



A. DESIGNATION DES PARTIES

KBC Bank ne peut en aucun cas, en tant qu'institution financière, être considérée comme un vendeur professionnel de biens immobiliers.

D'UNE PART, ci-après dénommée : "**le vendeur**".

ET :

II. société de personnes à responsabilité limitée, avec numéro
d'entreprise Registre des personnes
Morales de Bruxelles, ayant son siège

Constituée par acte reçu par le notaire
substituant son confrère

publié aux annexes du Moniteur Belge sous le

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte reçu par le notaire
publié aux annexes du Moniteur Belge sous

Représenté par _____ ci-après nommé, nommé à
cette fonction aux termes de l'acte de constitution.

Lequel déclare agir au nom et pour le compte de ladite société qui acquiert en son nom et se porte fort pour

1)

2)

Dans des quotités et suivant des modalités à déterminer au plus tard dans l'acte.
A défaut de ratification de la présente acquisition par

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

S'engageant personnellement et ses héritiers et ayants-droits de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

B. DÉCLARATIONS PRÉALABLES

B.1. DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien vendu,
- 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.

Chaque partie déclare être capable, qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire, 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 et, d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.

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

B.2.1. Logement familial

Pas d'application

B.2.2. Droits dans le bien

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu, et jouir des pouvoirs requis pour en disposer ou être mandaté à cet effet.

C. CONVENTION :

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

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

Gemeente Oudergem (tweede afdeling)

Dans une maison de commerce (une agence bancaire) et d'habitation sur et avec terrain, dénommée « le bien A » sise Chaussée de Wavre, 1660/1662, décrite selon titre comme suite:

1) Une maison de commerce à un étage avec espace sous toiture, accessoires, cour et jardin, sise à l'angle de la Chaussée de Wavre, 1162 et de la rue Emile Idiers, cadastrée section B numéro 266/F pour 2 a 50 ca;

2) Une maison de commerce et/ou d'habitation avec accessoires, cour et jardin, sise rue Emile Idiers, 7, cadastrée section B numéro 260/X pour 1 a 50 ca;
Actuellement cadastré ensemble avec « le bien B » sous Auderghem, deuxième division, section B, numéro 266/K pour 3 a 88 ca :

L'APPARTEMENT "lot A.2", située au rez-de-chaussée, partie du premier étage et deuxième étage, repris sous liséré jaune au plan ci-annexé, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- *au sous-sol* : l'escalier venant du rez-de-chaussée et plusieurs caves;

- *au rez-de-chaussée* : la porte d'entrée sise à la chaussée de Wavre, 1662 A avec accès à l'hall privative avec sa cage d'escalier et audites caves, l'hall privativement proprement dit, la cage d'escalier donnant accès au premier étage, l'escalier.

- *au premier étage* : la cage d'escalier et son escalier venant du rez-de-chaussée, la porte d'entrée, hall, living, salle à manger, cuisine, débarras et WC, dressing en chambre.

- *au deuxième étage*: la cage d'escalier et son escalier venant du premier étage, 2 chambres, 1 salle de bains et débarras. *et son grenier*

b) en copropriété et indivision forcée :

Les 348/1.000^{èmes} des parties communes, dont le terrain.

Remarque:

Il est ici fait remarquer que les compteurs de gaz et de l'eau des 2 entités A et B se trouvent dans les caves appartenant au duplex. Par conséquent, lesdits caves sont grevées d'une servitude de passage dont question dans l'acte de base.

Egalement dénommés ci-après « le ou les bien(s) ».

ACTE DE BASE

Tels que ces biens seront décrits dans les statuts de l'immeuble aux termes de l'acte de base qui sera reçu prochainement par le

La division, dont le bien vendu fait partie, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 08/09/2009 : « *Uitbreiden van een handelszaak (bankfiliaal) op de 1^{ste} verdieping en het verbouwen van het bestaande appartement op dezelfde verdieping.* ». L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie dudit permis.

Revenu cadastral non indexé global :

Le vendeur déclare que ce revenu cadastral global n'a pas été soumis à révision. Toutefois, après l'enregistrement et la transcription de l'acte de base, un revenu cadastral sera attribué audit appartement.

L'acquéreur reconnaît avoir visité et examiné le bien vendu et dispense le vendeur

d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

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 et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

C.2. CONDITIONS DE LA VENTE

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

C.2.1. Situation hypothécaire

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

Le vendeur déclare savoir 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 ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

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 instrumentant, au plus tard à l'expiration du délai prévu ci-après pour la signature de l'acte authentique de vente. La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir.

C.2.2. 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.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et cachés, sans que le vendeur ne soit obligé à toute garantie en raison de l'état du sol, des bâtiments ou d'autres éléments

L'acheteur reconnaît qu'il ne peut revendiquer la moindre indemnité, ni solliciter une réduction du prix fixé ci-après, soit en raison du mauvais état du bâtiment, soit pour des vices de construction, apparents et cachés, pour le délabrement ou pour toute autre cause, soit pour un vice dans le sol ou dans le sous-sol.

Il est ici rappelé que la banque KBC ne peut en aucun cas, en tant qu'institution financière, être considérée comme un vendeur professionnel de biens immobiliers.

Il est ici fait remarquer par le vendeur :

- que des matériaux contenant de l'amiante ont été utilisés dans le bâtiment. L'amiante mis en œuvre dans ces matériaux a déjà été immobilisé par le vendeur de

manière professionnelle et réglementaire. Pour se conformer à son devoir d'information y afférent, le vendeur tient un registre des matériaux contenant de l'amiante. L'acheteur déclare avoir reçu une copie de ce registre et en avoir pris connaissance. Le prochain traitement ou la prochaine élimination devra s'effectuer dans le respect des prescriptions légales.

- qu'il ou ses préposés rejettent toute responsabilité pour les affections causées par le bâtiment et/ou les installations et équipements appartenant au bâtiment (ou dont la cause probable y réside), dont, notamment : le syndrome des bâtiments malsains, la légionellose, la lipoatrophie semi-circulaire (LS - lipoatrophia semicircularis), les AMS (les affections musculo-squelettiques), l'intoxication au CO, ...

L'acheteur exonère le vendeur dans le présent Contrat de tous les agissements et de toutes les plaintes de tiers à propos du bâtiment et des dispositifs et équipements précités.

Afin de pouvoir s'assurer que le bien sera toujours dans son état actuel lors de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur pourra faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire dans les cinq jours à compter des présentes.

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.

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 garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

C.2.3. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec tous les droits et obligations relativement aux éventuels murs, haies ou autres clôtures mitoyens, qui constituent la séparation entre le bien vendu et les propriétés attenantes.

Le bien est vendu avec toutes les éventuelles servitudes et mitoyennetés.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- le bien 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 et qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

- il n'existe pas de servitudes ou conditions spéciales autres que celles qui pourraient résulter des statuts de l'immeuble et de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée et que son titre de propriété ne mentionne à propos du bien ni servitudes ni conditions spéciales susceptibles d'en diminuer la valeur ou d'en affecter la jouissance.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur résultant desdits titres de propriétés, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, pour autant qu'elles soient encore d'application et qu'elles concernent le bien. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

L'acheteur déclare accepter les « clauses de l'acte de base » et les « plans de partage », dont il déclare avoir reçu une copie.

C.2.4. Contenance.

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

C.2.5. 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.

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, prorata temporis et en proportion des quotités du bien vendu dans les parties communes de l'immeuble.

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.

C.2.6. Assurances.

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au jour de la signature de l'acte de base et jusqu'au jour où le bien sera assuré par une police d'assurance collective.

Le vendeur déclare par ailleurs que dès la signature de l'acte de base, l'immeuble objet de la copropriété, sera assuré en vertu d'une police collective. 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.

L'acquéreur remboursera à l'acquéreur dans un premier temps sa quote-part dans la prime d'assurance collective (calculée *pro rata temporis* à compter de son entrée en jouissance sur base de sa quote-part de copropriété). Ce remboursement se fera lors de la signature de l'acte authentique.

Par la suite, les copropriétaires devront souscrire un autre contrat d'assurance au nom de la copropriété à moins qu'ils ne décident de prendre au nom de la copropriété le contrat actuellement souscrit par le vendeur.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien.

Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété.

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

C.2.7. 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.

Le vendeur s'engage à ne pas 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

C.3. STATUTS DE L'IMMEUBLE ET COPROPRIETE

C.3.1. Statuts de l'immeuble

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'établissement d'un projet d'acte de base et d'un règlement de copropriété dudit immeuble à recevoir par Maître Paul Dauwe, prénommé, projet établi sur base du tableau des quotités de copropriété et des plans ci-annexés. L'acquéreur reconnaît avoir reçu le projet de l'acte de base avant la signature des présentes.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant dudit acte et de ses annexes.

L'acte de base sera reçu préalablement à la signature de l'acte de vente.

C.3.2. Informations relatives à la copropriété

Le vendeur déclare :

a) qu'il est encore seul propriétaire de l'ensemble de l'immeuble dont fait partie le bien vendu ;

b) que le fonctionnement de la copropriété n'a pas encore débuté. Eu égard aux dispositions de l'article 577-11° du Code Civil, le vendeur informe l'acquéreur de ce qui suit :

- aucun syndic n'est encore désigné,
- à ce jour, il n'y a pas encore eu d'assemblée générale des copropriétaires ;
- il n'existe ni fonds de réserve, ni fonds de roulement ;
- les charges communes, ordinaires et extraordinaires seront supportées par l'acquéreur à compter de la signature de l'acte authentique. L'appel de la première provision pour le fonds de roulement aura lieu à cette époque.

De l'accord des parties, il n'est pas fait application de l'article 577 § 11 du code civil.

Information :

Il est ici fait remarquer que le nouveau copropriétaire et la KBC banque devront se réunir afin de nommer le cas échéant, une personne chargée d'exercer la fonction du syndic.

C.4. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

C.4.1. Urbanisme

C.4.1.1. Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

A ce sujet l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie des renseignements urbanistiques délivrés par la Commune d'Auderghem, le 3 décembre 2012.

En outre, l'attention de l'acquéreur a été attirée sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire en application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, ci-après « CoBAT », la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes, la régularité de la division de l'immeuble en 2 unités privatives, ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travail n'a été effectué dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

A toutes fins utiles, le vendeur donne mandat à l'acquéreur aux fins de retirer une copie des plans du bien au service de l'urbanisme de la Commune.

C.4.1.2. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni 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.

C.4.1.3. Situation existante

Il résulte de la consultation du site cartographique de la Région de Bruxelles-Capitale que le bien est situé au Plan Régional d'Affectation du Sol en **zone d'habitation**.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à **usage d'habitation**, qu'à sa connaissance cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur 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 qu'à l'exception des permis précités, le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ou certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1^{er} du CoBAT.

Relativement à tous les travaux de construction et aux plantations autorisés par les pouvoirs publics, l'acheteur devra dûment se conformer à tous les règlements, ordonnances et autorisations en vigueur, afin que le cédant ne puisse à ce propos jamais

être inquiété ni actionné.

Aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1er ne peut être effectué sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. Il s'agit essentiellement de travaux de construction ou de transformation, de modification du relief du sol, d'abattages d'arbres, de modifications de la destination, de l'aménagement d'emplacements de stationnement, des séparations de bâtiments et de l'aménagement de terrains de loisir.

C.4.1.4. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

C.4.1.5. Code du Logement

Le Code Bruxellois du Logement impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à 28m², doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection, C.C.N., à Schaerbeek (1030 Bruxelles), rue du Progrès, 80.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens du Code Bruxellois du Logement, n'est pas un « petit logement » au sens dudit Code, n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative, ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du Code, n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

C.4.2. Droits de préemption

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption visé aux articles 258 et suivants du CoBAT.

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice de ce droit de préemption, si le bien devait être placé dans un périmètre soumis à ce droit de préemption aux termes d'un arrêté du Gouvernement publié au Moniteur belge entre la signature du présent compromis et la date de signature de l'acte authentique.

Le vendeur s'engage à avertir sans délai le notaire instrumentant s'il recevait dans ce délai la notification de l'Arrêté du Gouvernement instaurant ce droit de préemption.

Le vendeur déclare par ailleurs que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

C.4.3. Environnement – gestion des sols pollués

C.4.3.1. 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 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).

C.4.3.2. Assainissement du sol

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 immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'IBGE en date **du dix juin deux mille treize**, 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.*** »

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cet 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 dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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

C.4.4. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro _____ et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur _____, le trente et un août deux mille douze (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO₂ : 154

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

L'acquéreur reconnaît savoir que ledit certificat n'est qu'un document donné à titre informatif. Une copie du certificat a été remise par le vendeur à l'acquéreur. L'original du certificat sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

Il est ici fait remarquer que ledit certificat stipule ce qui suit :

« *Recommandations (...) Isoler la toiture en pente ou le plancher du grenier.* »

Le vendeur signale à ce sujet, qu'entre-temps la toiture a été isolée de sorte que le certificat n'est plus à jour, ce que l'acquéreur reconnaît. L'acquéreur en fera son affaire personnelle.

C.4.5. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

Le vendeur s'engage à remettre ce dossier concernant les parties privatives du bien vendu à l'acquéreur au plus tard le jour de signature de l'acte authentique de vente.

C.4.6. 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, dont l'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du **trente avril deux mille dix**, l'ASB « SGS » a constaté que l'installation électrique répondait aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal du vendeur. Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

C.5. PRIX

La vente est consentie et acceptée pour le prix de

Cette somme est payable comme suit :

- A la signature des présentes une somme de _____ est déposée par l'acquéreur à titre de garantie de la bonne exécution de ses obligations.

Le règlement de cette garantie a été effectué par le débit du compte numéro _____ au moyen d'un virement sur le compte du notaire Jadoul. Ce dernier rubriquera les fonds sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte notarié, moment où ces fonds constitueront acompte sur le prix (les intérêts reviendront dans ce cas au vendeur mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente). Dont quittance (sous réserve d'encaissement).

- et le solde soit _____ à la signature de l'acte authentique qui constatera la présente vente.

C.6. FRAIS

Les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de vente et les autres frais accessoires de la vente sont à charge de l'acquéreur.

Cela concerne entre autres les honoraires du notaire, les droits d'enregistrement, la TVA, le droit d'écriture, le coût des recherches préalables destinées à permettre la vente (cadastre, état hypothécaire, notifications fiscales et les vacations y afférentes), les frais de transcription au bureau des hypothèques, les éventuels frais de signification, les frais relatifs à la grosse (même lorsque celle-ci est délivrée en faveur du vendeur), les frais de dossier (droit de rôle, secrétariat, papier, expéditions et copies, vacations).

Ces frais sont à majorer des frais d'acte d'ouverture de crédit éventuellement sollicités par l'acquéreur.

Le décompte exact des frais sera transmis à l'acquéreur en même temps que la convocation pour la signature de l'acte authentique. Ils seront payables à la signature de l'acte authentique.

Les frais relatifs à l'obligation de délivrance du bien sont à charge du vendeur. Cela concerne entre autres : les frais d'agence et de publicité (sous réserve de ce qui est indiqué ci-dessous), les frais de plan et de mesurage, les frais de lotissement, les frais d'acte de division et d'acte de base, les demandes de copie de titres de propriété et de copie de l'acte de base ou de l'acte de division, les frais d'obtention des documents cadastraux nécessaires pour demander l'attestation de sol et les renseignements

urbanistiques, les frais relatifs à la situation du sol (obtention de l'attestation de sol, obtention d'une éventuelle dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol, éventuelle reconnaissance de l'état du sol, éventuel assainissement du sol,...), les frais relatifs à l'obtention des renseignements urbanistiques, les frais relatifs à l'obtention des renseignements relatifs à la copropriété, les frais de l'attestation 'as-built', les frais de la procuration signée par le vendeur (à l'exception des frais complémentaires de transcription), les frais de mainlevée, les frais relatifs à l'obtention d'une attestation de conformité de la citerne à mazout, les frais relatifs aux détecteurs de fumée, les frais relatifs au contrôle de l'installation électrique, les frais relatifs à l'obtention du certificat de performance énergétique, les frais de constitution du Dossier d'Intervention Ulérieure, les vacations (dues au notaire ou à l'agent immobilier) liées à l'obligation de délivrance du vendeur. Ces frais seront déduits du prix de vente à moins qu'ils n'aient déjà été réglés au préalable.

Les parties ont convenu de déroger à cette répartition des frais de sorte que l'acquéreur règle tous les coûts afférents à cet achat, notamment: sa quote-part (du duplex) dans les frais d'acte de base estimés à 920 € TVAC maximum.

D. 1. CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur, dans un délai de 15 jours ouvrables à compter de ce jour, d'un financement d'un montant maximum de _____, au taux normal du marché. Il est convenu que l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement.

Si le financement n'est pas obtenu dans le délai fixé, l'acquéreur devra en informer le vendeur (à son adresse mentionnée ci-dessus) ou le notaire instrumentant, par lettre recommandée (date de la poste faisant foi) dans le délai ci-dessus imparti. Le vendeur pourra exiger la preuve du refus invoqué.

Passé ce délai, sans réponse valablement notifiée, la condition suspensive sera considérée comme réalisée; la vente se réalisera aux clauses et conditions ci-dessus.

D.2. CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Il est expressément convenu entre les parties, en tant qu'élément substantiel de la vente, que l'acheteur, ses ayants droit et/ou ayants cause et/ou toutes les personnes qui, par son intermédiaire, obtiennent un droit réel ou un droit de jouissance sur tout ou partie du bien immobilier concerné, s'abstiendront, pendant une période de **trois ans** à compter de la passation de l'acte notarié, de toute activité (notamment marketing) et de toute publicité en matière de prestation de services financière au sens large de cette expression, en ce compris notamment, mais pas exclusivement, tous les services bancaires, d'assurances et/ou de placements mobiliers.

L'acheteur fera respecter cette clause de non-concurrence dans tout autre contrat ultérieur de cession de tout droit réel et/ou de jouissance sur le bien immobilier (dont notamment un transfert de propriété, un contrat de location, un contrat d'usufruit, un droit de superficie, etc.). En cas de non-respect, dans le chef de l'acheteur, de cette clause de non-concurrence au cours de la période précitée de **trois ans** (ou en cas d'incapacité à la faire respecter), le vendeur pourra :

- soit exiger la cessation forcée de ces activités ;
- soit résilier la vente de plein droit.

Dans ces deux cas, un montant égal à vingt-cinq pour cent (25%) du prix d'achat sera dû par la partie défaillante, de plein droit et sans mise en demeure, à titre de dédommagement, sans préjudice de toute indemnisation autre et/ou supplémentaire, notamment à la suite de tout dommage direct et/ou indirect.

E. DECLARATIONS FISCALES

E.1. L'ACQUEREUR :

E.1.1. Abattement (46bis du Code des droits d'enregistrement)

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

Ils déclarent ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement mais avoir été informés de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'Enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature de l'acte authentique qui constatera la présente vente, du (des) bien(s) immeuble(s) qui les empêche(nt) actuellement de demander le bénéfice de la réduction.

E.1.2. Marchand de biens (art.62 du Code des droits d'enregistrement)

L'acquéreur déclare qu'il n'a pas le statut de marchand de biens au sens de l'article 62 du Code des droits d'enregistrement.

E.2. LE VENDEUR :

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de **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.

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

E.2.3. Taxation sur les plus-values – information :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé 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.

E.2.4. Assujettissement à la TVA et numéro d'entreprise

Le vendeur déclare être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro

F. DISPOSITIONS FINALES

F.1. ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu **dans les 4 mois à compter des présentes.**

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 :
- pour l'acquéreur :

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.

La mission des notaires choisis ci-avant pour instrumenter et qui n'ont pas négocié et donc recommandé la vente, consistera, préalablement à la signature de l'acte, notamment à vérifier la situation hypothécaire du bien, la situation fiscale et sociale du vendeur, à vérifier les titres de propriété, l'existence de conditions spéciales dans ceux-ci, la capacité et les pouvoirs des parties, à veiller à ce que soit à disposition de l'acquéreur au plus tard le jour de l'acte s'il ne l'est déjà maintenant, le catalogue des informations techniques relatives au bien prévues par la loi (relativement à l'installation électrique, aux caractéristiques urbanistiques telles que prévues à l'article 99 du CoBAT, aux aléas d'inondation, aux documents de copropriété), mais sa mission ne s'étendra pas à l'expertise de la valeur vénale du bien ni au contrôle des autres qualités techniques de celui-ci, comme sa régularité urbanistique, le bon emplacement des clôtures, l'absence d'humidité, de fissures ou de champignon suspects ou la qualité du sol.

F.2. SANCTIONS

F.2.1. 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 la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas une somme égale à **15 %** 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 déposée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur, sans préjudice du droit de réclamer toute indemnisation autre et/ou supplémentaire, à la suite de la survenance de tout dommage direct et/ou indirect.

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées que seule une résolution judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement et des risques encourus par chacune des parties si elles décident de se limiter à constater la résolution de la vente de commun accord ou à invoquer la résolution de plein droit telle qu'elle est prévue ci-dessus.

F.2.2. 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.

F.3. ELECTION DE DOMICILE

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

F.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.

F.5. ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DE L'ACQUEREUR (applicable en cas de signature du compromis une étude notariale)

L'acquéreur 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 €) 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 la vente.
- Réserves : 1. Acquisition par une société en formation pour laquelle se porte fort une personne physique ; 2. Acquisition par des partenaires dans des proportions différentes avec encouragement à faire acter les quotités dans les plus brefs délais.

F.6. AGENT IMMOBILIER

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Monsieur Yvan DAELMAN, agent immobilier agréée I.P.I. numéro 501.609, dont les honoraires seront réglés entre parties. **Le notaire instrumentant n'est donc pas requis à la signature de l'acte authentique, de retenir sur le prix de vente, les honoraires dus à l'agent immobilier et ni à les lui verser**, ce que l'acquéreur et le vendeur reconnaît. Le notaire instrumentant ne devra uniquement tenir l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte authentique.

PAS d'APPLICATION

F.7. PRIMES

Les renseignements concernant les primes à la rénovation, les primes au ravalement de façades, les allocations de déménagement et les aides communales peuvent être obtenus sur le site des notaires de Bruxelles (<http://www.brunot.be> : rubrique « acheter à Bruxelles ») et sur les site suivants : <http://www.curbain.be/fr/index.php> ; <http://www.bruxellesenvironnement.be/Templates/Home.aspx> ; <http://www.prime-renovation.irisnet.be/>

F.8. 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.

F.9. CLÔTURE

Fait à Auderghem en l'étude du Notaire Paul Dauwe.

Le ~~...~~ novembre 2013. — 5/12/2013

En 4 exemplaires.

VENDEUR

ACQUEREUR

A1 - Randelruimte

A2 - appartement



