 BRUXELLES
Ref demandeur: 116141CHVSA/LeuvenA8
a.desvergne@act-lex.be

Sous Direction Bots
Tél. : 02/776.78.35 (de 9h à 12h tout les jours ouvrables)
N°Ref. : 800-000000000000-050824725/20200908
Rétribution payée : 33 €

Les pollutions du sol peuvent comporter des risques pour la santé et nuire à l'environnement. En outre, notre Région a besoin d'espaces pour loger sa population qui augmente, constitue des équipements nécessaires au bon fonctionnement de la vie quotidienne, école... et pour développer des activités économiques. Or certains espaces inoccupés sont pollués ou suspectés de l'être et de ce fait stériles. Pour toutes ces raisons, il est important de gérer les pollutions du sol. Pour plus d'informations nous vous invitons à consulter www.environnement.savoie.fr

1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21352_B_E100_C_DDE_00
Adresse(s)	Avenue Charles-Quint 132-134 1063 Bruxelles
Classe de sensibilité	Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

Sous-catégorie	64.	Dans le cadre de la procédure en cours, la paroisse n'a pas encore fait l'objet d'une gestion de risque, d'obtachissement ou de traitement de durée limitée (44).
OBLIGATIONS		
Une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une mauvaise présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été finièrement visée par la procédure déjà réalisée.		
Une reconnaissance de l'état du sol doit donc être réalisée avant toute alienation de droits réels (par ex. vente, ou cession) ou d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire des droits réels ou du cédant du permis. Attention : certains permis générant l'ouverture des ventes et les cessions de permis peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		
Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info sur notre site web		

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 042RC BRU: 730 390 160**T A V - R T W - BE 823 622 444**DEXIA 048-8901414-42**

100



www.environnement.brussels/fr/actualite

En outre, la parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci. Une fois la nouvelle reconnaissance de l'état du sol décrite conforme ou si une dispense de cette obligation a été obtenue, l'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement en cours et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 1781):

- la personne qui détient les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de caractère ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette aliénation du sol étant la copropriété Charles-Quint;
- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du code civil, et soit le cédant ou droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol;
- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 121.

Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe. garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 1782 et suivants).

Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur qui pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.

Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/fr/actualite>

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Employeur	Periode - Activité à risque	Année début	Année fin	Periode d'assainissement nécessaire pour B2*
GORTZ Michel	Depot de toutes substances	2000	2010	NOVA-000052412/030052412
NCP RESIDENCE CHARLES QUINT 124 C/O GERANCE VERDURVEN - REUVY	Depot de toutes substances	2010	2015	NOVA-000052412
ACP RESIDENCE CHARLES QUINT	Depot de toutes substances	2015		

Vous pourrez consulter les parcellaires en ligne à l'adresse <http://www.environnement.brussels/fr/actualite>. Vous pourrez également contacter le service des sols de Bruxelles Environnement et être guidé par l'expert en pollution du sol ou entrepreneur en assainissement du sol qui pourra vous conseiller et vous aider à remplir vos obligations. Il convient de contacter la commune de Bruxelles le cas échéant.

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



Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions
Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type d'étude	Date de l'étude	Date de la délivrance de l'attestation	Conclusion
Reconnaissance de l'état du sol (SOU00605/2011)	11/03/2016	06/04/2016	Pollution détectée
Etude détaillée (SOU00605/2011)	23/06/2016	28/06/2016	Pollution délimitée
Projet d'assainissement (SOU00605/2011)	11/06/2019	27/06/2019	Pollution à assainir

4. Validité de l'attestation du sol

Validité La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits reçus ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la [Liste des attestations](#) des lots annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.

Signature digitale par
Jean Janssens
9 mars 2020 13:31

Jean-Pierre JANSSENS
Directeur de la Division Inspection et sols pollués
Barbara DEWULF
Directrice générale adjointe
Frédéric FONTAINE
Directeur général

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



Bruxelles Environnement
 Sous-division Sol
 Tel : 02/775.79.36 – Fax : 02/775.79.05
 VRRef : 18014/CIV/Verlaat/420
 VRRef : sol-ekm@bruxelles.be - 03064726020200

A l'attention de
 ACT & LEX
 Avenue Eugène Plasky 144
 1030 BRUXELLES
 a.desenry@act-lex.be

Concerne : Dispense visant les copropriétés
 N° de parcelle : 21992_B_0100_C_PDS_00
Cadre de référence : Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'éssaiissement des sols pollués, modifiée par l'Ordonnance du 23 juin 2017 (ME: 13/07/2017)

Cher Maître,

Le 27/02/2020, nous avons bien reçu votre demande de dispense de la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol pour une altération de droits réels sur un lot compris au sein d'une copropriété forcée, telle que visée à l'art. 13/5 (anciennement art 6/1) de l'ordonnance susmentionnée. Sur base des informations que vous nous avez transmises, Bruxelles Environnement a décidé de vous octroyer cette dispense vu que la présomption de pollution du sol, telle que citée dans l'altération du sol portant la référence 03064726, ne concerne pas exclusivement le lot objecte de l'altération de droits réels.

La présente dispense n'est valable que pour les copropriétés dont l'acte de base est passé avant le 1^{er} janvier 2010 et les copropriétés dont l'acte de base est passé après le 1^{er} janvier 2010 MAIS qui ont déjà fait l'objet d'une procédure d'identification voire de traitement de la pollution du sol à l'occasion de la passation dudit acte de base.

Nous vous informons également que cette dispense n'a de valeur que si une abattement du sol indiquant que le terrain en question est ou sera inscrit à l'inventaire de l'état du sol en catégorie C (ou une catégorie superposée à la catégorie C) a été délivrée.

Cependant, la validité d'une telle abattement du sol est limitée dans le temps et la dispense de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol n'est valable que dans la mesure où l'abattement du sol concerné est toujours valide.

Nos agents restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, cher Maître, nos salutations distinguées.

Signature digitale par
 Jean Janssens
 10 mars 2020 13:50

Jean-Pierre JANSSENS
 Directeur de la Division inspection et sols pollués
 Barbara DEWULF
 Directrice générale adjointe
 Frédéric FONTAINE
 Directeur général

L'art. 13/5 (anciennement art 6/1) de l'ordonnance précise que si l'acte de base échappe à toute la loi en vertu de la présomption de pollution due à la passation d'une altération de l'état du sol, ce peut pas être octroyée. Ce n'est pas le cas évidemment pour si l'ensemble des droits d'inscrire à l'inventaire cette zone l'abattement du sol (ou les modifications à ce sujet) n'a pas été octroyé ou si l'abattement a été octroyé, mais n'a pas été inscrit à l'inventaire.

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^e 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°501.042R.C.BRU: 730.390.160**T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42**

Urbanisme

G1.1 Généralités

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

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

G1.2. 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 ledit descriptif tel que porté 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.

G1.3. 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 de logement et de cave, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui sera éventuellement précisé ci-après, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98 § 1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article.

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

G1.4. Demande de renseignements urbanistiques

En suite de ce qui précède et en application de l'article 281/1 du COBAT, le vendeur a requis le notaire des parties de présenter à l'administration communale compétente la

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



demande de renseignements urbanistiques visée à l'article 275 du COBAT, à laquelle était annexée le descriptif sommaire dont question ci-avant.

Nonobstant l'absence de réponse de l'autorité communale à cette demande de renseignements adressée depuis plus de 30 jours par courrier recommandé, les parties déclarent vouloir signer le présent compromis de vente sans attendre cette réponse.

Dans ce cadre, la vente a lieu sous la clause résolutoire que les renseignements urbanistiques qui seront délivrés par l'administration communale ne confirment pas tout ou partie des points suivants (tels que précisés dans le courrier de l'administration communal de Ganshoren datant du 19 février 2019), au plus tard à la date convenue pour la signature de l'acte authentique :

- que le bien prédicté est repris au PRAS en zone d'habitation
- que l'affectation régulière du bien objet des présentes est logement + cave
- qu'ils ne révèle(nt) pas l'existence d'infractions d'urbanisme relatives au bien vendu ou de contraintes qui seraient de nature à diminuer la valeur du bien ou à en restreindre l'usage ou la destination ;
- que le bien comprend une unité(s) d'habitation ;
- le cas échéant, que ledit descriptif sommaire correspond à la situation régulière du bien, étant précisé que l'absence de cette confirmation ne constitue pas un obstacle à présente vente et à la signature de l'acte authentique.

Dans l'hypothèse où lesdits renseignements ne confirment pas ces déclarations, l'acquéreur pourra invoquer ladite clause résolutoire, et la garantie lui sera restituée sans retenue. Les parties reconnaissent être informées de la nécessité dans cette situation de faire enregistrer le présent compromis et la résolution amiable sur base de la présente clause chacun au droit fixe spécifique de 10 euros.

G1.5. Expropriation – Alignement - Emprise

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

G1.6. 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.

Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communal de Ganshoren datant du 19 février 2019 ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protecte> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien est classé comme monument depuis le 19 avril 2007.

Pour toute information, il est recommandé de s'adresser à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites

Le vendeur déclare en outre n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu.

Le vendeur communique ci-dessous à l'acquéreur les renseignements urbanistiques délivrés par la commune de Ganshoren le 19 février 2019.

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°501.042R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42**



GANSHOREN

Ganshoren, le 19/02/2019.

ACT & LEX
NOTAIRES ASSOCIES
Avenue Eugène Plasky 144 bte 1
1030 SCHAERBEEK

Votre correspondante :
F. Duboisson
Assistant administratif
Tél : 02/464 05 41
e-mail : f.duboisson@ganshoren.municip.be

N. Réf : RU /46-2019
V. Réf. : 190141/C
Annexe(s) : 0

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Modèle annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **11/02/2019** concernant le bien sis **Avenue Charles-Quint 124** cadastré **21392B0100/00C005**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il seraît procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lettr êtreait introduite au sujet du bien considéré.

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

1^e) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;
- Dans le périmètre du plan particulier-d'affectation du-sol-(PPAS) : **PPAS**;
- Dans le périmètre du permis-de-lettr (Pe) : **PL**.

Les zones et les prescriptions détaillées du PRAS et du PAU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme urbain.brussels.be.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brussels.be. Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2^e) 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 ;

(1) Signification des termes immobiliers suivants

ADMINISTRATION COMMUNALE DE GANSHOREN

Avenue Charles-Quint 146 1083 Bruxelles Tél : 02/465 12 77
e-mail : ganshoren@ganshoren.municip.be

1/4

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

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/IlisteMaille.htm> ;

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

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

Le périmètre des PRAS, des PL et des RRU sont consultables sur le site internet suivant : www.Brugs.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 :

- (1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au **plan d'expropriation** approuvé par **INSTANCE**, autorisant **OBJET**, à exproprier le bien.

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

- (1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption** relatif **OBJET**, approuvé par arrêté du Gouvernement du 23/4/04/AAAA.

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

- Le bien est classé comme monument. (Classement définitif le 19/04/2007)

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bréviaire d'une construction antérieure au 1er janvier 1940 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine imméuble de la Région (article 223 du CRBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « inscriptions patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

- (1) Le bien est repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

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

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements :

- 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 (IBGE), Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (**EDRLR**) ;
- 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 (TBGE) ;
- 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 Hydrobra ;

(1) Supprimé de nos mentions initiales

ADMINISTRATION COMMUNALE DE GANSHOREN

Avenue Charles Quint 140 - 1083 Bruxelles - Tél. : 02/455.12.77
 e-mail : ganshoren@ganshorenirisnet.be

2/4

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. 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 :

- Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat :**

Urbanisme

Un permis a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 27/07/1937 pour « construire une maison de commerce ».

- Un permis a été délivré par le Collège le 15/10/1946 pour la « continuation de la construction d'un immeuble à appartements» (ailles).
- Un permis d'urbanisme a été délivré le 18/02/1993 pour « transformation de la façade + placement d'enseignes lumineuses».
- Une autorisation pour réaménager la zone de recul de l'immeuble a été délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 26/09/2000.
- Un permis d'urbanisme a été délivré le 22/07/2002 pour « le changement d'affectation d'un appartement au 4^{ème} étage type C » (logement => cabinet médical).

Environnement

Une demande de renouvellement d'un permis d'environnement classe 2 (PE/2312) pour exploiter un réservoir à mazout de 22.000 L et 2 chaudières (1 x 200 kW, 1 x 90 kW) a été introduite le 3/11/2015 et est, à ce jour, toujours incomplète.

Les descriptions des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, soit demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite du bien concerné par votre demande, à savoir l'appartement au 5^{ème} étage droite et sa cave est « logement + cave ».
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de l'immeuble :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nbre	Commentaire
	sous-sol	Locaux annexes		cave(s) de C0 à C7, V1, V2, V3, V6, V7, de AB à AB, 1 cave négocié, 1 cave commerce, 1 cave garage, 1 cour, 1 bureau, 1 acc. comptable, 1 local vélos et voitures d'enfants, 1 cabine de transformation, 1 chaufferie, 1 cave à chaufferie.
1 ^{er} étage à l'appartement 1 ^{er}	RDC	Commerce	2	À gauche (droit) av. Charles Quint : 1 commerce + logement attenant
1 ^{er} étage à l'appartement 1 ^{er}	RDC	Bureau	2	À droite (gauche av. Charles Quint) : 2 bureaux + WC
1 ^{er} étage à l'appartement 1 ^{er}	RDC	Logement	1	À l'angle : 1 logement
1 ^{er} étage à l'appartement 1 ^{er}	1 ^{er} étage	Logement	3	3 logements 2 chambres + terrasse
1 ^{er} étage à l'appartement 1 ^{er}	2 nd étage	Logement	3	3 logements 2 chambres + terrasse
1 ^{er} étage à l'appartement 1 ^{er}	3 rd étage	Logement	2	3 logements 2 chambres + terrasse
1 ^{er} étage à l'appartement 1 ^{er}	4 th étage	Logement	2	2 logements 2 chambres + terrasse
1 ^{er} étage à l'appartement 1 ^{er}	5 th étage	Logement	1	1 cabinet médical (Type C - Chambre de 16 m ²)
1 ^{er} étage à l'appartement 1 ^{er}	6 th étage	Logement	3	3 logements 2 chambres + terrasse
1 ^{er} étage à l'appartement 1 ^{er}	7 th étage	Logement	2	2 logements 2 chambres + terrasse
1 ^{er} étage à l'appartement 1 ^{er}	8 th étage	Logement	2	1 logement 3 chambres + terrasse
1 ^{er} étage à l'appartement 1 ^{er}	9 th étage	Logement	2	1 logement 3 chambres + terrasse

- Pour l'ensemble de l'immeuble, le nombre de logements : 20

Les appartements ne sont pas dénommés et/ou numérotés sur les plans.

(1) Supplément à la déclaration initiale

ADMINISTRATION COMMUNALE DE GANSHOREN
Avenue Charles Quint 140 - 1082 Bruxelles - tel. 02/465.12.77
e-mail: ganshoren@ganshoren.be

3/4

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°501.042R.C.BRU: 730.390.160** T.A.V.-B.T.W.: BE 823.622.644**DEXIA 068-8901414-42**

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

- Néant.

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de presumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

Le croquis et le descriptif joints à votre demande correspondent aux derniers plans approuvés.

Fait à Ganshoren, le 19/02/2019

Par ordre,

Le Secrétaire Communal f.f.,

Darline D'OSTERLYNCK

L'Échevine de l'Urbanisme,

Magali CORNELISSEN

Le Bourgmestre,

Pierre KOMPANY,

Remarques :

1. Ces renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent document. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupations 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 ennumérés à l'article 98, § 2 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 voir ex-gé par l'art de 163 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance succincte du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de ses annexes ou des arrêtés 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'aménagement et à l'aménagement du territoire dans le Région de Bruxelles Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de faire non permis, des plans d'aménagement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Ce le cas, 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 celles-ci n'interviennent pas dans son élaboration.

(1) Supprimer le ou les mentions suivantes

ADMINISTRATION COMMUNALE DE GANSHOREN
Avenue Charles Quint 140 - 1080 Bruxelles - tél : 02/455 15 72
e-mail : ganshoren@ganshoren.be

4/4

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°501.042R.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 Aurelien en date du 7 février 2019**, celle-ci 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.

Certificat de performance énergétique

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20190227-0000544705-01-2** et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par **MUKAGIKWIYE Nyandwi** le **27/02/2019** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **E+**
- émissions annuelles de CO2 : **57**
- date de fin de validité du certificat : **27/02/2029**

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 audit 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

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

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

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

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

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

LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

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

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'un attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80, à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare et garantit 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^{er} 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.

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^e 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

GARANTIE « COMPROMIS – DECES PAR ACCIDENT »

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

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

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

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

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 2.7º 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

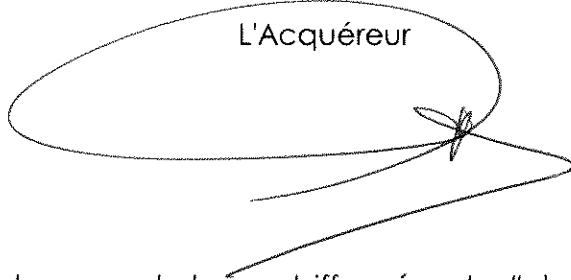


Fait à Bruxelles, le 13 avril 2020, en autant d'originaux que de parties signataires,
chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur



L'Acquéreur



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

Fait à Bruxelles, le 13 avril 2020

Signature de l'agent immobilier



Cachet de l'agent immobilier

Century21 Diamant
Square Eugène Plasky 97
1030 Schaerbeek
02 245 21 21 - 02 735 86 66
info@century21diamant.com

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

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

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