



POELMAN J-F.  
LE ROUX C.

NOTAIRE ASSOCIÉS  
à Schaerbeek (Bruxelles)

SC-SPRL / BV-BVBA // TVA/BTW BE 0645.994.165  
Avenue E. Plasky laan 144/1 – 1030 Bruxelles/Brussel  
+32(0)2.734.50.85 – info@act-lex.be

I Not/110221 – Compromis - VENTE par KACIK + GULEC - AC

**COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER**

**A. DESIGNATION DES PARTIES**

**A.1. PARTIE VENDERESSE**

1. Monsieur **GULEC Basim**, né à Midyat (Turquie) le 20 janvier 1969, célibataire, domicilié à 1930 Zaventem, Diegemstraat, 31.

Déclarant avoir fait une déclaration de cohabitation légale avec Madame LOMBAERTS Barbara Julie Elodie à la commune de Zaventem le 26 novembre 2015.

2. Monsieur **KACIK Davut**, né à Midyat Mardin (Turquie) le 1<sup>er</sup> octobre 1980, numéro national 80.10.01-371.88, époux de Madame OLÇAS Martine, domicilié à 1930 Zaventem, Van Ingelgomstraat, 13.

Marié à Zaventem le 21 août 2015 sous le régime de la séparation des biens aux termes de son contrat de mariage reçu le par le notaire Jean-François POELMAN, à Schaerbeek, 07 août 2015, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

D'UNE PART, ciaprès dénommés ensemble "**le vendeur**".

ET :

**A.2. PARTIE ACQUEREUSE**

Monsieur **BERTRAND Pierre Dominique Michel**, né à Fontaine-Lès-Dijon (France), le 28 février 1991, domicilié à 1000 Bruxelles Rue Van Helmont 33, b02D.

D'AUTRE PART, ciaprès dénommé: "**l'acquéreur**", s'engageant personnellement, engageant ses héritiers et ayants-droits de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

**B. DECLARATIONS PREALABLES**

**B.1. Déclarations des parties**

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant tout ou partie du bien ;

- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou de curateur ;

- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;

- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;

- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;

PB  
AB

- 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.

## B.2. Déclaration(s) relative(s) au bien vendu

B.2.1. Logement familial la présente vente n'est pas le logement principal d'un vendeur nécessitant l'accord de son conjoint ou cohabitant légal.

### B.2.2. Insaisissabilité.

#### B.2.2.1. Le vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

#### B.2.2.2. L'acquéreur

L'acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

## C. CONVENTION :

Le vendeur vend sous les garanties ordinaires de fait et de droit à l'acquéreur, qui accepte, le bien suivant :

### C.1. Description du bien

#### COMMUNE D'ANDERLECHT-Quatrième division :

Dans un immeuble, sur et avec terrain, sis rue Odon 47 cadastré selon titre section B numéro 145N13 et selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0145N13P0001 pour une contenance selon titre et cadastre d'1 are 40 centiares :

**Le Lot « ATR » étant l'atelier situé au rez-de-chaussée, identifiant parcellaire 0145N13P0006 et comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : un grand entrepôt avec entrée carrossable, une toilette contre mitoyen gauche, un escalier vers C5 contre mitoyen gauche.

B) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-et-un/millièmes (141/1.000èmes) indivis dans les parties communes y compris le terrain.

**La grande cave arrière accessible via le lot « ATR » dénommé « C5 » au sous-sol identifiant parcellaire 0145N13P0011 et comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-et-un/millièmes (41/1.000èmes) indivis dans les parties communes y compris le terrain.

Tel que ces biens se trouvent décrits dans les statuts de copropriété reçus par le notaire Olivier Dubuisson à Ixelles le **26 novembre 2009**, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 9 décembre suivant sous la référence-date 49-T-09/12/2009-12207, que le vendeur a remis ce jour à l'acquéreur.

Revenu cadastral global de l'ensemble non-indexé : **720,00€**. 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.

### C.2. Mobilier

Néant.

### C.3. Panneaux photovoltaïques

Sans objet.

Également dénommé : « le(s) bien(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.

## D. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

### D.1. Situation hypothécaire – registre des gages

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

✓ PB

tout enregistrement dans le registre des gages grevant les biens mobiliers corporels incorporés à l'immeuble ou les biens meubles par nature devenus immeubles par destination.

Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur.

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur. Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

Il est en outre précisé que la loi du 11 juillet 2013, permet au notaire instrumentant depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

En raison de la possibilité de couvrir un gage ou une réserve de propriété consenti qui n'apparaîtrait pas encore audit Registre, le vendeur déclare dès lors que tous les travaux effectués à sa demande en sa qualité de commettant ou maître d'ouvrage (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des Gages.

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, le cas échéant, des créanciers inscrits ou transcrits ou ayant réalisé une inscription dans le Registre des gages, des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt ainsi que des notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, et ce soit au plus tard à l'expiration du délai convenu par les parties (et ses éventuelles prolongations), soit pour la signature de l'acte authentique de vente.

La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir.

#### D.2. État du bien

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

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire au plus tard dans le mois des présentes ; le vendeur a l'obligation de donner accès à l'immeuble pour l'établir. Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. **Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.**

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83,14° du Code de Droit Economique).

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

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

#### D.3. Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

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

 

Le vendeur déclare que la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci;

#### D.4. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. **Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.**

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

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

#### D.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.

#### D.6. Contributions Impôts.

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

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

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

#### D.7. Assurances.

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

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

Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

*PB*

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Century21 Diamant agent immobilier agréée I.P.I., dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur.

Le notaire instrumentant est requis de tenir l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte authentique.

#### M.7. Loi contenant organisation du notariat

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

#### M.8. Clôture

(partie vendeuse)	(partie acquéreuse)
Fait à Schaerbeek en l'étude Act&Lex	Fait à Bruxelles en l'étude de...
Le ...18/11/2020	Actalys..... Le ...29/10/2020...

En **4 originaux**, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire supplémentaire étant destiné au notaire # du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

*[Signature]*

ACT & LEX – Geassocieerde Notarissen  
Eugène Plaskylaan, 144 / 1  
1030 SCHAARBEK  
02/734.50.85 – info@act-lex.be



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.

#### M.5. Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée par le notaire rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, des conditions de l'assurance décès accidentel souscrite auprès des Assurances du Notariat S.C et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- gratuité de l'assurance pour son bénéficiaire;
- risque garanti: le décès accidentel;
- personnes assurées : acquéreurs personnes physiques;
- capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées préalablement à la survenance du risque, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale;
- limitation générale : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR) par événement donnant lieu à la garantie, peu importe le nombre de compromis signés par l'assuré;
- période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives y éventuellement incluses; si le décès survient durant cette période de quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès;
- conditions d'application : la garantie ne s'applique qu'aux compromis signés en l'étude du notaire et le compromis doit 1. attester de ce fait; 2. porter le cachet du notaire et être daté par ses soins; 3. faire l'objet d'un versement d'acompte ou d'une garantie, constaté par un reçu délivré par l'étude et représentant au moins 5 % du montant du prix; 4. faire référence aux conditions de l'assurance; 5. être signé par les personnes elles-mêmes ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat mentionnant les clauses et conditions de l'assurance.
- Réserves :
  1. Acquisition par une société en formation pour laquelle se porte fort une personne physique : ne fait pas l'objet de la présente assurance.
  2. Acquisition par des partenaires dans des proportions différentes avec encouragement à faire acter les quotités dans les plus brefs délais.

Suite aux mesures prises par le gouvernement fédéral, suite à l'épidémie du coronavirus, les parties se trouvent dans l'impossibilité de signer la présente convention en la présence physique du notaire ou de son collaborateur.

Pour que le(s) acquéreur(s) puisse(nt) quand-même bénéficier de l'assurance « convention de vente », émise par la SC Assurances du Notariat, le(s) acquéreur(s) déclare(nt) que :

- La présente convention a été rédigée par l'étude ACT & LEX

- Cette convention répond à ce qui a été discuté par téléphone et/ou par mail avec le notaire et/ou son collaborateur

- Il(s) a (ont) pu poser toutes leurs questions préalables au notaire et/ou à son collaborateur

- Il(s) a (ont) répondu de bonne foi à toutes les questions qui lui a (leur ont) été posées.

#### M.6. Agent immobilier

#### D.8. Occupation - Propriété Jouissance.

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

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique par la prise de possession réelle. **A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.**

#### D.9. Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit. L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

**E. CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES** – Néant.

#### **F. STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES.**

##### F.1. Statuts de copropriété

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

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

##### F.2. Informations et charges

Le vendeur déclare que la copropriété n'est que très peu organisée et qu'il n'existe ni syndic, ni fonds de réserve, ni fonds de roulement, et qu'aucune assemblée générale n'a été tenue depuis qu'il est propriétaire.

Dans cette mesure, le notaire instrumentant, n'a pu se conformer à l'article 577-11, § 1er, du Code civil.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 577-8 du Code Civil, chaque copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

**Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :**

\* aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;

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

##### F.3. Citerne à mazout

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

##### F. 4. Charges communes – fonds de réserve - litiges

###### F.4.1. Charges ordinaires et approvisionnement du fond de roulement

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

###### F.4.2. Charges extraordinaires et approvisionnement du fond de roulement

Conformément à l'article 577-11, § 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 ;

PB

 PB KB

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 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 postérieurement à cette date ;

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 postérieurement à cette date.

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

#### F.4.3. Propriété du fonds de réserve

**Les parties déclarent qu'il n'existe pas de fonds de réserve.**

#### F.4.4. Créances de la copropriété

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

#### F.4.5. Assemblée générale future

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

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

#### F.5.- Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

**Le vendeur déclare sous sa responsabilité qu'aucun syndic n'a été nommé et déclare et certifie sur l'honneur n'être redevable d'aucun arriéré.**

### G. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

#### G1. URBANISME

##### G1.1. Généralités

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

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

##### G1.2. Descriptif sommaire

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

 PB

son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

**Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.**

#### L.2.3. Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

### M. DISPOSITIONS FINALES

#### M.1. Acte authentique

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** : l'association « ACT & LEX » - Avenue Plasky 144/1° étage à 1030 Bruxelles –Schaerbeek, 02/734.50.85 fax 02/734.53.39 info@act-lex.be.

**-pour l'acquéreur** : l'étude Actalys, Boulevard de Waterloo 16, 1000 Bruxelles.

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

#### M.2. Sanctions

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

-soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.

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

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par 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 (sous réserve des possibles dispositions légales régionales en matière d'enregistrement de résolution amiable).

La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

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

#### M.3. Election de domicile

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

#### M.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.

 PB 



pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie sera consignée chez le notaire désigné par la partie acquéreuse et placée au nom de la partie acquéreuse sur un compte rubriqué, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie suivront le principal, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.

\* le solde du prix, soit CENT SOIXANTE-SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (**166.500,00 EUR**), est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente par virement bancaire préalable sur le compte du notaire instrumentant.

## **J. FRAIS**

### **J.1. A charge de l'acquéreur**

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur.

### **J.2. A charge du vendeur**

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

- \* 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 ;
- \* renseignements urbanistiques ;
- \* documents cadastraux ;
- \* mainlevée des inscriptions, commandements ou saisies éventuelles ;
- \* copie du titre de propriété, d'acte de base;

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.

## **K. CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT**

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

## **L. DECLARATIONS FISCALES**

### **L.1. L'ACQUEREUR :**

#### **L.1.1 Abattement** (art.46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Chacune des personnes visées par le vocable « acquéreur » déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

**Chacune des personnes visées par le vocable « acquéreur » déclare ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement en raison de la nature du bien, lequel n'est pas destiné à l'habitation.**

### **L.2. LE VENDEUR :**

#### **L.2.1. Restitution** (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

**Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.**

#### **L.2.2. Abattement par restitution** (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de

PB

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ledit descriptif tel que porté à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : **les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.**

L'acquéreur reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire rédacteur du présent compromis ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

### **G1.3. Situation existante**

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à **usage d'atelier et de cave**, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. Les renseignements urbanistiques mentionnent l'infraction suivante « changement de destination d'un atelier en lieux de culte ».

Par lettre datée du 12 octobre 2020, la commune d'Anderlecht a stipulé ce qui littéralement reproduit: « Nos services avaient constaté que les actes ont été exécutés dans l'immeuble repris sous rubrique, à savoir

-Changement de destination d'un atelier en lieu de culte ;

Suite à un contrôle réalisé en date du 3/07/2020, nos services ont constaté que ces actes constituant une infraction urbanistique eue sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, pour lesquelles une mise-en-demeure a été établie, ont cessé ».

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

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

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

### **G1.4. Demande de renseignements urbanistiques**

En suite de ce qui précède et en application de l'article 281/1 du COBAT, le vendeur a requis le notaire 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 d'Anderlecht, le **30 mars 2020**, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique que ledit courrier mentionne ce qui suit :

\* **destination du bien** : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS.

\* **conditions éventuelles auxquelles un projet de construction est soumis** :

-les prescriptions du CoBAT ;

-les prescriptions du PRAS ;

-les prescriptions du RCU ou RCUS/RCUZ suivant : Règlement Communal d'Urbanisme Spécifique : « *RCU\_2016* »

\* **expropriation éventuelle**: l'administration communale **n'a pas** connaissance du fait que le bien soit repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

\* **préemption** : l'administration communale **n'a pas** connaissance du fait que le bien soit repris dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption.

PB

AS

- \* **sauvegarde, classement** : l'administration communale **n'a pas** connaissance du fait que le bien soit inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.
- \* **sites d'activités inexploités** : l'administration communale **n'a pas** connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités.
- \* **alignement** : l'administration communale **n'a pas** connaissance que le bien soit concerné par un plan d'alignement
- \* **Affectation et utilisation licite du bien** :  
-bâtiment à front de rue : Gabarit R+4 : 4 logements d'après cadastre
- Rez-de-chaussée : activité productive : 1 atelier**  
Le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 4.
- Le bien mis en vente est un atelier ATR et la cave C5.
- \* **constats d'infractions** : En application des articles 300 et suivants du COBAT, à la date du 27 février 2020, la Commune a constaté l'infraction suivante « *changement de destination d'un atelier en lieux de culte* » référencé n° I-2019/910-PU-AFF/RM.
- \* **autres renseignements** :  
-le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant : Heyvaert Poincaré A.G 14/12/2017-10/12/2022.
- le bien est situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine

#### **G1.5. Expropriation – Alignement – Emprise**

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

#### **G1.6. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé**

Le vendeur certifie qu'à ce jour, **aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné**, inoccupé ou inachevé.

#### **G1.7. 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, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

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

#### **G1.8. 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**.

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.

#### **G.3. Environnement – gestion des sols pollués.**

##### **G.3.1. Permis**

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

##### **G.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement.

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour le cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

##### **G.3.2.1. Situation du bien – attestation de sol**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du **19 février dernier**, 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 : « **La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol** ».

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

##### **G.3.2.2. Informations supplémentaires**

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet des présentes conventions.

##### **G.3.3. Certificat de performance énergétique – pas d'application.**

##### **G.3.4. Zones inondables**

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du **15 mai 2020** que le bien objet des présentes **n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation** ;

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

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

##### **G.3.5. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)**

L'acquéreur déclare que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

#### **H. AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES**

##### **H.1. Dossier d'intervention ultérieure**

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

##### **H.2. Contrôle de l'installation électrique**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que l'objet de la **vente n'est pas une unité d'habitation** au sens dudit Règlement général sur les Installations électriques.

##### **PRIX**

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (185.000,00 EUR)**.

**Cette somme est payable comme suit :**

\* à la signature des présentes une somme de DIX-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (**18.500,00 EUR**) est payée par l'acquéreur en un/plusieurs virement(s) par débit du/des compte(s) numéro(s) BE27 0016 4744 5673 ouvert au nom de Pierre Bertrand sur le compte de l'étude Actalys, à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente. Conformément à l'article 11 du règlement

 PB

 PB 