

ACTALYS

notaires associés | geassocieerde notarissen

E. Jacobs, J. Vincke, C. Gillardin, G. Rolin Jacquemyns,
J. de Brouchoven de Bergeyck

SRL - BV,
BTW - TVA (RPR) BE(0)831.909.513

Waterloolaan - Boulevard de Waterloo 16,
1000 Brussel - Bruxelles

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER



(HVA/2250448)

Le vendeur : Monsieur Henri CHANTRENNE

L'acquéreur : Madame Véronique PIRE

Le bien vendu : Un appartement à Woluwe-Saint-Pierre, Avenue des Mouettes 14

Attention

- ! Avant de signer, **lisez attentivement** ce document. La signature d'un compromis de vente vous engage directement.
- ! Consultez des **professionnels de l'immobilier** tels que les études notariales ou les agences immobilières pour vous renseigner au mieux.



En cliquant sur les mots soulignés, vous êtes renvoyé au lexique reprenant la définition du mot.

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

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE LA VENTE

1. Désignation du vendeur et de l'acquéreur

Le vendeur est

Monsieur **CHANTRENNE Henri**, né à Brugge le 28 juin 1936, veuf, domicilié à 6540 Lobbes, Clos des Champs 101.

Ici représenté conjointement par :

- Madame CHANTRENNE Dominique, domiciliée à 1050 Ixelles, rue du Prévôt 6, boîte 4 ; et,
- Madame CHANTRENNE Françoise, domiciliée à 6536 Thuin (Thuillies), Rue de la Cour 19 ;

Agissant en vertu de la procuration authentique reçue par le notaire Eric Jacobs, à Bruxelles, en date du 21 novembre 2023.

L'acquéreur est

Madame **PIRE Véronique Elisabeth Yvette**, née à Nivelles le 5 juin 1978, divorcée et déclarant ne pas avoir fait de cohabitation légale, domiciliée à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Avenue des Prisonniers Politiques 6 b007.

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

2. Bien vendu

Le bien vendu :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE

Dans un complexe d'immeubles érigé à l'angle de l'avenue Scheitler et de l'avenue des Mouettes, sur un terrain cadastré suivant titre et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 62 V 8 P0000 pour une contenance de sept ares soixante-et-un centiares (7a 61ca) :

Dans la résidence « Les Mouettes », bloc M, côté avenue des Mouettes au n°14 :

- I. L'appartement dénommé « B DEUX », au deuxième étage, côté droit, comprenant :
 - a) En propriété privative et exclusive : hall privé, vestiaire, water-closet, living, cuisine avec terrasse, trois chambres, salle de bains, et, dans les sous-sols, la cave dénommée « B DEUX ».
 - b) En copropriété et indivision forcées :
 - Cent cinquante-huit / millièmes (158/1.000) des parties communes spéciales du bloc M.
 - Neuf cent quarante-huit / dixmillièmes (948/10.000) des parties communes générales dont le terrain assiette du complexe ;

Le vendeur fait observer qu'actuellement l'appartement comprend actuellement deux chambres à la place de trois chambres.

- II. L'emplacement de parking pour deux voitures, dénommé « B DEUX », dans un bloc de garages, au sous-sol, comprenant :
 - a) En propriété privative et exclusive : l'emplacement pour deux voitures proprement dit
 - b) En copropriété et indivision forcées :
 - Cent quarante / millièmes (140/1.000) des parties communes spéciales du bloc M.
 - Cent quarante / dixmillièmes (140/10.000) des parties communes générales dont le terrain assiette du complexe ;

Le vendeur fait observer qu'actuellement un cloison a été ajoutée dans le garage afin de créer un rangement supplémentaire.

Acte de base

Tels que ces biens se trouvent décrits aux statuts dressés par le notaire Alfred Levie, alors à Schaerbeek, le 11 juillet 1967, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 28 juillet suivant, volume 3689, numéro 1.

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

- les [immeubles par incorporation](#) ;
- toute réserve de combustible (mazout, gaz, ...) éventuellement présente dans le bien.

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.

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

3. Prix du bien

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (€ 385.000,00)**.

Le paiement s'effectue comme suit :

- **À la signature de ce compromis** : L'acquéreur paie une somme de trente-huit mille cinq cents euros (€ 38.500,00), par virement du compte numéro BE37 6300 2419 8428 au nom de l'acquéreur sur le compte numéro BE18 7360 3247 5765 au nom des notaires associés Valéry COLARD et Vanessa WATERKEYN.

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 trois cent quarante-six mille cinq cents euros (€ 346.500,00). Il déclare que ce montant et les frais de l'acte seront payés par un crédit et/ou par des fonds propres.

4. Frais liés à la vente

A 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 doit payer 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 ; 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 son notaire et le cas échéant son agent immobilier sont autorisés à effectuer les démarches relatives aux formalités de délivrance reprises ci-dessus.

Frais liés à la rédaction du compromis

Les parties déclarent avoir été informées et accepter que les frais et honoraires liés à la rédaction du présent compromis s'élèvent à 550,00 EUR (HTVA).

Ces frais seront supportés par la partie venderesse, sauf en cas de défaut d'une des parties de remplir ses obligations dans les délais impartis, auquel cas cette partie supportera seule ce montant.

Tarification - frais – rémunération compromis – vacations frais de délivrance

Le vendeur et l'acquéreur 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 n'est pas conclue sous la [condition suspensive](#) d'obtenir un financement par l'acquéreur.

6. Acte authentique de vente

L'acte sera signé au plus tard le **2 août 2025**.

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.

Sauf contrordre, la signature de l'acte authentique aura lieu à distance (vidéoconférence), chaque partie signant chez son notaire attitré soit l'acte de vente même, soit une procuration permettant aux collaborateurs du notaire instrumentant de la représenter.

Les signataires sont informés qu'ils peuvent chacun choisir librement leur notaire, sans supplément de frais. Ils peuvent également se faire assister par un conseil (avocat, expert, ...).

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

- Le vendeur a choisi le notaire Jean Vincke (Actalys), à Bruxelles.
- L'acquéreur a choisi le notaire Vanessa Waterkeyn, à Bruxelles.

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 ;
- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien vendu.
- que le bien ne dépend pas d'une succession acceptée sous [bénéfice d'inventaire](#) ;
- ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007

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

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.

8. Négociation de la vente – Mission du notaire.

La présente vente a été négociée entre les comparants, hors toute intervention du(es) notaire(s) instrumentant(s). Pour autant que de besoin, il est précisé que sa(leur) mission ne s'étend 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 champignons suspects ou la qualité du sol ou du sous-sol.

CONDITIONS DE LA VENTE

9. Logement familial

Pas d'application.

10. Revenu cadastral

Le [revenu cadastral](#) non indexé du bien est de mille six cent trente-huit euros (€ 1.638,00).
Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de procédure de révision en cours.

11. Situation hypothécaire

Le vendeur garantit à l'acquéreur qu'il achète le bien sans dette, ni gage, ni [hypothèque](#).
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 sûreté (gage, réserve de propriété ou [hypothèque](#)).
Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien vendu quitte et libre de :

- toutes dettes ;
- [privilèges](#) ;
- charges ;

- inscriptions hypothécaires ;
- réserve de propriété ;
- enregistrement dans le registre des gages.

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

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.



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.

12. Propriété

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

13. Occupation – jouissance

Le bien vendu est libre.

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

- remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés (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.

L'acquéreur aura la [jouissance](#) du bien vendu par la prise de possession réelle du bien. Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de la remise des clés et/télécommandes du bien pour le jour de l'acte authentique de vente au plus tard.

Le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement et, pour ce, protéger les installations sanitaires et de chauffage central contre les risques de gel. Il en assurera la maintenance en personne prudente et raisonnable jusqu'à l'entrée en jouissance de l'acquéreur.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

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.

14. Risques – assurances

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](#).

15. 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, gaz, etc.) afin de les transmettre aux sociétés de distribution.

16. 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 versera au vendeur la quote-part du [précompte immobilier](#) calculée forfaitairement à partir de son entrée en [jouissance](#) pour l'année en cours.

Cette quote-part sera réglée au moment de la signature de l'acte.

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.

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

17. Etat 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.

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire au plus tard dans le mois des présentes ; le vendeur a l'obligation de donner accès à l'immeuble pour l'établir.

17.1. 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](#), notamment 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).



Une entreprise au sens de [l'article I, 8, 39° du Code de droit économique](#).

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des [vices](#) qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé. 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.

17.2. Responsabilité décennale

Le vendeur déclare ne pas avoir fait appel à la [responsabilité décennale](#).

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle [responsabilité décennale](#).

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1^{er} juillet 2018.

18. Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

- toutes ses [mitoyennetés](#) ;
- et toutes ses [servitudes](#).

Le titre de propriété, à savoir l'acte du 29 juin 1998, ne contient pas de [servitudes](#) ni de conditions spéciales.

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a personnellement pas octroyé de [servitudes](#) ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des [servitudes](#) qu'il ignore. Le vendeur décline également toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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 en outre des conditions spéciales, [servitudes](#), prescriptions, etc., que l'acquéreur doit respecter.

19. 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%).

20. Statuts de copropriété et assemblées générales des copropriétaires

20.1. Acte de base – 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) précités ;
- le règlement d'ordre intérieur

L'acquéreur déclare qu'il a reçu avant la signature de ce compromis la lettre du syndic datée du 4 mars 2025 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 du 5 octobre 2022 et du 2 décembre 2024 et extraordinaires du 6 juillet 2023, 10 janvier 2024 et 28 février 2024, ainsi que les décomptes périodiques des charges des 2 dernières années ;
- une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale des
- copropriétaires.

Il déclare avoir été avisé qu'il lui était loisible de prendre tout renseignement utile directement auprès du syndic. L'acquéreur renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résulteraient pour lui desdits documents et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

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 ;
- Les coordonnées du syndic sont les suivantes : SYNDIC4U, 1170 Watermael-Boitsfort, 24 Boulevard du Souverain. info@syndic4u.immo ; 0496 60 62 63.

20.2. *Charge 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 après la signature de l'acte.

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.

20.3. *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 par la présente à l'acquéreur et autorise ce-dernier à participer à toute assemblée générale des copropriétaires qui aurait lieu entre la signature du compromis et l'acte. Toutes les décisions liées aux charges extraordinaires et aux appels de fonds prises par cette assemblée générale ne lient l'acquéreur **que si le vendeur** lui a remis la convocation à l'assemblée générale dans un délai raisonnable. Si le vendeur n'a pas donné cette information **au moins 8 jours** avant l'assemblée générale, il **doit alors payer les [charges extraordinaires](#) et les appels de fonds** décidés par cette assemblée générale, qu'ils soient demandés par le syndic avant ou après la date de signature de l'acte.



Cette répartition des charges communes [ordinaires](#) et [extraordinaires](#) est prévue à [l'article 3.94, §2 du Code civil](#).

20.4. *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.

20.5. *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 donne son accord pour que le notaire paie le montant des charges et arriérés qui lui sera communiqué par le syndic.

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 prouve l'absence d'arriéré au moyen d'un accord écrit avec le syndic ou d'un jugement exécutoire.

L'acquéreur déclare qu'il maintiendra son domicile à l'adresse susindiquée.

Le vendeur déclare qu'il maintiendra son domicile à l'adresse susindiquée.

21. 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.

22. Panneaux photovoltaïques

Pas d'application.

Plus d'information [Panneaux photovoltaïques Bruxelles](#)

23. Sanctions en cas de non-respect des engagements

Exécution forcée ou résolution

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre peut lui envoyer une [mise en demeure](#) par exploit d'huissier ou lettre recommandée, 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](#) de la vente entraîne des conséquences fiscales. Seule une résolution amiable enregistrée ou judiciaire de la vente permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement. La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais (extra)judiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

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.

24. 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.

25. 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](#)).

26. Agent immobilier

Cette vente a été négociée par l'intermédiaire de Inside Properties, agent immobilier agréée I.P.I. dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur. Le notaire tient l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte. Le vendeur et l'acquéreur marquent leur accord pour que le projet d'acte soit transmis à l'agent immobilier s'il en fait la demande.

INFORMATIONS ET OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

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

27. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Les signataires sont informés de l'importance du [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, le bien **a fait l'objet de travaux** pour lesquels un [DIU](#) doit être rédigé, s'agissant exclusivement de quelques travaux de rafraîchissement réalisés dernièrement dans l'appartement. Le vendeur s'engage à remettre la facture à ces travaux à l'acquéreur **au plus tard** le jour de signature de l'acte

Si un dossier d'intervention ultérieure existe pour les parties communes, les parties conviennent que la transmission est réalisée par la possibilité offerte à l'acquéreur de consulter ledit dossier auprès du syndic ou de l'association des copropriétaires.

28. Contrôle de l'installation électrique

Dans le procès-verbal du 4 mars 2025 (copie remise à l'acquéreur), la société Atlas Contrôle a constaté que [l'installation électrique n'est pas conforme](#).

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal avec les plans ainsi que les schémas [unifilaires](#) et de [position](#) (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur aura l'obligation de rendre [l'installation électrique conforme](#) dans le délai précisé dans le procès-verbal, ainsi qu'avant mise en service après modification ou extension importante à l'installation avant cette date butoir.

29. Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Un [certificat PEB](#) portant le numéro 20250313-0000707426-01-3, valide jusqu'au 13 mars 2035 et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par l'expert Vincent Havaux, en date du 13 mars 2025.

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : F
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 323

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/>

Pour plus d'information [Certificat PEB Région Bruxelles-Capitale](#)



Le notaire rédacteur du compromis a informé les acquéreurs qu'ils auront, le cas échéant, l'obligation d'effectuer les travaux nécessaires pour améliorer la performance énergétique du bien vendu afin que la consommation d'énergie primaire dudit bien soit inférieure ou égale à :

- 1°) 275 kWh/m² par an au plus tard en 2033 - à savoir un niveau en énergie primaire correspondant aux limites de la classe E ;
- 2°) 150 kWh/m² par an au plus tard dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de la disposition (date non encore déterminée) - à savoir un niveau en énergie primaire correspondant aux limites de la classe C.

Il est précisé que la date d'application de l'obligation d'atteindre la consommation maximale de 275 kWh/m² par an pourra être avancée par le Gouvernement bruxellois.

Outre l'obligation de rénovation proprement dite, il appartiendra également à l'acquéreur de faire établir un nouveau certificat PEB constatant la réalisation de cet objectif.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il peut avoir besoin de la coopération des autres copropriétaires afin d'effectuer les rénovations.

30. Informations sur la situation urbanistique

30.1. 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.

30.2. 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.

30.3. 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 à l'exception de ce qui est repris ci-dessous.

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 de fait actuellement affecté à usage de **d'appartement**, 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 **à l'exception de ce qui suit** :
 - **L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé que la situation de droit (3 chambres) diffère de la situation de fait (2 chambres), tel que repris aux renseignements urbanistiques reproduits ci-après.**
 - **L'acquéreur est par ailleurs parfaitement informé que l'emplacement de parking « B Deux » a fait l'objet d'une modification en ajoutant une cloison créant un rangement supplémentaire.**

L'acquéreur est par les présentes parfaitement informé du fait que la commune a relevé dans les renseignements urbanistiques une divergence entre la situation de droit et la situation de fait. Il déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur ou le(s) notaire(s) instrumentant(s).

Dûment informé par le notaire sur les conséquences civiles et pénales des infractions urbanistiques, et sur le fait que le maintien d'une infraction est constitutif d'une infraction urbanistique en soi, et est imprescriptible, l'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la situation urbanistique du bien, à ses frais et sous sa responsabilité, et sans aucun recours contre le vendeur ni le(s) notaire(s). Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

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

30.4. Demande de renseignements urbanistiques

La réponse de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, en date du 25 mars 2025, stipule littéralement ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 26/02/2025 concernant le bien sis **avenue des Mouettes 14** cadastré **21684 — B — n° 62 /V/ 8**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A. **RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :**

1°) **En ce qui concerne la destination :**

Le bien se situe :

- au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en :
 - **zone d'habitation à prédominance résidentielle ;**

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**) ;
Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante :
<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>

- 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**) du 08/10/1936 ;

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

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

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré ne se situe pas dans le **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** par arrêté du Gouvernement ;
- 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 initiée par arrêté du Gouvernement ;
- 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 une 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.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er 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.

8°) Autres renseignements :

- 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** ;
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de **l'état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles-Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be;
- En ce qui concerne une éventuelle question de **zones inondables**, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement ;
- 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 ;
- 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).

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

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

- A fait l'objet de l'octroi du/des permis d'urbanisme n° 54 du 10/03/1967, ce qui constitue la dernière affectation licite connue.

Les permis d'urbanisme sont consultables au service de l'Urbanisme le mardi et le jeudi de 8h30 à 12h30. Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

2°) En ce qui concerne la destination et l'utilisation licite du bien :

- La destination urbanistique licite de ce bien : **logement**.
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : **logement trois chambres, situé au 2e étage droit, une cave et un parking double emplacements en ligne**.

Il y a divergence entre votre description du bien et la situation de droit constatée dans nos archives.

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

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

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

- Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

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

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques). Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à comparer la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien au service de l'urbanisme. La consultation est gratuite et se fait sur base d'un rendez-vous pris via le lien <https://urba1wsp.sipmlybook.it/v2/>

Remarques :

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

31. Zones inondables

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

Plus d'informations, sur la [cartographie de Bruxelles-Environnement](#)

32. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

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](#) à l'exception du plan d'alignement dont question dans la lettre précitée de la commune.
- une [emprise souterraine ou de surface](#) en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.
Plus d'informations sur [CICC](#)

33. 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.

34. 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 pourvu d'un **détecteur de fumée** dans les zones d'évacuation du logement. Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur l'obligation d'équiper le biens de détecteurs de fumée, pour tous les logements ;
- 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**.

35. Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien vendu, aucun [droit de préemption](#) ou [droit de préférence](#) légal ou conventionnel.



Condition suspensive

La vente est faite sous la [condition suspensive](#) du non exercice des [droits de préemption](#) et de [préférence](#).

36. Permis d'environnement, citerne à mazout et gestion des sols

36.1. *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, à l'exception du permis d'environnement NOVA CL2/444197 a été délivré le 14/06/2004.

36.2. *Citerne à mazout*

Le vendeur déclare, sur base des informations communiquées par le syndic, qu'il se trouve une citerne à mazout (commune) d'une contenance de 10.000 litres dans l'immeuble dans lequel se trouve le bien vendu.

36.3. *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 7 mars 2025 qui reprend ce qui suit : « *Catégorie : aucune. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.* »

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.

37. 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.

FISCALITÉ

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

Les signataires déclarent que la vente est entièrement réalisée sous le régime des [droits d'enregistrement](#).

38.1. 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.

38.2. 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.

38.3. Abattement

L'acquéreur déclare avoir été informé des conditions d'obtention de l'abattement. **Il complète le formulaire en annexe à ce sujet.**

Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

39. 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.

SIGNATURE

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

Fait en 1 original électronique en l'Etude Actalys

Signé à
Le

Signé à
Le

Signature(s) vendeur(s)

Signature(s) acquéreur(s)

AVERTISSEMENT : L'ATTENTION DES PARTIES EST ATTIREE SUR L'IMPORTANCE DE COMPLETER LE(S) TABLEAU(X) EN ANNEXE CI-DESSOUS AFIN DE RENSEIGNER LEUR NOTAIRE SUR LEUR REGIME FISCAL.

Annexe 1* ACQUEREUR : 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.

Fait à, le
Signature(s)

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 effet.

Fait à, le
Signature(s)

