

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:

Madame **Maria ZARBO**, née à Licata (Italie) le 20 janvier 1948 (numéro national : 48.01.20-036.88) de nationalité italienne, domiciliée à 1930 Zaventem, Groenveld 32 boîte 11.

Madame **Michelina Franca FABRIZIO**, née à Chianche (Italie) le 4 octobre 1967 (numéro national : 67.10.04-310.77), divorcée non remariée, domiciliée à 1030 Schaerbeek, avenue du Diamant 130 boîte 12 ; et,

Madame **Loredana Rosaria FABRIZIO**, née à Uccle le 13 mai 1973 (numéro national : 73.05.13-260.45), épouse de Monsieur Antonino LE PANTO, domiciliée à 1853 Grimbergen, Kolveniersstraat 4, Mariée sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, régime non modifié.

D'UNE PART, ci-après dénommées: "les vendeurs"

ET:

Madame **DE WALQUE Marilaure Bénédicte T**, née à Uccle, le dix-neuf mai mil neuf cent nonante cinq, (NN 95.05.19-556-31), célibataire, domiciliée à Belgrade, rue Hubert Gaines 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.

Handwritten signature and initials, including a large '2' and 'K.'.

D'AUTRE PART, ci-après dénommée : **"l'acquéreur"**

DECLARATIONS PREALABLES

Déclaration des parties

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- 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.

Déclaration(s) relative(s) au bien vendu

a) Logement familial

Pas d'application.

b) Droit dans le bien

Les vendeurs certifient être les seuls propriétaires du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

CONVENTION

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien suivant :

1. DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Zaventem – Deuxième division

Dans un immeuble commercial et à appartements dans le zoning dénommé « ZAVELPAND », situé **Kerkplein numéro 25**, cadastré suivant titre section C numéro 0086 K d'une contenance d'après titre de vingt-sept ares trente-sept centiares (27a 37ca) et suivant extrait cadastral récent section C numéro 86 K pour la même

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.

contenance.

L'appartement dénommé « AK334 », sis au troisième étage, à partir de la Kerkplein, avec le numéro de police Kerkplein, 25 boîte 32, et cadastré numéro 86/K P0044, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée, water-closet avec lavabo, salon avec terrasse, cuisine, une chambre à coucher et une salle de bain, numéroté « AK334+ ».

b) en copropriété et indivision forcée:

septante-sept/dixmillièmes (77/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : mille cent nonante-quatre euros (1.194,00€)

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu en date du 13 janvier 1991 par Maître Martine Robberechts, à Zaventem, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles, le premier mars suivant, volume 9934 numéro 17, modifié aux termes d'un acte reçu le 28 mai suivant par Maître Robberechts, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 28 juin suivant, volume 10006 numéro 10, modifié aux termes d'un acte reçu le 15 mai 1992, par Maître Robberechts, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 19 juin suivant, volume 10.199 numéro 5, modifié aux termes d'un acte reçu le 9 octobre 1992, par Maître Robberechts, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 29 octobre suivant, volume 10.191 numéro 14.

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

Egalement dénommé : « le(s) biens(s) vendu(s) »

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

2.CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

1.Situation hypothécaires

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient.

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

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.

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.

Condition suspensive

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard à l'expiration du délai prévu 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.

2. Etat du bien

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

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

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

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. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment *et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mûrle ou d'amiante.

Tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente et se trouvant dans ou sur le bien seront enlevés par le vendeur à ses frais, et le bien sera mis en état de propreté, avant la signature de l'acte authentique.

3. Conditions spéciales - Servitudes et citoyennetés

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 dérogoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base, il n'existe pas d'autre de condition spéciale ou

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.

servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

4. Contenance

La contenance sus exprimée 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.

5. Contributions-Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le prorata du précompte immobilier pour l'année en cours. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié lors de la signature de l'acte authentique, la quote-part due par l'acquéreur sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

6. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base.

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.

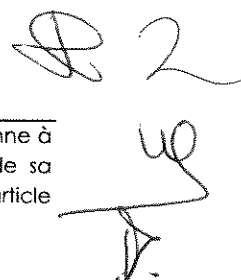
Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, dans les quinze jours des présentes, une copie de la police incendie couvrant l'immeuble.

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

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.



propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

7.Occupation - Propriété - Jouissance

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

Jouissance par la prise de possession réelle

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique par la perception des loyers, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué aux conditions bien connues de l'acquéreur qui reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire de la convention locative (des conventions locatives), conclue ou renouvelée le 1er février 2015. A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de 713 euros outre 75 euros à titre de provision mensuelle pour charge.

Le vendeur déclare que le bien est équipé d'un compteur individuel d'électricité d'un compteur individuel / compteur de passage pour l'eau ;

Le vendeur déclare que le bien répond aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'équipements des logements au sens de l'article 219 du Code Bruxellois du Logement, dont l'acquéreur a reçu une copie.

L'acquéreur déclare être parfaitement au courant de cette situation et en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur.

- Etat des lieux

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé. « Le vendeur donne procuration à l'acquéreur afin de faire établir un état des lieux avec le locataire s'il le souhaite. Cet état des lieux sera réalisé aux frais de l'acquéreur. »

- Garantie locative (bail de résidence principale) :

Le vendeur déclare qu'il n'a pas été constitué de garantie locative.

- Décompte

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

Les parties déclarent que le montant du loyer actuel qui se rapporte à l'appartement vendu et à un garage qui n'est pas vendu sera réparti comme suit : 713 euros pour l'appartement et 75 euros pour le garage. »

- 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 l'acquéreur une

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.

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.

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.

3. STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

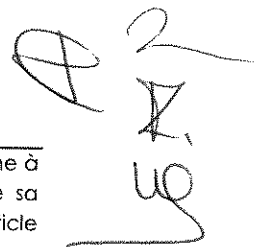
Le vendeur déclare qu'il y a un syndic.

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, ainsi que le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

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 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 de ce qui est prévu ci-après en

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.



matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur ou au notaire désigné par celui-ci, dans le mois à compter de la signature des présentes, un exemplaire dudit acte de base avec règlement de copropriété s'il existe.

4.CHARGES COMMUNES - FONDS DE RESERVE - LITIGES

1.Charges ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour de son entrée en jouissance, au pro rata de la période en cours, sur base d'un décompte établi à établir par le syndic.

2.Charges extraordinaires

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, l'intermédiaire professionnel a demandé au syndic de l'immeuble en date du 13 décembre 2019 de lui faire parvenir les documents suivants:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

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 avant la date certaine du transfert de 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 de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le syndic a répondu par courriel du 20 janvier 2020 et a notamment transmis une copie des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des 19 avril 2017, 9 novembre 2017 et 12 juin 2019.

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

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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.

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Ces montants seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués par le syndic ou vendeur préalablement à la signature des présentes. A défaut de communication de ces procès-verbaux, ces montants resteront à charge du vendeur.

Par date de transmission, les parties entendent la signature de l'acte authentique.

3. Dépenses extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

-Dépenses urgentes:

L'acquéreur supportera à compter de ce jour les dépenses urgentes décidées par le syndic dans la mesure où le vendeur n'en avait pas connaissance lors de la signature des présentes. Les autres charges seront supportées par le vendeur.

-Assemblée générale future:

Le cessionnaire sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique s'il dispose d'une procuration pour y assister.

Si le cessionnaire dispose d'une telle procuration, toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du présent compromis de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur. Le vendeur s'engage à communiquer à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de l'assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

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

3. Propriété du fonds de réserve

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

4. Créances de la copropriété

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

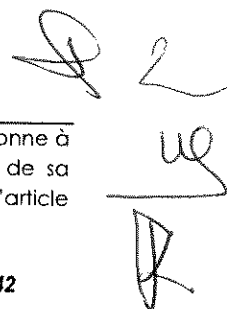
5. Informations

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance:

-aucun litige impliquant 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.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the document. There are three distinct marks: a large stylized 'P' or 'R' at the top, a '2' next to it, and a signature 'ug' below them, followed by another signature 'R' at the bottom.

-l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes;

5. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU - FLANDRE

1. Urbanisme

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.



Aan Stephan BORREMANS & Thibaut MURET,
Geassocieerde Notarissen

Diamantlaan 138
1030 Schaarbeek

Dienst	Dienst Omgeving	Datum	18 juni 2020
Uw kenmerk	SR/FABRIZIO-ZARBO RO/RO/KO/20.	Tel.	02/717.88.95
Ons kenmerk	SUZ20/0338	Fax	02/717.88.93
Contactpersoon	Kim Janssens stedenbouwkundig uitbreidel	E-mail	ruimtelijke_ordering@zaventem.be
Betreft	Kadastrale gegevens: afdeling 02, sectie C, perceelnummer 66K Kerklein 25 te 1930 Zaventem.		

Geschichte

U vindt hierbij een uittreksel uit het plannenregister en uit het vergunningenregister (vanaf 1986).

Aanvullend geven wij u nog "ter inlichting" volgende informatie met betrekking tot het onroerend goed:

- Niet begrepen in een verwaarderingsgebied noch in een woonnoodgebied.
- Valt niet onder de toepassing van het decreet van 03.03.1976 tot bescherming van stads- en dorpsgezichten.
- Valt niet onder de toepassing van het Decreet van 16.04.1996 tot bescherming van landschappen.
- Niet belast met een erfdienstbaarheid van ondergrondse inneming voor pijpleiding voor vervoer van gasaardige producten, zoals bedoeld bij de wet van 12 april 1965.
- Niet opgenomen in een inventaris van leegstaande gebouwen (woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen).
- Wonen in eigen streek is niet van toepassing.

Bovenstaande inlichtingen worden u verstrekt onder vorm van eenvoudige aanduiding en blijven slechts geldig zolang de vooruitzichten op stedenbouwkundig gebied niet gewijzigd worden. Zij lopen in genedele vooruit op de beslissingen die te nemen zijn ingevolge stedenbouwkundige- en verkavelingsaanvragen; zij prejudiciëren in geen enkele mate die beslissingen.

De onkosten voor het verstrekken van de aanvullende vastgoed informatie bedragen 100,00€ en zijn te voldoen aan de hand van bijgaande factuur.

[illegible]

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


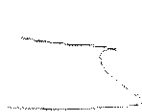
Les données personnelles communiquées à l'agent immobilier pendant l'exécution de sa mission par la personne à laquelle ce dernier aura communiqué des renseignements précis et individualisés sur l'immeuble objet de sa convention, peuvent, à l'issue de la mission être communiquées au propriétaire du bien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

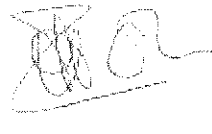
[illegible]

Met vriendelijke groeten,

Algemeen Directeur,
Wak Debruyn



Burgemeester,
Ingrid Hollemans



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.



ZAVENTEM

UITTREKSEL UIT HET PLANNENREGISTER GEMEENTE ZAVENTEM

UW KENMERK: SR/FABRIZIO-ZARBO

VERZOEK NOTARIS: Stephan BORREMANS & Thibaut MURET, Geassocieerde Notarissen

ONS KENMERK: SU2020/0338

DATUM AANVRAAG: 28 mei 2020

1. LIGGING VAN HET TERREIN

kadastrale omschrijving : afdeling 02 sectie C nummer 86K

adres : Kerkplein 25, 1930 Zaventem

2. PLANNEN EN VERORDENINGEN VAN TOEPASSING OP BETREFFENDE PERCEEL

Grenzen

Gemeentegrens: goedgekeurd (1 januari 1900)

Bestemming : Zaventem

gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)

Afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden -

afbakeningslijn: besluit tot goedkeuring (RUP) (Besluit van de Vlaamse Regering 16 december 2011)

gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)

RUPs Kernen - Zaventem Zuid: definitieve vaststelling (RUP) (Gemeenteraad 23 september 2019)

Bestemming : Wonen: Centrumgebied - Art. 1

Gewestplan

Halle-Vilvoorde-Asse: goedgekeurd (Koninklijk Besluit 7 maart 1977)

Bestemming : woongebieden

Bouwverordening(en)

Algemene (gewestelijke) bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer: goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse Regering 29 april 1997)

Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer: goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse Regering 29 april 1997)

Stedenbouwkundige verordening(en)

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en

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.

buffervoorzieningen: goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse Regering 5 juli 2013)
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband: goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse Regering 9 juni 2017)
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven: goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse Regering 8 juli 2005)
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor Toegankelijkheid: goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse Regering 10 juni 2011)
Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen: goedgekeurd (Ministerieel Besluit 12 september 2014)
Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen: goedgekeurd (Ministerieel Besluit 7 februari 2007)
Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten en onbevaarbare waterlopen: goedgekeurd (Ministerieel Besluit 19 december 2012)
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen: goedgekeurd (Deputatie 19 januari 2017)
Bestemming : Kerngebied
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen: goedgekeurd (Deputatie 16 november 2017)
Bestemming : Meergezinswoningen mogelijk

OPMERKINGEN


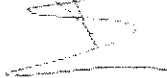
Het uittreksel uit het plannenregister geeft aan welke informatie over één of meer door de aanvrager opgegeven perceelsnummers is opgenomen. Er kan geen garantie gegeven worden dat die informatie volledig is. Zo kunnen kadastrale perceelsnummers na verloop van tijd gewijzigd zijn.

Het feit dat in het plannenregister vermeld is dat een bestemmingsvoorschrift bestaat, betekent niet noodzakelijk dat wat werkelijk uitgevoerd is overeenstemt met dat voorschrift of dat alles wat ingetekend is, ook effectief uitgevoerd is.

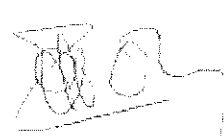
Conform artikel 95 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is het college van burgemeester en schepenen verantwoordelijk voor de overeenstemming van het plannenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

Gedaan te Zaventem, op 18/06/2020

Algemeen Directeur,
Wim Debruyn



Burgemeester,
Ingrid Holmans



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.

UITTREKSEL UIT HET VERGUNNINGENREGISTER

UW KENMERK: SR/FABRIZIO-ZARBO

VERZOEK NOTARIS: Stephan BORREMANS & Thibaut MURET, Geassocieerde Notarissen

ONS KENMERK: SU2020/0338

DATUM AANVRAAG: 28 mei 2020

1. LIGGING VAN HET TERREIN

kadastrale omschrijving : afdeling 02 sectie C nummer 86K

adres : Kerkplein 25, 1930 Zaventem

2. DETAILOPGAVE VAN DE IN HET VERGUNNINGENREGISTER OPGENOMEN INFORMATIE

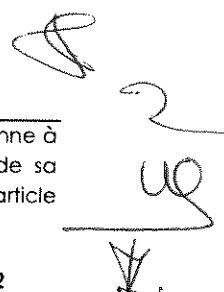
2.1. AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.	
Dossiernummer: 23094_1962_141	
Gemeentelijk dossiernummer: B.0424	
Onderwerp: bijbouwen 2e verdieping en installatie van een lift	
Aard van de aanvraag: verbouwen van/tot of uitbreiden van gemeenschapsvoorziening of openbaar nut	
Datum aangetekende zending aanvraag	6 april 1962
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	6 april 1962
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	24 april 1962
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.	
Dossiernummer: 23094_1968_158	
Gemeentelijk dossiernummer: B.0424.1	
Onderwerp: aanbouw van kamers en bijgebouwen	
Aard van de aanvraag: verbouwen van/tot of uitbreiden van gemeenschapsvoorziening of openbaar nut	
Datum aangetekende zending aanvraag	23 september 1968

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.



Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	23 september 1968
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	7 november 1968
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 23094_1990_282
 Gemeentelijk dossiernummer: B.0424.2
 Onderwerp: slopen bestaande gebouwen
 Aard van de aanvraag: slopen handel, horeca

Datum aangetekende zending aanvraag	16 januari 1990
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	16 januari 1990
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	26 juni 1990
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 23094_1990_186
 Gemeentelijk dossiernummer: B.5642.2
 Onderwerp: wijzigen van de binnenindeling 't zavelpand
 Aard van de aanvraag: verbouwen van/tot of uitbreiden van meergezinswoning

Datum aangetekende zending aanvraag	10 mei 1990
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	14 mei 1991
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	2 september 1991
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 23094_1990_185
 Gemeentelijk dossiernummer: B.5642
 Onderwerp: bouwen van een woon- en kantorencomplex met bijhorende garages
 Aard van de aanvraag: nieuwbouw meergezinswoning

Datum aangetekende zending aanvraag	16 mei 1990
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	28 mei 1990
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	11 september 1990
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

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.

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.	
Dossiernummer: 23094_1991_105	
Gemeentelijk dossiernummer: B.5642.1	
Onderwerp: uitbreiden van het te bouwen zavelpand	
Aard van de aanvraag: verbouwen van/tot of uitbreiden van meergezinswoning	
Datum aangetekende zending aanvraag	22 maart 1991
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	29 maart 1991
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	18 juni 1991
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.	
Dossiernummer: 23094_2005_95	
Gemeentelijk dossiernummer: B.7853	
Onderwerp: het plaatsen van 2 enkelzijdige lichtkasten	
Aard van de aanvraag: publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen	
Datum aangetekende zending aanvraag	1 september 2005
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	1 september 2005
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	30 november 2005
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "reguliere procedure 2009" werd of wordt behandeld.	
Dossiernummer: 23094_2010_40	
Gemeentelijk dossiernummer: B.5642.4	
Onderwerp: het plaatsen van reclame	
Aard van de aanvraag: andere	
Datum bevestigde zending aanvraag	11 februari 2010
Datum ontvangst bevestigde zending door de gemeente	11 februari 2010
Ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag	Ja
Datum van de bevestigde zending die de al dan niet volledigheid aan aanvrager meedeelt	4 maart 2010
Is de medewerking van een architect verplicht?	Nee
Datum van beslissing omtrent aanvraag (gemeente)	8 maart 2010
Datum verzending van de beslissing	15 maart 2010
Tijdige beslissing	Ja
Aard van de beslissing	Vergund
Indicatie beroep bij de Deputatie	Nee
Beslissing aangevallen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen	Nee
Verval vergunning	Nee
Beslissing aangevallen bij de Raad van State	Nee

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.

2
uq
R.

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "reguliere procedure 2009" werd of wordt behandeld.	
Dossiernummer:	
Gemeentelijk dossiernummer: B.5642.5	
Onderwerp: verbouwen van winkel en kantoorruimte naar appartementen en kantoorruimte	
Aard van de aanvraag:	
Datum beveiligde zending aanvraag	23 mei 2017
Datum ontvangst beveiligde zending door de gemeente	24 mei 2017
Ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag	Volledig en ontvankelijk
Datum van de beveiligde zending die de al dan niet volledigheid aan aanvrager mededeelt	20 juni 2017
Is de medewerking van een architect verplicht?	Nee
Datum van beslissing omtrent aanvraag (gemeente)	25 september 2017
Datum verzending van de beslissing	28 september 2017
Tijdige beslissing	Ja
Aard van de beslissing	Vergunning
Indicatie beroep bij de Deputatie	Nee
Beslissing aangevallen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen	Nee
Verval vergunning	Nee
Beslissing aangevallen bij de Raad van State	Nee

2.2. AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE ATTESTEN

nihil

2.3. AANVRAAG TOT PLANDOLOGISCHE ATTESTEN

nihil

2.4. BOUWMISDRIJVEN

nihil

2.5. PLANBATEN

nihil

2.6. PLANSCHADE

nihil

2.7. AANVRAAG TOT VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

nihil

2.8. LEEGSTAND

nihil

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.

2.9. GEBOUWEN

nihil

2.10. MELDING

nihil

2.11. ONBEWOONBAAR / ONGESCHIKT

nihil

2.12. OMGEVINGSVERGUNNING

De volgende informatie is in het register opgenomen.

Dossiernummer: MLD/2019/00047

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2019055060

Dossiertype: Melding omgevingsvergunning

Status: Aktename

OPMERKINGEN

Het uittreksel uit het vergunningenregister geeft aan welke informatie over één of meerdere door de aanvrager opgegeven perceelsnummers is opgenomen in het vergunningenregister. Er kan geen garantie gegeven worden dat deze informatie volledig is. Zo kunnen perceelsnummers in de loop der tijd gewijzigd zijn.

Het feit dat in het vergunningenregister vermeld is dat een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning bestaat, betekent niet noodzakelijk dat wat werkelijk uitgevoerd is overeenstemt met die vergunning of dat alles wat vergund is, ook effectief uitgevoerd is.

Conform artikel 98 van het decreet is het college van burgemeester en schepenen verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

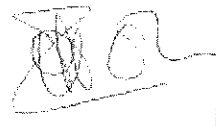
Door dit uittreksel is men niet ontheven van het aanvragen en verkrijgen van een stedenbouwkundig vergunning of van een verkavelingsvergunning, indien deze nodig zouden zijn.

Gedaan te Zaventem, op 18/06/2020

Algemeen Directeur,
Wim Debruyne



Burgemeester,
Ingrid Holmans



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.

Zone à risque

En vertu d'une recherche effectuée via geopunt.be ou waterinfo.be en date du 11/06/2020, le notaire rédacteur déclare, en application de l'article 129 de la loi relative aux assurances, que l'immeuble susmentionné ne se situe pas dans une des zones à risque d'inondation telles que déterminées par l'Arrêté royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques ;

Zone sensible

En vertu de la même recherche, le notaire rédacteur du compromis déclare en application de l'article 1.3.3.3.2 du décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau, coordonné le 15 juin 2018 (en abrégé : « Code de la politique intégrée de l'eau »), que le bien susmentionné :

- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations possibles (il convient d'entendre par ce terme les zones qui sont exclusivement inondées en cas de conditions météorologiques très extrêmes ou en cas de défaillance du système de retenue d'eau) ;
- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations effectives (il convient d'entendre par ce terme les zones où une inondation a récemment eu lieu ou les zones dont les modèles démontrent qu'une inondation a lieu tous les cent ans (ou plus fréquemment) ;
- ne se situe pas dans une zone inondable délimitée ;
- ne se situe pas dans une zone de rive délimitée.

Inondations

Le vendeur déclare que le bien susmentionné n'a à sa connaissance jamais été inondé.

« Onroerend erfgoed »

Le notaire a attiré l'attention des parties sur le décret flamand relatif au patrimoine immobilier (Decreet Onroerend Erfgoed du 12 juillet 2013) modifié par le Décret portant modification du décret relatif au patrimoine immobilier du 12 juillet 2013 et de divers décrets relatifs à l'exécution du plan relatif aux tâches essentielles de l'Agence flamande du Patrimoine immobilier et relatifs à des adaptations, l'arrêt d'exécution du décret relatif au patrimoine immobilier et les divers arrêtés ministériels à ce propos. Le vendeur déclare, plus particulièrement au vu des articles 4.1.11 et 6.4.9 du décret relatif au patrimoine immobilier, le cas échéant après consultation du site web www.onroerenderfgoed.be et du courrier de la Commune daté du #, ne pas avoir connaissance d'une reprise du bien ni d'une partie de celui-ci à l'un des différents inventaires, ni d'un statut de protection quelconque applicable à ce dernier.

Expropriation – Alignement – Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale (planbatenheffing), par des mesures d'expropriation, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

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.

Situation existante

En sus des déclarations ci-dessus faites concernant les permis, 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**. 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 l'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 est indiqué ci-dessus, 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 et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Immeubles inoccupés ou délabrés

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas repris :

- * au registre des immeubles ou habitations inoccupés visé à l'article 2.2.6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière ;
- * à l'inventaire des lieux d'exploitation abandonnés et/ou négligés mentionnés à l'article 3, § 1 du décret du 19 avril 1995 sur les mesures de lutte contre l'abandon et le délabrement des lieux d'exploitation ;
- * sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996) ;
- * sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996).

Code du Logement – Droit de réméré

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance du fait que le bien vendu ait été un logement social d'accession à la propriété durant les vingt années écoulées, pour lequel s'appliquerait un droit de réméré.

Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel, notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

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

RVV Vlaamse Wooncode Bijzonder gebied :

1 Elk Zijn Huis

1 Gewestelijke Maatschappij voor de Volkshuisvesting-Les logements Uconomiques

1 Providentia

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.

2 Vlaams Woningfonds

3 Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant

4 Gemeente Zaventem

Cependant, le droit de préemption du Code flamand du logement n'est pas d'application parce que : *Le vendeur déclare que le bien est concerné par le droit de préemption « Code flamand du Logement – bijzonder gebied » visé à l'article 85 dudit Code du Logement.*

Les parties déclarent qu'il s'agit d'une habitation faisant partie d'un bâtiment comprenant plusieurs habitations, pour lesquelles la vente fait naître la copropriété de parties communes, et que le droit de préemption prévu par le Code flamand du Logement ne trouve par conséquent pas à s'appliquer, conformément à l'article 85, § 1, alinéa 4, du décret du 15 juillet 1997 contenant ledit Code du Logement.

En ce qui concerne le Code flamand du logement, le vendeur confirme que :

* le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation par la Société flamande d'habitation sociale, une société d'habitation sociale, la Commune ou le CPAS du fait du refus de délivrer une attestation de conformité, d'une déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité, ou dans le cadre du droit de gestion sociale ;

* qu'une conformiteitsattest (attestation de conformité) n'a pas été refusée ; que le bien ne fait pas l'objet d'un « sociaal beheersrecht » tel que visé par l'article 90 du Code flamand du logement ;

* le bien n'est pas repris dans le registre des biens abandonnés ou l'inventaire des habitations désaffectées, inadaptées, inhabitables ou laissées à l'abandon ;

* n'est pas situé dans une « woonvernieuwingzone » (zone de rénovation d'habitation) ou une « woningbouwgebied » (zone de construction d'habitation) ; 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.

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

4. Environnement - gestion des sols pollués

Information légale

Les parties déclarent avoir été informées des obligations contenues dans l'article 101 du Décret flamand relatif à l'assainissement et la protection du sol du 27 octobre 2006.

Ensuite, le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien vendu n'est pas un terrain à risque, tel que visé à l'article 2, 13° du Décret du sol. Le vendeur déclare également que, à sa connaissance, aucun établissement à risque n'est ou n'était implanté sur le bien vendu et qu'aucune activité n'y est ou n'y était exercée, tel que visé à l'article 2, 14° du Décret du sol et dont une liste est reprise en annexe à l'Arrêté du Gouvernement flamand du 14 décembre 2007 fixant le règlement flamand relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol des activités et établissements, qui peuvent occasionner pollution.

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.

Le vendeur déclare être en possession, pour le bien objet de la présente convention, d'une attestation du sol délivrée à sa demande par l'OVAM (Société publique des déchets pour la Région Flamande), datée du 28/05/2020 et qu'aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée. L'acquéreur reconnaît pour sa part avoir été informé du contenu de cette attestation, laquelle stipule ce qui suit : « Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister. ».

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de pollution, qui peut causer des dégâts à l'acquéreur ou aux tiers, ou qui peut engendrer une obligation d'assainissement, des limitations d'utilisation ou autres mesures que l'autorité peut imposer en cette matière.

Citerne à mazout.

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas de citerne à mazout dans le bien vendu.

Détecteurs de fumée

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation d'installer des détecteurs de fumée certifiés, conformément aux directives émises par le Gouvernement Flamand, notamment s'il s'agit de logements nouveaux et de logements qui ont fait l'objet de rénovations et dont le permis d'environnement pour actes urbanistiques a été demandé à partir du 1er janvier 2013, ou encore de logements qui ont fait l'objet d'un prêt social spécial à partir du 1er janvier 2013 ainsi que de logements et chambres d'étudiants mis en location. Cette obligation n'est pas d'application si le logement est équipé d'un système de détection d'incendie qui a été approuvé et certifié par un organisme agréé. Les parties déclarent savoir que tous logements sis en Flandre doivent être équipés de détecteurs de fumée à partir du 1er janvier 2020. A ce propos, le vendeur déclare que le bien vendu #n'est pas/est équipé de détecteurs de fumée.

5. Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20170629-0001971680-1 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique DEBUYST Pascal Francis le 29 juin 2017. Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

6. DIU

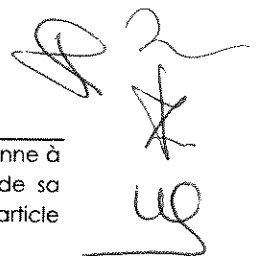
Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

7. Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981. L'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

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.



Dans le procès-verbal du 20 septembre 2017, la société ACA a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, une copie dudit procès-verbal.

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

L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il a, dans le cas où le procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement, l'obligation d'adapter cette installation audit règlement dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique.

6. PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de 170.000 € (cent septante mille euros) payable comme suit : 17.000€ (dix sept mille 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°BE 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 153.000 € (cent cinquante-trois mille 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.

7.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 :

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.

- Lotissement/urbanisation, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
 - attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
 - attestation de contrôle de l'installation électrique ;
 - détecteurs de fumée ;
 - certificat de performance énergétique ;
 - renseignements urbanistiques ;
 - documents cadastraux ;
 - mainlevées ;
 - établissement du DIU ;
 - copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division.
- Sont également à charge du vendeur, les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), s'il requiert ces devoirs.

DISPOSITIONS FINALES

1. ACTES AUTHENTIQUES

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les 4 mois des présentes, sur proposition du notaire instrumentant.

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

- pour le vendeur : les notaires associés BORREMANS Stephan et Muret Thibaut, à 1030 Bruxelles Tel:02/734 86 38
- pour l'acquéreur : le notaire HEBRANT Alexandre, à 5004 Namur Tel:081/ 22 01 13

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

2. SANCTIONS

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

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.
- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en

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.

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 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.

Si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte authentique, ou si du fait du vendeur l'acte authentique n'était pas signé dans ledit délai, la partie défaillante serait, de plein droit et sans mise en demeure, redevable d'un intérêt moratoire calculé sur le prix de vente ou son solde au taux de l'intérêt légal augmenté de trois pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.

3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile jusqu'à la signature de l'acte authentique en leur domicile respectif sus-indiqué.

4. ARBITRAGE - TRIBUNAUX

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, sera tranché définitivement par voie d'arbitrage.

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre, celui ci sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le Président de la Chambre des Notaires de l'arrondissement dans lequel le bien vendu est situé.

Toutefois, chacune des parties pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante :

- Si elle prend l'initiative de l'instance en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires.
- Si l'autre partie l'informe de son intention de faire appel à l'arbitrage, en lui faisant part de son refus dans les quinze jours calendrier à compter de cette information.

Tous les frais relatifs à cet arbitrage seront supportés par le vendeur et l'acquéreur, chacun pour moitié.

5. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements

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.

disproportionnés est constatée.

6. 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.

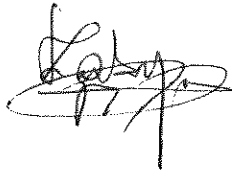


7. CLOTURE


Fait à Schaerbeek le 15.07. 2020, en autant d'originaux que de parties signataires,

Chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

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.

Le Vendeur




L'Acquéreur


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

Fait à Schaerbeek le 15.07. 2020


IPI 513847

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

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

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

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