



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

## COMPROMIS DE VENTE

### Entre les soussignés :

Monsieur **ARGENTIN, Bruno Nelly Joseph Ghislain**, né à Namur le treize juillet mil neuf cent septante-cinq, numéro national 75.07.13 051-19, carte d'identité numéro 592-1647984-35, époux en seconde nocces de Madame CIFTCI Melek, domicilié à 5336 Assesse, rue du Trieu d'Avillon, 12.

Lequel s'est marié à Assesse, le 6 mai 2017, sous le régime légal belge, à défaut d'avoir fait précéder son union d'un contrat de mariage, régime non modifié, ainsi qu'il le déclare.

### Ci-après dénommé(s): "LE VENDEUR"

Et

- 1) Monsieur **BONNAFOUX Patrice Yves G**, né à Issy les Moulineaux, le quatre juin mil neuf cent soixante quatre (NN 64.06.04-627.57), célibataire, domicilié à 3010 Leuven, Peter Benoitlaan 5.
- 2) Madame **GIES Anne-Elisabeth**, née à Strasbourg, le neuf octobre mil neuf cent soixante neuf (NN 69.10.09-502.68), célibataire, domiciliée à 3010 Leuven, Peter Benoitlaan 5.

### Ci-après dénommé(s) : "LES ACQUÉREURS"

Il est convenu ce qui suit :

Le vendeur déclare par les présentes vendre aux acquéreurs, qui acceptent, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété, le bien immobilier décrit ci-après :

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

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

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the document.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

### **DESCRIPTION DU BIEN**

#### **COMMUNE de SCHAERBEEK - 10<sup>ème</sup> division :**

Dans un immeuble sur et avec terrain situé rue Gallait, 88, où il développe une façade de six mètres cinquante centimètres, cadastrée selon titre section E numéro 56/L/4, pour une contenance de cinq ares septante centiares (05a 70ca) et selon extrait cadastral récent section E numéro 0056/00L4P0000 pour une superficie de cinq ares septante centiares (5 a 70 ca).

#### **1. Le bureau dénommé C/C1 situé au rez-de-chaussée et premier étage, comprenant :**

##### SELON TITRE :

##### - en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : un espace divisé en deux pièces dont la deuxième est située un peu plus bas. Il existe deux accès vitrés menant au toit.

Au 1<sup>er</sup> étage (sous toit) : une terrasse surplombant le bureau et la ruelle.

##### - en copropriété et indivision forcée :

Cent quatorze virgule treize/millièmes (114.13/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Cent pour cent des frais de chauffage afférents au Bloc C.

Identifiant cadastral : 0056/00L4P0004.

Revenu cadastral non indexé : six cent dix Euros (610,00 EUR).

##### Acte de base :

Tels que ces divers éléments sont définis dans l'acte de base du 20 octobre 2005 du notaire Patrick DE MEYER, à Molenbeek-Saint-Jean, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-10/11/2005-15180.

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

Observation.

Il est fait observer que le bureau dénommé C/C1 situé au rez-de-chaussée et premier étage comprend en réalité :

« - en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : un espace divisé en trois pièces dont deux d'entre elles de part et d'autre du niveau du bâtiment arrière 1. Il existe deux accès vitrés menant au toit.

Au 1er étage : un toit terrasse surplombant le bureau et la ruelle.

- en copropriété et indivision forcée :

Cent quatorze virgule treize/millièmes (114.13/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Cent pour cent des frais de chauffage afférents au Bloc C. »

Eu égard à ce qui précède. Les parties conviennent que seul l'acquéreur sollicitera la convocation d'une assemblée générale extraordinaire en vue de procéder à la modification de l'acte de base du 20 octobre 2005 et acter la modification réelle du bien dont question ci-avant.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de cette convocation, de l'approbation selon les modalités prévues dans l'acte de base et prendra à sa charge exclusive tous les frais inhérents relatifs à l'acte de base modificatif à intervenir, sans recours quelconque contre le vendeur.

Le vendeur donne procuration aux acquéreurs pour accomplir toutes démarches auprès de l'association des copropriétaires et du syndic dans le but de permettre la convocation d'une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires afin de se prononcer sur la modification de la description du bien vendu et mandater un notaire afin d'acter la modification de la description du bien dans un acte de base modificatif

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

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

## **CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **1. Propriété.**

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

### **2. Situation hypothécaire.**

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

Cependant, la vente est conclue sous la condition suspensive qu'au cas où le prix payé entre les mains du notaire ne permettrait pas de désintéresser les créanciers hypothécaires ou saisissants inscrits au jour de la passation de l'acte, lesdits créanciers marquent leur accord de donner mainlevée de leurs inscriptions et transcriptions. Seul l'acquéreur pourra invoquer la non-réalisation de la présente condition.

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.

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

Ph



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

### 3. Charges, 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 titre de propriété du vendeur. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document.

La présente vente a lieu aux clauses et conditions particulières prévues dans l'acte de vente reçu le vingt avril deux mille six par le Patrick De Meyer, de résidence à Molenbeek-Saint-Jean, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le onze mai suivant, sous la formalité 50-T-11/05/2006-06876, ci-après textuellement reproduites pour autant qu'elles soient encore d'application :

#### « REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les droits et obligations des propriétaires des différentes parties de l'immeuble précité et le règlement de copropriété sont établis dans un acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire soussigné le vingt octobre deux mille cinq.

Les acquéreurs s'obligent et obligent leur héritiers, ayants-droit, ainsi que leurs locataires éventuels à observer le règlement de copropriété ; ils sont subrogés dans les droits et obligations des vendeurs à ce sujet.

Les acquéreurs déclarent avoir une parfaite connaissance de toutes les stipulations, clauses et conditions de l'acte de base prérappelé ainsi que du règlement de copropriété y annexé, pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes et ils dispensent les vendeurs et le notaire soussigné de donner ici une reproduction du dit acte, qui est censé être ici reproduit dans toute sa teneur.

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet de bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base précité et qu'il est subrogé dans les droits et obligations qui en résultent, étant en outre subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des modifications et décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété ».

Les acquéreurs seront subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant desdites clauses, et ce sans recours contre eux.

#### **4. Etat.**

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

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.

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.

#### **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.

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

## 6. 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".

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

## 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.

A ces fins, les parties s'engagent à faire un relevé contradictoire des compteurs, la veille de l'acte, et de vérifier par la même occasion l'état du bien.

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

A handwritten signature and the number '84' in the bottom right corner.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

### **8. 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.

### **9. Mesures Administratives.**

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

### **10. 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.

Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité.

### **11. Copropriété.**

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par les statuts de copropriété, contenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ainsi que le règlement d'ordre intérieur dressé le 20 octobre 2005 dressé par Maître Patrick De Meyer, notaire ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean, dûment transcrit.

L'acte de base, 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

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.

Mahssa Invest spri - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042





avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 577/11 § 2 1° à 4° du Code civil.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur et dudit acte modificatif.

1 : Conformément à l'article 577-11, § 1er du Code civil, l'agence immobilière a demandé les 10 et 16 juillet 2020 au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

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.

En perspective de la présente vente, le syndic de l'immeuble, à savoir Atelier Gestion à 1180 Bruxelles (tél. 02 344 80 26 ; e-mail [info@ateliergestion.eu](mailto:info@ateliergestion.eu) ), a transmis les informations et documents suivants prévus par l'article 577-11 § 1 du C. civ.: PV 2019, PV 2018, PV avec liste présences, Bilan approuvé par AG 2019, décompte charges 1<sup>er</sup> semestre 2020, décompte charges année 2019, décompte charges année 2018.

L'acquéreur reconnaît avoir obtenu ces informations et documents.

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

A handwritten signature and the initials 'PH' in the bottom right corner of the page.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

## 2°) Les charges

### a) Charges communes.

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

### 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.

### **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 en ce compris les appels de fonds. 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

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

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.

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.

Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, une citerne à mazout commune, et que le chauffage est individuel au gaz.

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.

Le vendeur déclare qu'actuellement, il n'existe plus (cfr AG 29 mars 2019) de procédure judiciaire concernant la copropriété à l'exception d'une procédure de recouvrement de charges impayées à l'égard de la copropriété.

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

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

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

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

A handwritten signature and the initials 'PS' in the bottom right corner of the page.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

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.

## 12. 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 (dus au notaire ou à l'agent immobilier) résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention en imposent la réalisation au vendeur dans le cadre de la vente :

- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- le vendeur n'a pas reçu le dû 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.

## 13. Notaires.

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

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 : Étude Jean Van de Putte  
Avenue Paul Deschanel, 50 - 1030 Schaerbeek  
☎ (02) 215.78.77 - 📠 (02) 242.03.25  
✉ [jean.vandeputte@belnot.be](mailto:jean.vandeputte@belnot.be)
- pour l'acquéreur : le Notaire GUYAUX Nathalie  
Bld Lambermont, 374 - 1030 Bruxelles  
☎ (02) 216.88.33 - 📠 (02) 215.37.54  
✉ [nathalie.guyaux@belnot.be](mailto:nathalie.guyaux@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 de la levée des conditions suspensives reprises dans le présent compromis.

#### 14. Election de domicile.

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

15. La présente convention est conclue par l'entremise de CENTURY 21 Iris à 1030 BRUXELLES - Avenue Rogier 128 - Tel : 02/880.20.25

### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **124.000€**

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

**(cent vingt quatre mille euros)** payable comme suit : **12.500€ (douze mille cinq cent 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 de Fintro (Mahssa Invest sprl) n°BE87 1431 0058 8394 tiré du compte n°BE92 1430 6196 5523 dont quittance sous réserve d'encaissement

et le solde, soit **111.500€ (cent onze mille cinq cent euros)** au moment de la signature de l'acte authentique.

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

#### Sanctions

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

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

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

Sans préjudice du droit pour la partie non défaillante de réclamer des dommages et intérêts, si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

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.

#### Enregistrement

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

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

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

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

#### DÉCLARATIONS

1. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ni d'aucune option d'achat. Toutefois, le bien se situe dans le périmètre de préemption. La parcelle sur laquelle est situé le bien considéré a été placée sous statut de périmètre soumis au droit 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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'd'gh 84'.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

préemption sur le territoire de la Commune de Schaerbeek, par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 14/03/2019 et publié en date du 28/03/2019 ;

2. Le vendeur n'a pas déclaré son intention d'aliéner à la Régie foncière. En application de l'article 266 § 1, 2ième alinéa du COBAT, le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente notifiera la présente vente à la Régie foncière au plus tard deux mois avant la signature de l'acte authentique.  
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.
3. 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.  
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).

## URBANISME

### 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 reprises 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).

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042





avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

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 immobilier 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 et à l'exception de ce qui résulte de l'attestation ci-dessous, 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 29 septembre 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 :

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

A handwritten signature and the initials 'P9' in the bottom right corner of the page.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)



## ATTESTATION DU SOL<sup>1</sup>

### Vos coordonnées

Jean Van de Putte, Notaire  
Avenue Paul Deschanel 50  
1030 BRUXELLES  
Réf. demandeur : PM/ARGENTIN  
[jean.vandeputte@halnor.be](mailto:jean.vandeputte@halnor.be)

### Nos coordonnées

Sous Division Sois  
Tél. : 02/775.79.35 (de 10h à 12h tous les jours ouvrables)  
N°Réf. : SOL-adebeneacus/rnv-031692353/20200921  
Rétribution payée<sup>2</sup> : 38 €

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, construire des équipements nécessaires au bon fonctionnement de la ville (crèches, écoles...) et pour développer des activités économiques, or certains espaces inoccupés sont pollués ou suspects de l'être et de ce fait, inutilisés. Pour toutes ces raisons, il est important de gérer les pollutions du sol. Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter [www.environnement.brussels/sois](http://www.environnement.brussels/sois)

### 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21910_E_0056_L_004_00
Adresse(s)	Rue Gallait 88, 1030 Bruxelles
Classe de sensibilité <sup>3</sup>	Zone habitat

### 2. Catégorie de l'état du sol et obligations

OBLIGATIONS
<p>Une reconnaissance de l'état du sol doit 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.</p> <p>Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web <a href="http://www.environnement.brussels/soisdispense">www.environnement.brussels/soisdispense</a>.</p> <p>Attention : <u>certaines faits</u> (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</p> <p><i>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 sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.</i></p> <p>Pour plus de renseignements : <a href="http://www.environnement.brussels/faciliteursol">http://www.environnement.brussels/faciliteursol</a></p>

<sup>1</sup> Les modalités pratiques de demande, de délivrance et de paiement des attestations du sol sont définies par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/02/2017 (révisé) à l'attention du sol (M.B. 20/03/2017), entrée d'exécution de l'30/03/2017 relative à la gestion des sols pollués (M.B. 19/02/2017).

<sup>2</sup> Le tarif de base d'une attestation du sol est de 38€. Ce montant est majoré de 50€ si le terrain concerné est une zone non classifiée et de 10€ si le demandeur est introduit via un autre moyen que les formulaires électroniques mis à disposition à cet effet ([www.brussels.be](http://www.brussels.be) ou [www.iris.be](http://www.iris.be)). Si un traitement urgent est demandé, un surcoût de 500€ s'ajoute également au tarif de base.

<sup>3</sup> La classe de sensibilité est un regroupement de zones définies par les plans d'affectation du sol sur la base d'une sensibilité maximale aux risques pour la santé humaine et pour l'environnement.



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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)



### 3. Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol

#### Activités à risque

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

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
SA DISCOPRESS	16 - Déchets de liquides inflammables	1954	1976	NOVA-PROV00788
SA DISCOPRESS	27 AB - Traitement de surface par intervention de métaux ou de matières plastiques utilisant un procédé électrolytique, chimique ou physique	1960	1976	NOVA-PROV00788

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à [Enquêtes\\_Autorisations@environnement.brussels](mailto:Enquêtes_Autorisations@environnement.brussels). En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

### 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 réels 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 exhaustive](#) des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.

Signature digitale par  
Jean Janssens  
29 septembre 2020  
8:44

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



2

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

*Signature* 8/2



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

### **Aménagement du territoire**

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.

#### **G.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 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.

#### **G.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 de bureau, 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.

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

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

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

#### G.1.4. Demande de renseignements urbanistiques

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

Sur base d'une lettre adressée par la commune de Schaerbeek, le 21 août 2020, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations émanant de la commune de Schaerbeek, ci-après littéralement reprises :

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Région de Bruxelles-Capitale  
Commune de SCHAERBEEK

Vos références : /  
Nos références : 108/088  
Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 17 août 2020 concernant le bien sis rue Gallait 88 cadastré 21910E0056/00L004, 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 :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone de forte mixité ;

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

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- 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.insnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 septembre 2010 ;

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

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

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

- La parcelle sur laquelle est situé le bien considéré a été placée sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la Commune de Schaerbeek, par arrêté du

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 14/03/2019 et publié en date du 28/03/2019 :

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

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

*Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine culturel.*

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit 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 a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 25/08/1866 et du 1/07/1881 ;

**8°) Autres renseignements :**

- Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant : contrat de quartier durable « Stephenson » ;
- 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, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [environnement.brussels](http://environnement.brussels) ;
- 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 se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ; En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la Direction de l'Inspection régionale du Logement ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

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

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer la façade principale", délivré le 24 avril 1952 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "construire un arrière-bâtiment", délivré le 19 juin 1952 par l'Administration communale de Schaerbeek.

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

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

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

- Autorisation visant à transformer l'arrière-bâtiment, délivrée le 12 décembre 1958 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis de bâtir visant à décaper et recimenter la façade, délivré le 22 mai 1964 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "affecter des bureaux et ateliers en 4 logements en gardant des bureaux (384 m²) et détruire partiellement la toiture pour créer 2 cours avec dégagement de la première partie de l'allée", délivré le 14 juin 2005 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Refus de permis d'urbanisme visant à "aménager les toitures plates des arrière-bâtiments en terrasses avec rehausse des murs mitoyens", délivré le 26 septembre 2006 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Refus de permis d'urbanisme visant à "construire des cabanons d'accès aux toitures et aménager des toitures plates en terrasses accessibles", délivré le 21 août 2007 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "construire une terrasse rentrante dans le versant de toiture arrière d'un immeuble à appartements", délivré le 20 septembre 2011 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (bureau et 2 logements) et 3 bâtiments arrière, changer l'affectation du rez-de-chaussée avant de bureau en commerce et installer une vitrine en façade avant", délivré le 10 mars 2020 par l'Administration communale de Schaerbeek. Tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux. Pour programmer une visite de fin de travaux, prenez contact avec le contrôleur responsable : 02 244 72 62.

Il n'y a actuellement aucun permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

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

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région). Les actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 - 2ème étage. Uniquement sur rendez-vous ! Pour prendre rendez-vous : 02 244 75 11). Si vous êtes propriétaire ou avez son accord, vous pouvez désormais commander des copies de documents d'archives sans vous déplacer, via votre espace personnel. Rendez-vous sur <https://www.1030.be/archives-urbanisme>.

## 2°) En ce qui concerne :

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

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

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

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

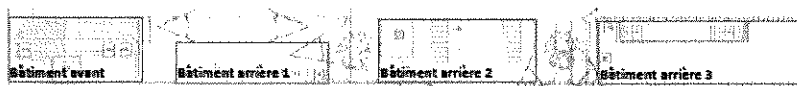
Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien 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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042





avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)



**Bâtiment avant :**

- Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment
- Rez-de-chaussée : bureau
- Etage 1 : 1 logement
- Etage 2 et combles : 1 logement duplex

**Bâtiment arrière 1 :**

- Rez-de-chaussée : bureau
- Etage 1 : 1 logement

**Bâtiment arrière 2 :**

- Rez-de-chaussée : bureau

**Bâtiment arrière 3 :**

- Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment
- Rez-de-chaussée et étage 1 : bureau
- Etage 2 : 1 logement

Soit un total de 4 logements

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

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

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

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

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

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

**Observations complémentaires :**

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

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

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

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

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

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

Fait à Schaerbeek, le 19 août 2020,

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,

La Bourgmestre, f.f.,  
Par délégation,

Michel WEYNANTS  
Secrétaire d'administration

Frédéric NIMAL  
Echevin

**Remarques :**

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

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

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

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

### **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 à l'exception des plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 25/08/1866 et du 1/07/1881 dont question ci-avant dans les renseignements urbanistiques.

### **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 communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier et n'est donc pas concerné par les mesures de protection ;

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

### **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 8 septembre 2020 mars 2020 que le bien objet des présentes est situé en zone d'aléa d'inondation faible .

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

### **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

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

A handwritten signature and the initials '84' in the bottom right corner of the document.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivants de l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux, publié au Moniteur belge du dix-sept août suivant et en vigueur depuis le premier janvier deux mille trois.

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

La parcelle sur laquelle est situé le bien considéré a été placée sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la Commune de Schaerbeek, par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 14/03/2019 et publié en date du 28/03/2019 ;

### **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.

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

Les parties reconnaissent avoir été informées par l'agent immobilier signataire du présent compromis et identifié 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 :

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.

Mahssa Invest spri - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

- 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, droit 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 250.000,00€.
- période de couverture : la période qui s'étend de la date de signature du compromis de vente jusqu'à la date de la 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 la preuve du versement sur le compte tiers, délivré par l'agent immobilier intervenant ou le notaire et représentant au moins 10 % 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.

La signature dudit compromis par les acquéreurs vaut adhésion complète au règlement du contrat d'assurance dont les conditions

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.

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

A handwritten signature and the initials 'PK' in the bottom right corner of the page.



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

générales, particulières et exclusions sont à la disposition des acquéreurs sur simple demande auprès du courtier.

### **CONDITIONS PARTICULIÈRES**

La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un prêt hypothécaire d'un montant maximum de 100.000 euros aux conditions normales du marché.

L'acquéreur s'engage à introduire le dossier de prêt endéans la semaine des présentes.

L'accord de principe devra être obtenu endéans les 15 jours à dater de la signature du compromis de vente.

Si l'acquéreur n'obtenait pas l'accord de son prêt dans le délai ci-avant stipulé, il s'engage à informer l'agence immobilière CENTURY 21, le vendeur ou le notaire choisi par le vendeur par lettre recommandée (date de la pose faisant foi), et ce avant l'expiration dudit délai.

Le vendeur pourra exiger la preuve du refus invoqué.

En cas de refus du prêt hypothécaire, le vendeur s'oblige à restituer la garantie dans les huit jours de la notification du refus.

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

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

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

Mahssa Invest spri - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042



avenue Rogier 128 - 1030 Schaerbeek  
tel. 02 880 20 25 - fax 02 880 63 79 - [info@century21iris.be](mailto:info@century21iris.be)

Fait à Bruxelles, le 14 décembre 2020, en autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le Vendeur

L'Acquéreur

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

Fait à Bruxelles, le 14/12 2020

Signature de l'agent immobilier

IPIS13847

Cachet de l'agent immobilier

CENTURY21 Iris  
Mahssa Invest sprl  
TVA BE0699 515 894  
BE09 1431 0433 8557  
IPI 508 625  
avenue Paul Deschanel 115/7  
1030 Schaerbeek

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

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

Mahssa Invest sprl - BE0699 515 894 - Square Eugène Plasky 97 - 1030 Schaerbeek  
IPI n° 501.042

