

Etude du Notaire Hervé BEHAEGEL

SC SPRL TVA : 0823.632.740

Avenue des Villas, 46

1060 Bruxelles

☎ + 32 2 537.10.25 - 📠 + 32 2 537.84.62

✉ info@tabelio.eu

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER



Le(s) vendeur(s) :

Le(s) acquéreur(s) :

Le bien vendu : appartement - 1140 Evere, Rue Colonel Bourg 158 et emplacement de parking P12

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier
tel que décrit dans ce compromis aux conditions suivantes :

! Consultez des **professionnels de l'immobilier** tels que les études notariales ou les agences immobilières pour vous renseigner au mieux.

Éléments principaux de la vente

1. Désignation du vendeur et de l'acquéreur

Partie venderesse :

ci-après dénommé(s) (ensemble) : « **le vendeur** ».

Partie acquéreuse :

ci-après dénommé(s) (ensemble): « **l'acquéreur** ».

Le vendeur et l'acquéreur sont aussi appelés ci-dessous « **signataires** ».

2. Bien vendu

Le bien vendu :

COMMUNE D' EVERE- deuxième division

Dans un immeuble dénommé « LES JARDINS DU PARC » construit sur une parcelle de terrain, sise a front de la rue Colonel Bourg, cotee sous le numéro 158 ou elle développe une façade de quarante trois metres, cadastrée selon titre section C partie du numero 109/K/4 pour une contenance d'apres mesurage de treize ares septante-six centiares, actuellement cadastre section C numero 109/M/5 pour une contenance de douze ares neuf centiares, tenant ou ayant tenu a Dupont Georges, la Societe Les Courses, la Societe Dupont-Magritte et a la susdite rue :

1. l'appartement dénommé 3C situé a l'arriere du batiment du côté droit et comprenant selon titre :

a) en propriété privative et exclusive :

halle d'entree, donnant sur un living avec terrasse, une cuisine équipée, un hall de nuit menant vers trois chambres, une salle de bains, une salle de douche, un water-closet avec lave-mains.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinquante-neuf/millièmes dans les parties communes de l'ensemble immobilier, en ce compris le terrain la cave numerotee CV 14 située dans le sous-sol du batiment, non dotée de quotités en copropriété et indivision forcée et accessoire dudit appartement

2. l'emplacement de parking dénommé P12 situé dans le sous-sol de l'immeuble et comprenant selon titre :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois/millièmes dans les parties communes de l'ensemble immobilier, en ce compris le terrain, prélevés sur les soixante/millièmes attribuées a l'ensemble des surfaces privatives attribuées aux emplacements de parking.

Ledit bien possède un revenu cadastral non indexé de mille neuf cent cinquante-trois euros (1.953 EUR).

Identifiant parcellaire : 109M5 P0014

Tels et ainsi que ces parties privatives, terrain et autres parties communes se trouvent décrits à l'acte de base dressé par le Notaire Michel Gernaïj de résidence à Saint-Josse-ten-Noode, le 30 juin 2000, transcrit.

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

- les immeubles par incorporation ;

L'acquéreur déclare avoir visité le bien vendu. Il ne demande pas au vendeur d'en faire une description plus précise et complète dans ce compromis.

Le revenu cadastral non indexé du bien est de mille neuf cent cinquante-trois euros (€ 1.953,00).
Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

3. Prix du bien

La vente est consentie et acceptée pour le prix de .

Le paiement s'effectue comme suit :

- **À la signature de ce compromis :**

L'acquéreur paie une somme de \$ EUR, par virement préalable du compte numéro \$ au nom de \$ sur le compte numéro \$ au nom du notaire \$ \$.

Cette somme restera consignée au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente (ci-après « acte »), à titre de garantie (valant acompte le jour de la signature de l'acte).

- **À la signature de l'acte :**

L'acquéreur paie le solde du prix s'élevant à \$ EUR. Il déclare que ce montant et les frais de l'acte seront payés par un crédit \$et/ou par des fonds personnels.

4. Frais liés à la vente

À la signature de l'acte l'**acquéreur** paie les frais suivants :

- les droits d'enregistrement ;
- les débours ;
- le forfait légal ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les débours, le forfait légal et sur les honoraires.

Si l'acquéreur a obtenu un crédit pour l'achat du bien, il paie aussi les frais, liés au crédit et l'acte de crédit.

L'acquéreur paie ces frais pour le jour de la signature de l'acte.

L'acquéreur est informé qu'il peut demander à son notaire une feuille de calcul, pour estimer le montant de tous ces frais.

Il peut aussi trouver une estimation du coût global d'une vente sur notaire.be.

Le vendeur paie :

- les frais nécessaires pour mettre le bien en vente.

Par exemple : agence immobilière, négociation, publicités, *etc.*

- les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.

Par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique ; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; les frais de mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration ; *etc.*

Sauf avis contraire, le vendeur précise que seul son notaire est autorisé à effectuer les démarches relatives aux formalités de délivrance reprises ci-dessus.

Tarification - frais – rémunération compromis – vacations frais de délivrance

Les parties déclarent que leur notaire respectif leur a transmis préalablement aux présentes la tarification applicable aux différentes opérations, missions et tâches confiées au notaire et notamment du tarif applicable : - aux éventuelles négociations intervenues avec l'implication active du/des notaires pour conclure la présente vente ; - pour les éventuels frais administratifs facturés en sus des débours ; - en cas de survenance de litiges ou d'incidents ; - en cas de non-réalisation du présent dossier ; Chaque notaire sera en droit de réclamer ces frais à son client ou à la personne qui l'a mandaté.

5. Condition suspensive d'un financement

Cette vente est conclue sous la condition suspensive d'obtenir un financement par l'acquéreur :

- d'un montant de \$ EUR ;
- au taux normal du marché ;
- dans un délai de \$ semaines à partir de la signature de ce compromis.

L'acquéreur met tout en œuvre pour obtenir ce financement.

Si l'acquéreur n'obtient pas ce financement dans le délai fixé, l'acquéreur prévient le vendeur ou son notaire par mail dans le même délai. Il annexe la preuve du refus du financement au mail.

La vente est alors considérée comme inexistante et

- l'acquéreur récupère la garantie éventuellement payée.
- l'acquéreur rembourse au vendeur les frais de rédaction du compromis qui sont dus au notaire qui l'a rédigé. Les frais de rédaction du compromis s'élèvent à \$EUR. Ils sont déduits de l'éventuelle garantie.

Si l'acquéreur ne signale pas le refus du financement par mail dans le délai fixé, la condition suspensive est considérée comme réalisée. Cela veut dire que la vente se poursuit aux conditions prévues dans le compromis.

L'acquéreur et le vendeur peuvent convenir ensemble de **prolonger le délai** fixé pour que l'acquéreur obtienne le financement. Ils préviennent leurs notaires.

L'acquéreur peut **renoncer à la condition suspensive**. Pour cela, il doit envoyer un mail à son notaire.

6. Acte authentique de vente

L'acte sera signé au plus tard le \$, dans les 4 mois suivant la signature des présentes par toutes les parties.

Attention : vis-à-vis de l'administration, le vendeur et l'acquéreur sont solidairement tenus au paiement des droits d'enregistrement dans le délai légal, sous peine d'amendes.

Les signataires sont informés qu'ils peuvent chacun choisir librement leur notaire, sans supplément de frais.

Les signataires doivent communiquer ce choix au plus tard dans les 8 jours calendrier de ce compromis.

- Le vendeur a choisi le notaire Hervé BEHAEGEL à Saint-Gilles (Bruxelles).
- L'acquéreur a choisi le notaire \$ \$, à \$.

Ils peuvent également se faire assister par un conseil (avocat, expert, ...).

7. Déclarations des signataires

Chacun des signataires déclare pour ce qui le concerne :

- que son identité/comparution est conforme à ce qui est mentionné au point 1 ci-dessus ;
- ne pas être assisté ou représenté par un administrateur ;
- ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- ne pas se trouver en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- ne pas avoir déposé de requête en règlement collectif de dettes et ne pas avoir l'intention de le faire ;
- s'engager personnellement et de manière solidaire avec les autres personnes s'engageant avec lui ;
- engager ses héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant de ce compromis.

Le vendeur déclare en outre :

- être le seul propriétaire du bien vendu et avoir légalement le droit de le vendre ;
- que le bien n'est pas soumis à un droit de préemption conventionnel ou de préférence conventionnel, ni à une promesse de vente ou option d'achat, ni à une promesse de rachat ;
- que le bien ne dépend pas d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire ;
- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien vendu.

Enfin, chacun des signataires est informé que, s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier, les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement sa responsabilité lors d'un éventuel litige.

Conditions de la vente

8. Logement familial

Pas d'application.

9. Situation hypothécaire

Le vendeur s'engage à utiliser le prix de vente en priorité pour rembourser tous ses créanciers, afin que l'acquéreur achète le bien sans dette ni sûretés (gage, réserve de propriété ou hypothèque).

Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien quitte et libre de tou(te)s :

- dettes ;
- privilèges ;
- charges ;
- inscriptions hypothécaires ;
- réserves de propriété ;
- enregistrements dans le registre des gages.

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

Le notaire qui rédige l'acte veille à ce que le bien soit libre de dettes et sûretés en utilisant le prix de vente et toutes les autres sommes remises pour le compte du vendeur pour rembourser ces éventuelles dettes et sûretés. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches pour assurer la liberté hypothécaire du bien.

Il est en outre précisé que la loi du 11 juillet 2013 permet au notaire instrumentant de consulter le registre des gages et des réserves de propriété.

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 que tous les travaux effectués à sa demande en qualité de commettant ou maître d'ouvrage 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 d'un enregistrement auprès du Registre des Gages.



Condition suspensive

La vente est réalisée sous la condition suspensive d'obtenir tous les accords nécessaires pour que le bien soit libre de dettes et sûretés (gage, réserve de propriété ou hypothèque). Ces accords doivent intervenir au plus tard à la signature de l'acte.

Seul l'acquéreur peut demander l'application de cette condition, puisqu'elle est établie dans son seul intérêt.

10. Propriété

L'acquéreur deviendra propriétaire du bien vendu le jour de **la signature de l'acte**.

11. Occupation – Jouissance

Les parties conviennent expressément que les modalités de l'entrée en jouissance de l'acquéreur dépendront de la situation de relogement du vendeur au moment de la signature de l'acte authentique.

Le vendeur se réserve le droit de choisir entre les deux options suivantes :

- 1) L'acquéreur aura la jouissance du bien par l'occupation réelle du bien au plus tard 6 mois après la date de la signature de l'acte authentique.

Le vendeur continue d'occuper le bien jusqu'à cette date, moyennant une indemnité mensuelle de 1.200 EUR, payée proportionnellement au nombre de jours d'occupation.

Le vendeur s'engage à :

- assurer ses risques d'occupant contre l'incendie et les risques connexes à dater du jour de la signature de l'acte ;
- conserver le bien dans l'état dans lequel il se trouve au jour de la signature de ce compromis. Un état des lieux peut être dressé par les signataires.

Pour au plus tard 6 mois après la signature de l'acte authentique, le vendeur s'engage également à :

- remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés;
- rendre le bien vendu (en ce compris les annexes et le terrain) libre de toute occupation et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente. À défaut, l'acquéreur pourra faire expulser le vendeur en faisant appel à un huissier de justice ;

mettre le bien dans un état normal de propreté.

- 2) Le vendeur déclare que le bien est occupé par le vendeur et sera libre d'occupation le jour de l'acte.

L'acquéreur aura la jouissance du bien par la prise de possession réelle du bien à la signature de l'acte.

Le vendeur s'engage, pour la signature de l'acte au plus tard, à :

- remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés et accessoires du bien vendu (le cas échéant : télécommandes, code de l'alarme, etc.) ;
- rendre le bien vendu (ainsi que les annexes et le terrain) libre de toute occupation et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente ;
- mettre le bien dans un état normal de propreté.

Le vendeur autorise l'acquéreur à visiter le bien dans les 48 heures précédant la signature de l'acte pour vérifier son état et faire le relevé des compteurs.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ni à 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.

•

12.Risques – Assurance

Le vendeur reste responsable des risques liés au bien vendu jusqu'à la signature de l'acte.

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré par un contrat collectif contre l'incendie souscrit par la copropriété. Les primes sont comprises dans les charges qui seront réclamées à l'acquéreur à partir de l'entrée en jouissance.

L'acquéreur déclare avoir été informé qu'il lui est loisible de souscrire, à ses frais, toute police d'assurance complémentaire.

13.Relevé des index

Lors de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, les signataires devront faire ensemble le relevé des index des compteurs (eau, électricité (panneaux photovoltaïques, certificats verts), gaz, etc.) afin de les transmettre aux sociétés de distribution.

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.

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.

14. Contributions – Taxes

Le précompte immobilier

Le vendeur reçoit l'avis de paiement du précompte immobilier pour l'année en cours et il paie la totalité. L'acquéreur paie sa quote-part à partir du moment où il a la jouissance du bien. Cette quote-part sera calculée prorata temporis et versée au vendeur à la signature de l'acte.

Pour **les autres taxes** (seconde résidence, travaux de voirie, etc.), l'acquéreur ne devra rien verser au vendeur. 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.

15. État du bien

Le bien est vendu et sera délivré dans son **état actuel**. L'acquéreur déclare qu'il connaît l'état du bien et qu'il a pu le visiter.

15.1 Vices

L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, ni pour les vices apparents, ni pour les vices non-apparents sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices non-apparents, de mэрule ou d'amiante.



Des vices au sens des articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil.

Cependant, si le vendeur est une entreprise (personne physique ou personne morale) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur doit garantir tous les vices non-apparents (connus ou ignorés).

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des vices qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé, afin que le vendeur puisse les résoudre. Si le vendeur et l'acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des vices non-apparents contre le vendeur.

15.2 Responsabilité décennale (Uniquement pour les biens d'habitation)

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale ;
- ne pas avoir fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1^{er} juillet 2018.

16. Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

- toutes ses mitoyennetés ;
- et toutes ses servitudes.

Le titre de propriété, à savoir l'acte du 21 décembre 2006 reçu par le Notaire Paul Emile Brohee, ne contient pas de servitudes ni de conditions spéciales.

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'acquéreur devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

L'acte de base contient des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, etc., que l'acquéreur doit respecter.

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations qui en découlent.

17. Superficie

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence avec la superficie réelle, même si elle dépasse 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix.

Si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique, la superficie est garantie dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%).

18. Statuts de copropriété et assemblées générales des copropriétaires

18.1 Statuts de copropriété – transmission des documents

L'acquéreur déclare qu'il a reçu du vendeur avant la signature de ce compromis :

- les statuts (acte de base et règlement de copropriété) dressés le 30 juin 200 ;
- le règlement d'ordre intérieur.

L'acquéreur déclare qu'il a reçu avant la signature de ce compromis la lettre du syndic datée du 30 juillet 2026 qui précise notamment :

- le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises par la loi ;
- la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, avant la date certaine du transfert de propriété ;
- le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété, s'il en existe et des montants en jeu ;
- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des 3 dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des 2 dernières années ;
- une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'acquéreur doit respecter les statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

À l'exception de ce qui est mentionné dans les PV, le vendeur déclare que à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- aucune autre dépense extraordinaire n'est à prévoir ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;

18.2 Charges communes ordinaires

L'acquéreur supporte les charges communes ordinaires à compter du jour où il a la jouissance du bien vendu. Le décompte sera établi par le syndic.

La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant, le tout par les soins du syndic.

18.3 Charges communes extraordinaires

- Le **vendeur** supporte toutes les charges communes extraordinaires décidées avant la signature de l'acte, et pour lesquelles le syndic a déjà adressé une demande de paiement.
- **L'acquéreur** supporte les charges communes extraordinaires dont le paiement est demandé après la date de signature de l'acte, même si ces charges ont été décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant cette date. L'obligation de l'acquéreur est toutefois limitée, dans ses rapports avec le vendeur, aux dépenses dont l'existence lui a été signalée ou résulte des documents qui lui ont été remis avant la signature de ce compromis.
- Le **vendeur** donne procuration à l'acquéreur pour participer à la prochaine assemblée générale des copropriétaires qui aurait lieu entre la signature du compromis et l'acte. Si plusieurs assemblées générales des copropriétaires devaient avoir lieu entre la signature du compromis et l'acte, le vendeur s'engage à donner une procuration supplémentaire à l'acquéreur.
Le vendeur doit remettre la convocation à l'assemblée générale dans un délai raisonnable. Si le vendeur n'a pas donné cette information au moins 5 jours avant l'assemblée générale, il **doit alors payer les charges extraordinaires et les appels de fonds** décidés par cette assemblée générale, s'ils sont demandés par le syndic avant ~~ou après~~ la date de signature de l'acte. Les **charges extraordinaires et les appels de fonds** décidés par cette assemblée générale et demandés par le syndic après la date de signature de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

18.4 Propriété du fonds de réserve – créances de la copropriété

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble ainsi que les créances de la copropriété restent la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre le vendeur et l'acquéreur.

18.5 Privilège de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège sur le bien vendu pour garantir le paiement des charges dues par le vendeur pour l'année en cours et l'année précédant la vente.

Le vendeur marque son accord quant au paiement par le notaire instrumentant du montant des arriérés des charges couverts par ce privilège, sur base des éléments qui lui seront communiqués par le syndic, ayant été informé qu'il est possible de demander au notaire de bloquer et consigner ce montant communiqué en cas de contestation, jusqu'à ce que ce qu'il apporte la preuve d'un accord écrit avec le syndic ou d'un jugement exécutoire.

Si le syndic ne répond pas, le notaire bloque et consigne un montant correspondant au double du montant réclamé pour l'année précédente, jusqu'à ce que le vendeur apporte la preuve d'un accord écrit avec le syndic ou d'un jugement exécutoire.

19. Panneaux/Enseignes

Le vendeur déclare qu'**aucun panneau publicitaire** n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

20. Panneaux photovoltaïques

Pas d'application.

21. Sanctions en cas de non-respect des engagements

21.1 Exécution forcée ou résolution

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre signataire doit lui envoyer une mise en demeure, dans laquelle il peut demander d'exécuter son obligation. Si le signataire qui a reçu la mise en demeure n'exécute pas ses obligations dans les 15 jours, l'autre signataire peut alors :

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;
- soit **considérer que la vente a pris fin** (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le signataire qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l'autre signataire en indiquant expressément qu'il a fait appel à cette possibilité et les obligations qui n'ont pas été respectées.

Le signataire qui n'a pas exécuté ses obligations doit payer à l'autre signataire :

- une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix de vente **et**
- les éventuels droits d'enregistrement ou autres frais liés à la vente.

Attention : la résolution de la vente a des conséquences fiscales. Les signataires peuvent éviter ces conséquences s'ils mettent fin à la vente de commun accord en raison du non-respect par l'un d'eux, de ses obligations.

Dans ce cas, les signataires doivent présenter à l'enregistrement cet accord qui sera enregistré au droit fixe de 2 x 10 EUR.

21.2 Intérêts de retard

Si l'**acquéreur ne paie pas** le prix ou le solde du prix dans le délai convenu pour la signature de l'acte, des **intérêts de retard** sont dus par l'acquéreur au vendeur, **de plein droit** et sans mise en demeure.

Si **à cause du vendeur ou de l'acquéreur**, l'acte n'est pas signé dans le délai convenu, des **intérêts de retard** sont dus, **de plein droit** et sans **mise en demeure**, par le signataire responsable de ce retard à l'autre signataire.

Cependant, si le signataire qui réclame les intérêts de retard est une entreprise (personne physique ou personne morale) et que l'autre signataire est un consommateur, une mise en demeure qui prend la forme d'un premier rappel est obligatoire (conformément à l'article XIX.2. du Code de droit économique).

Dans ces 2 hypothèses, les intérêts se calculent sur le prix de vente au taux d'intérêt légal augmenté de 3 points, par jour de retard jusqu'au jour de la signature de l'acte. Les signataires peuvent également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

22.Élection de domicile

Pour l'exécution des engagements liés à ce compromis, jusqu'à la signature de l'acte, le vendeur et l'acquéreur élisent domicile en leur domicile ou siège mentionné au point 1.

23.Résolution des conflits

Si la validité, la formation, l'interprétation, la rupture et/ou l'exécution de ce compromis donnent lieu à un conflit, le vendeur et l'acquéreur sont informés de la possibilité de faire appel à un mode alternatif de résolution de conflits (conciliation, médiation ou arbitrage).

Informations et obligations administratives

Le notaire informe les signataires que son intervention se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

24.Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Les signataires sont informés de l'obligation de constituer, conserver et compléter un DIU qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, **aucuns travaux** pour lesquels un DIU doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien vendu.

25.Contrôle de l'installation électrique (Uniquement pour les biens d'habitation)

Dans le procès-verbal du 20 août 2026 (copie remise à l'acquéreur), l'organisme Certinergie a constaté que l'installation électrique **n'est pas conforme**.

Le vendeur déclare qu'il n'a apporté aucune modification importante à l'installation depuis le contrôle. À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal ainsi que les schéma(s) unifilaire(s) et de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

26.Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Un certificat de performance énergétique bâtiments (certificat PEB) portant le numéro # a été établi pour le bien. Il est valide jusqu'au # (maximum 10 ans à compter de la date d'établissement).

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : **C**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : **128**
- émissions annuelles de CO₂ [kg CO₂/m²/an] : **25**

Le vendeur et l'acquéreur déclarent avoir reçu une copie de ce certificat.

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

Il déclare également que Bruxelles Environnement n'a pas notifié la fin de sa validité ou sa révocation. Ceci pourrait être vérifié sur le site <https://www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/>

27. Informations sur la situation urbanistique

Mission du (des) notaire(s) : Le vendeur et l'acquéreur déclarent et acceptent qu'il ne rentre pas dans la mission du (des) notaire(s) de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

27.1 Généralités

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien vendu.

Dans son propre intérêt, l'acquéreur a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de ce compromis, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

(Sources d'informations : administration communale, Brugis, etc.)

L'acquéreur est informé que certains actes et travaux (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu **un permis d'urbanisme**.



Ce sont les actes et travaux visés à l'article 98, § 1^{er}, du CoBAT.

Le vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ces actes et travaux.

27.2 Descriptif sommaire

Dans le cadre de la demande de renseignements urbanistiques, le vendeur a établi un descriptif sommaire du bien vendu tel qu'il existe dans les faits et dont l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance. Les signataires confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

27.3 Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu **sont conformes** aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Le vendeur déclare en outre que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage de logement unifamilial et, tel que repris dans le descriptif sommaire dont question ci-dessus et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

27.4 Demande de renseignements urbanistiques

Le vendeur déclare sur la base d'une lettre adressée par la Commune d'Evere, le 29 juillet 2026, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

«

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du **16/06/2026**, reçue au service urbanisme & environnement le 16/06/2026, concernant le bien sis **Rue Colonel Bourg 158**, cadastré à Evere division **2**, section **C109M5**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.

A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) ;
- Le bien se situe dans le **PPAS 211** « COLONEL BOURG » approuvé en date du 03/06/1999 : Zone de construction d'habitations semi fermée (art. 12), zone de recul, cours et jardins ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'un permis de lotir (**PL**) ;

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

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

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) ;
- **Le bien se situe dans un Pôle de développement prioritaire Reyers ;**

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

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

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun **plan d'expropriation** dans lequel le bien serait repris.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré se situe dans un **périmètre de préemption** ;

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

- Le bien n'est pas inscrit sur la **liste de sauvegarde** ;
- Le bien n'est pas **classé** ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement ;
- Le bien n'est pas situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT ;
- Le Gouvernement n'a pas fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT ;

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

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

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

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

8°) Autres renseignements :

- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de quartier** ;
- Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine ;
- Le bien ne se situe pas à moins de 20 m d'un établissement bruyant où sont susceptibles de se dérouler des activités de **clubbing** ;
- Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre en vente ou en location pour plus de neuf ans le bien immobilier sur lequel porte ce droit ou de constituer sur celui-ci un droit d'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

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

- Permis d'urbanisme :

La situation de droit :

- n° 1999-113 autorisé le 13/12/1999 pour la construction d'un immeuble à appartements de 18 logements et 20 places de parking couvert ;
- n° 2011-136 autorisé le 20/12/2011 pour régulariser la modification de la destination d'un bureau en logement ;
- n° 2013-123 autorisé le 17/12/2013 pour placer des caissons à volets au premier étage d'un immeuble à appartements ;
- n° 2017-192 autorisé le 20/02/2018 pour modifier la destination d'un bureau en logement.

- Permis d'environnement :

- n° 2020-12 autorisé le 31/12/2020 et valable jusqu'au 31/12/2035 pour exploiter un parc de stationnement souterrain de 20 emplacements.

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. Il est vivement conseillé de consulter les archives communales.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 11/01/2026.

Le dossier de permis d'urbanisme/permis d'environnement peut être consulté au Front Office situé au 1^{er} étage de la maison communale (evere222@evere.irisnet.be – 02 247 62 22). Les frais de consultation d'archives s'élèvent à 15,00€.

27.5 Division – Lotissement

Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'une division ou d'un lotissement.

28.Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien vendu ne se trouve pas en zone d'aléa d'inondation.

29.Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

Sous réserve des mentions reprises dans les renseignements urbanistiques, le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ;
- une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement ou une procédure d'inscription ou de classement ;
Plus d'informations sur Patrimoine Bruxelles
- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.
Plus d'informations sur CICC.

30.Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie que l'administration communale ne lui a pas notifié que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

31.Code bruxellois du logement

L'attention des signataires est attirée sur les dispositions du Code bruxellois du logement, lequel impose notamment des normes de sécurité, salubrité et d'équipement pour tous les logements loués.

Le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas frappé d'une **interdiction de location** ou d'une amende administrative pour non-respect des normes de sécurité, salubrité et d'équipement ;
- n'est pas pourvu d'une **attestation de contrôle de conformité** délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de **logement inoccupé**.

32.Détecteurs de fumée

Les signataires sont informés de l'obligation de placer des **détecteurs de fumée** dans les zones d'évacuation du logement.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas pourvu de **détecteurs de fumée**.

Plus de renseignements sur <https://be.brussels/fr/logement/construction-et-renovation/securite-et-reglementation/detecteurs-de-fumee>

33.Droit de préemption – Droit de préférence



Condition suspensive

La vente est faite sous la condition suspensive du non exercice des droits de préemption et de préférence.

34.Permis d'environnement – citernes à mazout - gestion des sols

34.1 Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien 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.

34.2 Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve **pas** dans le bien vendu, **de citerne à mazout** (en usage, en non-usage ou neutralisée).

34.3 Gestion des sols pollués

Les signataires déclarent avoir été informés des dispositions qui imposent notamment au vendeur de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.



Il s'agit des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (appelée après « Ordonnance »).

Les signataires sont informés des sanctions reprises dans l'Ordonnance en cas de non-respect des obligations.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 25 juin 2026S qui reprend ce qui suit : «

Identification de la parcelle

N° de parcelle	21372_C_0109_M_005_00
Adresse(s)	Rue Colonel Bourg 158, 1140 Bruxelles
Classe de sensibilité ⁴	

Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol
OBLIGATIONS		
Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement. Attention : <u>certaines faits</u> (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		

¹ Les modalités pratiques de demande, de délivrance et de paiement des attestations du sol sont fixées par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/2/2017 relatif à l'attestation du sol (M.B. 20/03/2017), arrêté d'exécution de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion des sols pollués (M.B. 10/3/2009).

² Le tarif de base d'une affectation du sol est de 48€. Ce montant est majoré de 80€ si le terrain concerné est une zone non cadastrée et de 80€ si la demande est introduite via un autre moyen que les formulaires électroniques mis à disposition à cet effet ([BRUSOIL](#) ou [IRISBOX](#)). Si un traitement urgent est demandé, un surcoût de 500€ s'ajoute également au tarif de base.

³ Les données à caractère personnel récoltées par Bruxelles Environnement, sont traitées, conformément aux dispositions du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), dans le cadre des missions qui lui sont confiées en matière de gestion des sols. Pour plus d'informations, consultez <https://atfreesoo.environnement.brussels/rgpd>

⁴ La classe de sensibilité est un regroupement de zones définies par les plans d'affectation du sol sur la base d'une sensibilité équivalente aux risques pour la santé humaine et pour l'environnement.

Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.

Validité de l'attestation du sol

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

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

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

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

»

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

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol.

35.Primes

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région ou de la Commune renseignées notamment sur le site suivant : Primes "RENOLUTION"

Le vendeur confirme **ne pas avoir perçu** une prime régionale pour des travaux de rénovation pour un montant supérieur à 30.000,00 € dans les 5 dernières années.

La date de commencement du délai de 5 ans à prendre en considération étant la date de communication de la décision d'octroi de la prime.

L'acquéreur peut prendre toute information pour l'accompagner dans son projet de rénovation ou d'amélioration de la performance énergétique du bien vendu auprès du centre de conseil et d'accompagnement sur le logement privé en Région de Bruxelles-Capitale (Homegrade)

Plus de renseignements sur : <https://homegrade.brussels/>

Fiscalité

36.Déclarations fiscales (enregistrement, TVA, plus-value, etc.)

Les droits d'enregistrement

Les signataires déclarent que la vente est entièrement réalisée sous le régime des droits d'enregistrement.

36.1 Taxation sur les plus-values

Le vendeur et l'acquéreur sont informés :

- des conditions de taxation des plus-values réalisées en cas de vente ;
- et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

36.2 Restitution des droits d'enregistrement dans le chef du vendeur

Le vendeur déclare avoir été informé de la possibilité de demander à l'administration la restitution d'une partie des droits d'enregistrement payés, si l'acte de vente est signé dans les deux ans de l'acte d'achat du bien.

36.3 Abattement

L'acquéreur déclare avoir été informé des conditions d'obtention de l'abattement principal et de la possibilité de bénéficier d'un abattement complémentaire en cas d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble acquis. **Il complète les formulaires en annexe à ce sujet.**

Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

37. Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît que le notaire rédacteur de ce compromis et qui porte son cachet, l'a informé de l'assurance accident qu'il a souscrit auprès de la SC Assurances du Notariat et dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-après :

- assurance **gratuite** pour l'acquéreur ;
- risque assuré: le **décès accidentel** ;
- personnes assurées: acquéreur **personne physique** ;
- sinistre: le décès accidentel d'un ou plusieurs acquéreur(s) ;
- montant de la garantie: la quote-part de(s) acquéreur(s) décédé(s) dans le prix de vente sous déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du décès/des décès, augmentée des frais, droits et honoraires de mutation, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes et éventuels intérêts conventionnels ou moratoires, avec un maximum absolu de 250.000 EUR ;
- **limitation générale: 250.000,00 EUR** par évènement qui donne lieu à la garantie, quel que soit le nombre de conventions et le nombre d'acquéreurs ;
- durée de la garantie : de la signature du compromis jusqu'à la signature de l'acte, pendant une durée de **4 mois au maximum** après la date de la signature de ce compromis ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans ce compromis. La période entre la signature de ce compromis et la réalisation des conditions suspensives est limitée à **6 mois au maximum**, à compter de la signature de compromis ;
- versement d'une garantie sur le compte tiers du notaire représentant au moins 5% du montant du prix ;
- la convention doit être **datée**. La convention **non-électronique** doit être signée par l'acquéreur en présence du notaire ou l'un(e) de ses collaborateurs. La convention électronique ne peut être signée par l'acquéreur seulement après que cette convention ait été discutée avec le notaire ou l'un(e) de ses collaborateurs.

Les conditions générales et l'IPID concernant cette police d'assurance de décès sont disponibles chez le notaire, rédacteur de la présente convention.

#Clauses complémentaire à ajouter si signature électronique avancée ou qualifiée

L'acquéreur déclare que :

- ce compromis est conforme aux échanges (oraux ou écrits) qu'il a eu avec le notaire et/ou son collaborateur ;
- il a pu poser toutes ses questions au notaire ou à son collaborateur, préalablement à la signature de ce compromis ;
- il a répondu de bonne foi à toutes les questions qui lui ont été posées.

Les conditions générales et l'IPID concernant cette police d'assurance de décès sont disponibles chez le notaire, rédacteur de la présente convention. Ces documents peuvent également être obtenus auprès de la SC Assurances du Notariat (rue de la Montagne 34 à 1000 Bruxelles, e-mail: info@anvzn.com).

Avertissement

L'attention des parties, et intervenant éventuel, est attirée sur le fait que le présent compromis de vente, bien qu'engageant définitivement les parties sur les clauses et conditions qui y sont reprises et quant à la vente qui y est constatée, a été rédigé sur base de simples déclarations et affirmations des intéressés ainsi que suite à un contrôle sommaire des documents et renseignements qui ont été présentés au Notaire rédacteur du compromis; en conséquence il ne saurait engager la responsabilité de son auteur avant que les vérifications et recherches requises n'aient été effectuées. Aucune garantie de régularité ne peut donc à ce stade être fournie.

Signatures

Le vendeur et l'acquéreur sont tenus d'exécuter leurs engagements de bonne foi.

SOIT Signature électronique

Cette convention est signée de manière électronique, chacun des signataires pouvant la retrouver dans son coffre-fort digital personnel IZIMI (accessible sur www.izimi.be).

Le(s) notaire(s) transmettr(a)(ont) par ailleurs la convention signée électroniquement à chacun des signataires.

Fait en 3 originaux à en l'étude du notaire Hervé Behaegel.
Le \$.

Le vendeur et l'acquéreur ont reçu leur exemplaire. Un exemplaire supplémentaire est destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

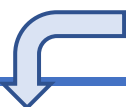
Signature(s) vendeur(s)

Signature(s) acquéreur(s)



Annexe 1* : Octroi d'un abattement principal (Région de Bruxelles-Capitale)

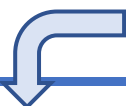
Les acquéreurs acquièrent-ils le bien en tant que personne physique et en pleine propriété ?



☐ OUI

☐ Non : pas d'abattement possible

Le bien est-il actuellement une habitation ou un terrain sur lequel les acquéreurs ont l'intention de construire une habitation ?

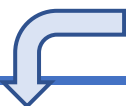


☐ OUI

☐ Non : pas d'abattement possible

Le prix + charges de l'habitation est-il inférieur ou égal à 600.000 € ?

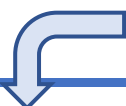
Le prix + charges du terrain est-il inférieur ou égal à 300.000 € ?



☐ OUI

☐ Non : pas d'abattement possible

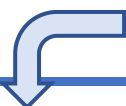
L'un des acquéreurs est-il déjà seul propriétaire d'une habitation (en Belgique ou à l'étranger)* ?



☐ NON

☐ Oui : pas d'abattement possible

Les acquéreurs sont-ils déjà ensemble propriétaires de la totalité d'une habitation (en Belgique ou à l'étranger)** ?



☐ NON

☐ Oui : pas d'abattement possible

Tous les acquéreurs s'engagent-ils à installer leur résidence principale dans l'habitation acquise dans les 3 ans de l'enregistrement de l'acte d'achat ou, en cas d'abattement complémentaire, 5 ans de l'enregistrement de l'acte d'achat ?



☐ OUI

☐ Non : pas d'abattement possible

Tous les acquéreurs s'engagent à y rester domiciliés au moins 5 ans ininterrompus*** ?



☐ OUI l'octroi d'un abattement est possible

☐ Non : pas d'abattement possible

ATTENTION : Pour bénéficier de l'abattement, n'oubliez pas de renoncer aux réductions d'impôts régionales quand vous remplirez votre déclaration fiscale de l'année de l'enregistrement de l'acte.
→ Consultez votre notaire

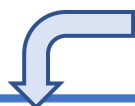
* Cette annexe est rédigée à titre informatif et n'est pas suffisante pour obtenir l'abattement en cas d'enregistrement du compromis.

** La revente de l'habitation dans les 2 ans de l'acquisition de l'habitation ou du terrain, permet toutefois de bénéficier de l'abattement sous forme de restitution. → Consultez votre notaire.

*** Ce délai commence à courir à partir de la date d'inscription dans les registres de la population ou au registre des étrangers.

Annexe 2* : Octroi d'un abattement complémentaire (Région de Bruxelles-Capitale)

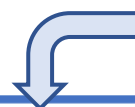
Les acquéreurs peuvent-ils bénéficier de l'abattement principal ?**



☐ OUI

☐ Non : pas d'abattement complémentaire possible

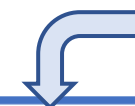
Le bien est-il un terrain à bâtir ?



☐ NON

☐ Oui : pas d'abattement complémentaire possible

La classe énergétique de l'immeuble indiquée dans le certificat PEB valide le plus récent à la date de la convention d'acquisition est une classe C, D, E, F ou G ?



☐ OUI

☐ Non : pas d'abattement complémentaire possible

Les acquéreurs s'engagent-ils à améliorer la performance énergétique de l'immeuble de minimum 2 classes énergétiques, et ce dans les 5 ans de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ?***



☐ OUI l'octroi d'un abattement complémentaire est possible

☐ Non : pas d'abattement complémentaire possible

* Cette annexe est rédigée à titre informatif et n'est pas suffisante pour obtenir l'abattement en cas d'enregistrement du compromis.

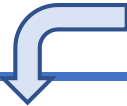
** L'abattement complémentaire peut également être obtenu par voie de restitution → Consultez votre notaire.

*** Ou dans les 5 ans de la date limite pour la présentation à l'enregistrement en cas de présentation tardive à cet

Fait à, le
Signature(s)

Annexe 3 : Octroi de l'honoraire réduit

Les acquéreurs acquièrent-ils le bien en tant que personne physique et en pleine propriété ?

 ☐ OUI

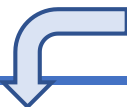
☐ Non : pas d'honoraire réduit

Le bien est-il un immeuble (en cours de construction) ou un terrain à bâtir destiné uniquement à l'habitation ?

 ☐ OUI

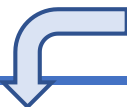
☐ Non : pas d'honoraire réduit

Le bien sera-t-il occupé par l'ensemble des acquéreurs comme habitation propre et unique soit pour sa totalité, soit sous la forme partagée d'habitation kangourou, maison de soins ou habitat groupé ?

 ☐ OUI

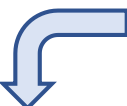
☐ Non : pas d'honoraire réduit

Les acquéreurs s'engagent-ils à fixer leur domicile dans le bien dans l'année de la signature de l'acte ou de la réception provisoire ?

 ☐ OUI

☐ Non : pas d'honoraire réduit

Un des acquéreurs possède-t-il d'autres droits sur un bien immobilier en Belgique ou à l'étranger ?

 ☐ NON : l'octroi de l'honoraire réduit est possible

☐ Oui : pas d'honoraire réduit sauf exception → consultez votre notaire



Fait à, le
Signature(s)