

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 - 1190 Forest, Avenue Victor Rousseau 128 boîte 13

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 dénommée : « **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 DE FOREST- troisième division

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé "Normandie", sis à front de l'avenue Victor Rousseau, portant le numéro 128 a la dite avenue, avec un développement de façade de treize mètres soixante centimètres, cadastré selon titre section B numéro 27/S, contenant en superficie deux ares nonante-neuf centiares vingt dixmilliares (2a 99ca 20dma) et selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0027SP0000 pour une superficie de deux ares nonante-neuf centiare (2a 99ca) :

L'**appartement 7/G situe au troisième étage gauche** et comprenant selon titre :

a) **en propriété privative et exclusive** : Hall, living, cuisine avec évier, distributeur, vide-poubelle et chaudière de chauffage central, water-closet, salle de bains équipée avec baignoire, lavabo et bidet, deux chambres derrière dont une suivie d'une terrasse.

La **cave à provision numéro 4** et la **cave à charbon numéro 3**.

b) **en copropriété et indivision forcée** : Six cent quarante-deux/dixmillièmes (642/10.000ièmes) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Tel que ce bien est décrit dans l'acte de base dressé par le notaire Herman Raspé à Dilbeek, le 27 mars 1957, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 11 mai suivant, volume 4532 numéro 21

Identifiant parcellaire : 0027SP0008

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.

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 : \$, par virement 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 Set/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

\$

6. Acte authentique de vente

L'acte sera signé au plus tard dans les 4 mois suivant la signature des présentes.

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. 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 Hervé BEHAEGEL à Saint-Gilles (Bruxelles).
- L'acquéreur a choisi le notaire (...).

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.
- 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 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.

\$L'acquéreur déclare qu'il a vendu - il y a moins d'un an - un bien immeuble pour lequel il avait fait une déclaration d'insaisissabilité et qu'il fera remploi, en application de l'article 81 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007, du produit de cette vente à l'occasion de la présente acquisition, en vue de reporter la protection prévue à l'article 73 de la loi sur le bien immeuble ci-après décrit

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. Revenu cadastral

Le revenu cadastral non indexé du bien est de neuf cent cinquante-six euros (€ 956,00).

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

10. 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 :

- 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.

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.

11. Propriété

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

12.Occupation – Jouissance

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 \$(télécommandes, code de l'alarme, code des certificats verts, 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.

13.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, sans garantie quant au montant assuré. Les primes sont comprises dans les charges qui seront réclamées à l'acquéreur à partir de l'entrée en jouissance.

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

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

14.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.

15.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 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.

16.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.

16.1 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).



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, 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.

16.2 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.

17. Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

- toutes ses mitoyennetés, à ce sujet le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due ;
- et toutes ses servitudes.

Le titre de propriété, à savoir l'acte du 18 décembre 1989, 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.

18. 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%).

19. Statuts de copropriété et assemblées générales des copropriétaires

19.1 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 notaire Herman Raspé à Dilbeek, le 27 mars 1957 dont question ci-dessus ;
- le règlement d'ordre intérieur.

L'acquéreur déclare qu'il a reçu avant la signature de ce compromis la lettre du syndic datée du 26 décembre 2024 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 années 2019, 2022 et 2024. Le syndic a confirmé ne pas y avoir d'assemblée générale l'année 2023, 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 ;

19.2 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.

19.3 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** autorise l'acquéreur 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 l'assemblée générale ne lient l'acquéreur **que si le vendeur** lui a remis la convocation à l'assemblée générale dans le délai mentionné ci-après. 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, qu'ils soient demandés par le syndic avant ou après la date de signature de l'acte.

Le vendeur et l'acquéreur ont été avertis que le syndic n'est pas obligé de tenir compte de cet accord.

19.4 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.

19.5 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.

20. 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.

21. Panneaux photovoltaïques

Pas d'application.

22. Sanctions en cas de non-respect des engagements

22.1 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.

22.2 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.

23.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.

24.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.

25.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.

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

Dans le procès-verbal du 28 août 2024 (copie remise à l'acquéreur), l'organisme CERTINERGIE ASBL 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, les schéma(s) unifilaire(s) 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, à savoir pour le 28 août 2025.

27. Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Un certificat de performance énergétique bâtiments (certificat PEB) portant le numéro 20240904-0000689324-01-1 a été établi pour le bien. Il est valide jusqu'au 04/09/2034 (maximum 10 ans à compter de la date d'établissement).

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : **D+**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 167
- émissions annuelles de CO₂ [kg CO₂/m²/an] : 33

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/>

28. Informations sur la situation urbanistique

28.1 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.

28.2 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.

28.3 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 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.

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

28.4 Demande de renseignements urbanistiques

Le vendeur déclare sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Forest, le 21 janvier 2025, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que : «

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 zones d'habitation à prédominance résidentielle ;*
- *Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). ;*
- *Le bien **ne se situe pas** dans le 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 ;*
- *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 PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;*~~
- ~~*Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité ;*~~
- *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) suivant : Règlement sur les bâtisses et la voirie arrêté par le Conseil Communal du 23 janvier 1911 modifié le 1er août 1927 ;*

Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant: Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales arrêté par le Conseil Communal du 03 mars 2009 et publié par extrait au moniteur belge le 18 septembre 2009

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

~~• A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par, autorisant, à exproprier le bien.~~

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

~~• A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption « Wiels-Sur-Senne », approuvé par arrêté du Gouvernement du 19/07/2018;~~

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

~~• Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.;~~

~~• Le bien est classé par Le bien **n'est pas classé**. du _____;~~

~~• Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du _____;~~

~~• Le bien **n'est pas situé** dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde. ;~~

~~• Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer;~~

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 est 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 est sis le bien est affectée d'une zone de recul sur alignement. Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal sur la Bâtisse et les Voiries de Forest, la zone de recul doit être « aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. (...) Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage » (RRU, Titre I, art 11). En outre, sauf prescription(s) particulière(s) d'un permis de lotir, d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol, d'un certificat d'urbanisme, d'un permis d'urbanisme ou aménagement spécifique mentionné sur les plans approuvés, « la zone de recul doit être aménagée en jardinets comportant en plantations, corbeilles de fleurs ou pelouses, une surface au moins égale à la moitié de la surface intégrale de la zone. » (RCBV, Titre XIX ter, art 2). « Dans les zones de recul, les jardinets séparant les constructions de la voie publique, doivent être clôturés tant latéralement, c'est-à-dire sur les limites mitoyennes, qu'à l'alignement de la voie publique, par une grille en fer fixée sur un soubassement en pierre de taille de 20 à 40 cm de hauteur ; l'ensemble de la clôture ne pourra dépasser 1m70 de hauteur » (RCBV, Titre VI, art 27). Toute situation non conforme à ces prescriptions constitue une infraction au sens de l'article 300, 1° et 2°, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

8°) Autres renseignements:

~~• Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant ;~~

~~• Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant : « Avenue du Roi » ;~~

• ~~Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1er 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 ~~se situe~~ / ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR);

• Le bien ~~se situe~~ / 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 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 :

• Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat :

UrbanismeN° de dossier	Objet	Décision	Date
PU 17038	Immeuble à apparts.	Délivrer	22/02/1957
PU 17173	Remise	Délivrer	27/09/1957

Environnement	Objet	Décision	Date	Validité
N° de dossier				

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne:

• La destination urbanistique licite de ce bien : Immeuble de logements

• La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Immeuble	Sous-sol	Logement (locaux annexes)		Caves
	Du rez-de-chaussée	Logement	12	2 par niveau
	au 6ème étage			

• S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 12

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

• ~~Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) dressé le , ayant pour objet ;~~

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

Fait à Forest, le 20/01/2025

Par le Collège :

La Secrétaire Communale,

Pour le Bourgmestre,
L'Échevin délégué,

(...)

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. ».*

28.5 Division – Lotissement

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

29.Zones inondables

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

30.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 de ce qui est mentionné dans les renseignements urbanistiques repris ci-dessus ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.
Plus d'informations sur CICC.

31.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.

32.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, l'acquéreur est informé de l'obligation d'installer des détecteurs de fumées en Région de Bruxelles-Capitales et il déclare qu'il se chargera de disposer de ces détecteurs de fumée conformément à la législation en vigueur ;
- 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**.

33.Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien vendu, aucun droit de préemption légal ou droit de préférence légal et que le bien n'est pas loué et qu'il n'a jamais été mis en garantie au profit du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou de tout autre organisme social.



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 novembre 2024 (réf. SOL/-nkiesecoms/Inv-041035026/20241120) qui reprend ce qui suit : « *CATEGORIE - 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 confirme qu'il ne détient pas d'informations susceptible de modifier le contenu de l'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.

Fiscalité

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

36.1 Les droits d'enregistrement

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

36.2 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.

36.3 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.

36.4 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.

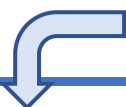
<i>(partie venderesse)</i> Fait à Saint-Gilles en l'étude du notaire Hervé Behaegel Le	<i>(partie acquéreuse)</i> Fait à (...) en l'étude du notaire (...) Le
--	--

En 4 originaux 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.



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

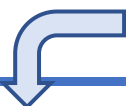
Les acquéreurs acquièrent-ils le bien en tant que personne physique et en pleine propriété ?



☐ 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 ?

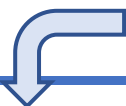


☐ OUI

☐ 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

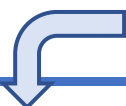
L'un des acquéreurs est-il déjà seul propriétaire d'une habitation (en Belgique ou à l'étranger)* ?



☐ 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

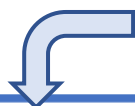
* Cette annexe est rédigée à titre informatif et n'est pas suffisante pour obtenir l'abattement en cas d'enregistrement du compromis.

** 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)

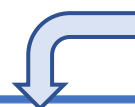
Les acquéreurs peuvent-ils bénéficier de l'abattement principal ?**



☐ OUI

☐ Non : pas d'abattement complémentaire possible

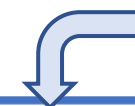
Le bien est-il un terrain à bâtir ?



☐ 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

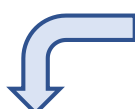
☐ Non : pas d'honoraire réduit

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)