



VAN LAETHEM & VRONINKS

NOTAIRES ASSOCIÉS – GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

Rue Capitaine Crespel, Kapitein Crespelstraat 16

B-1050 Bruxelles - Brussel

Tel: +32 (0) 2 513 75 74 Fax: +32 (0) 2 512 43 87

E-mail: info@VanLaethem.be

SPRL société civile à forme commerciale – RPM 478.416.272 (Bruxelles)

BVBA burgerlijke vennootschap met handelsvorm – RPR 478.416.272 (Brussel)

COMPROMIS DE VENTE

MAISON • RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

LES SOUSSIGNÉ(E)S :

Madame **MULLER Fernande**, née à Uccle, le 12 octobre 1931, domiciliée à Uccle (1180 Bruxelles), rue Steenveld, 22, boîte 1. Représentée par sa fille Patricia De Jave Ci-après dénommée : « le vendeur ». (procurat. n. notariale Van Laethem).
Le vendeur n'est pas assujetti à la TVA.

Tél. bureau :

Tél. privé :

Gsm :

Fax :

ET :

1) Monsieur **NELIS Jean**, né à Etterbeek, le 13 septembre 1938, et son épouse, Madame **STRENS Anne Marie Germaine A O**, née à Saint-Gilles, le 20 novembre 1945, demeurant à Auderghem (1160 Bruxelles), avenue Jules Génicot 19.

L'acquéreur est - n'est pas assujetti à la TVA. (Numéro : BE)

Tél. bureau :

Tél. privé :

Gsm :

Fax :

Ici représentés par Madame Nancy NELIS, demeurant à Schaerbeek, avenue Milcamps 167, en vertu d'une procuration sous seing privé.

2) Madame **TRUYOLS Berta**, née à Barcelone (Espagne), le 11 mars 1971, demeurant à Selva (Espagne), Calle Predio son Riera des Puig s-n.

L'acquéreur est - n'est pas assujetti à la TVA. (Numéro : BE)

Tél. bureau :

Tél. privé :

Gsm :

Fax :

Ici représentée par Monsieur Régis D' Hondt, à Uccle, av. Emile Joris 9,
en vertu d'un procuration sous seing privé.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Régis D' Hondt', 'Nancy Nelis', and 'Berta Truyols']

3) Monsieur **WEISS Alexander** Gregory, né à Paget-Bermudes (Grande Bretagne), le 2 septembre 1970, et Madame **VANDER ELST Ine** Johanna, née à Bruxelles, le 13 octobre 1972, demeurant à Bruxelles (1000 Bruxelles), rue du Grand Hospice 18.

L'acquéreur est - n'est pas assujetti à la TVA. (Numéro : BE)

Tél. bureau :

Tél. privé :

Gsm :

Fax :

4) Monsieur **LAFON François** Noël Marie, né à La Tronche (France), le 24 décembre 1970, demeurant à Cagnes sur Mer (France), Domaine du Loup la Roya 3.

L'acquéreur est - n'est pas assujetti à la TVA. (Numéro : BE)

Tél. bureau :

Tél. privé :

Gsm :

Fax :

Ici représenté par Monsieur Quentin ZIELBAUER , ci-après nommé, en vertu d'une procuration sous seing privé.

5) Monsieur **ZIELBAUER Quentin** Jacques Alois, né à Ixelles, le 25 mai 1970, et Madame **DI PAOLO Hélène M** , née à Bruxelles, le 22 février 1973, demeurant à Ixelles (1050 Bruxelles) rue de la Brasserie 12/2°.

L'acquéreur est - n'est pas assujetti à la TVA. (Numéro : BE)

Tél. bureau :

Tél. privé :

Gsm :

Fax :

Madame DI PAOLO est ici représentée par Monsieur ZIELBAUER, prénommé, en vertu d'une procuration sous seing privé.

6) Monsieur **YATES Timothy** Rupert Duncan, né à Brewood (Grande Bretagne), le 19 octobre 1964, et son épouse, Madame **TAILLIEU Marguerite** Denise Irène, née à Ostende, le 27 mars 1973, demeurant à Saint-Gilles (1060 Bruxelles), rue de Moscou 14.

L'acquéreur est - n'est pas assujetti à la TVA. (Numéro : BE)

Tél. bureau :

Tél. privé :

Gsm :

Fax :

Ci-après dénommé(e)(s) : « l'acquéreur ».

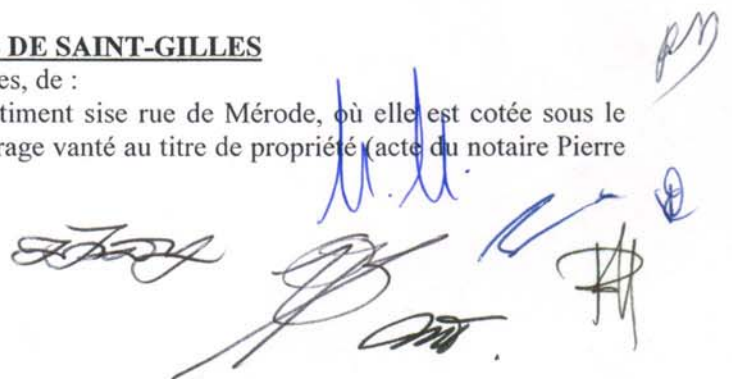
CONVIENNENT EXPRESSÉMENT CE QUI SUIT :

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, sous les garanties ordinaires de droit, pour quitte et libre de charges privilégiées, hypothécaires ou empêchements quelconques, le bien ci-après décrit :

COMMUNE DE SAINT-GILLES

Un ensemble immobilier composé, selon titres, de :

a) une propriété industrielle avec arrière-bâtiment sise rue de Mérode, où elle est cotée sous le numéro 127, d'une contenance d'après mesurage vanté au titre de propriété (acte du notaire Pierre



Marchant du 4 juin 1976) de 6a 18ca 50dma, paraissant cadastrée section A, numéro 339/r/3 pour 6a 32ca.

b) une maison d'habitation sise à front de la rue Coenraets, où elle est cotée sous le numéro 20, contenant en superficie selon titre, 85ca et paraissant cadastrée section A, numéro 339/k/2.

Ci-après dénommé « **le bien** ».

Dans les proportions suivantes :

Monsieur et Madame NELIS-STRENS : 4,78 %

Madame Berta TRUYOLS : 7,80 %

Monsieur WEISS et Madame VANDER ELST : 23,70 %

Monsieur François LAFON : 11,74 %

Monsieur et Madame YATES-TAILLIEU : 29,93 %

Monsieur ZIELBAUER et Madame DI PAOLO : 22,05 %

Soit au total : 100 % de l'acquisition, les acquéreurs s'engageant solidairement et indivisiblement.

L'acquéreur déclare avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien et jouir des pouvoirs requis pour en disposer, se portant fort, pour autant que de besoin.

Le vendeur déclare que :

- le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de rachat;
- le revenu cadastral du bien n'est pas à sa connaissance en instance de révision et qu'il n'a effectué au bien aucun travaux susceptibles d'entraîner une telle révision;
- aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour;
- il n'a pas fait de déclaration de cohabitation légale.

CONDITIONS DE LA VENTE

1. Propriété - Occupation - Jouissance

- La présente vente est parfaite par la signature des présentes, sous la seule réserve des conditions suspensives éventuelles stipulées dans la présente convention.
- Toutefois l'acquéreur n'aura la propriété du bien qu'à la signature de l'acte authentique de vente ; les risques restant à charge du vendeur jusqu'au même moment.
- Le bien est libre d'occupation et de tout bail.
L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de la signature de l'acte authentique, s'il n'en est disposé autrement ci-après par la prise de possession réelle et la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession.

2. Situation hypothécaire - Saisies-arrêts - Notifications fiscales

- La vente est faite moyennant l'obligation pour le vendeur de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes charges et dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques qui le grèveraient, notamment de droits fiscaux, en ce sens que ces charges, si elles existent, seront apurées au moyen du prix de vente qui sera consigné jusqu'à la signature de l'acte authentique comme précisé ci-après.
- L'acquéreur marque son accord pour que le notaire instrumentant prélève sur le prix de vente les montants nécessaires pour désintéresser les créanciers privilégiés ou hypothécaires et, à cet effet, renonce à se prévaloir de l'article 1653 du Code civil.

Handwritten signatures in blue ink, including several names and initials, located at the bottom of the page.

- S'il devait exister des charges hypothécaires, ou des saisies-arrêts valablement notifiées au notaire instrumentant, pour un montant supérieur au prix de vente, la présente vente est faite sous la condition suspensive de l'accord écrit des créanciers, et notamment des Receveurs des Contributions, des Receveurs de la taxe sur la valeur ajoutée, des Receveurs communaux et/ou provinciaux, en cas de notification d'impôts par ces derniers, au plus tard huit jours avant la date limite ci-après stipulée pour la signature de l'acte authentique, de donner mainlevée de leurs inscriptions, transcriptions, saisies ou notifications fiscales. Cette condition est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui pourra seul s'en prévaloir.
- A défaut de réalisation de la condition suspensive ci-dessus mentionnée dans ledit délai, chacune des parties reprendra son entière liberté, et la garantie dont question ci-après sera intégralement et de plein droit restituée à l'acquéreur, augmentée des intérêts produits par le compte rubriqué dont question ci-après.

3. Litiges - Procès - Oppositions

- Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou oppositions concernant le bien, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc. ...), ni envers des administrations publiques.
- Tout litige, procès et/ou opposition pouvant survenir jusqu'à la signature de l'acte authentique, sera à charge du vendeur exclusivement, qui accepte expressément d'en supporter les charges, coût et conséquences.
- Le vendeur déclare toutefois qu'un litige l'oppose actuellement au propriétaire de l'immeuble sis à Saint-Gilles, rue Coenraets, 18, Monsieur ALACA. Celui-ci prétend que l'état d'abandon de l'immeuble, objet de la présente vente, sis rue Coenraets, 20, aurait occasionné des dégâts à son immeuble. Le vendeur précise qu'en son temps des travaux ont été effectués pour remédier à cette situation. Interpellée à nouveau en mars 2004 par Monsieur Alaca, le vendeur a mandaté Monsieur Willy Franche, architecte, qui a fait parvenir un rapport daté du 29 mars 2004, après visite des lieux en présence de Monsieur Alaca. Le vendeur déclare avoir effectué les travaux mentionnés dans le rapport de Monsieur Franche. L'acquéreur aux présentes fera son affaire personnelles de cette situation et ne disposera d'aucun recours de quelque nature que ce soit envers le vendeur de ce chef.

4. Contributions - Taxes - Impôts - Précompte immobilier

- L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et des taxes de recouvrement.
- L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien ; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.
- L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le prorata du précompte immobilier pour l'année en cours. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié lors de la signature de l'acte authentique, la quote-part due par l'acquéreur, sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral, le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par les administrations fiscales.
- Le vendeur déclare ne pas être redevable de taxes généralement quelconques. Si par impossible il en existait, elles resteraient intégralement à sa charge.

5. Contenance - Indications cadastrales

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

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with initials.

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

6. État du bien

- Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.
- A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.
- Le bien est également vendu sans aucune garantie quant à l'état du bâtiment du chef de vétusté ou autres causes, quant à la nature et à la qualité du sol et du sous-sol, quant au développement de la façade à front de la voie publique ; l'acquéreur renonçant expressément à tout recours contre le vendeur, fondé notamment sur les articles 1641 et 1643 du Code civil, sauf dol ou connaissance d'un vice caché ou de mэрule par le vendeur.
- A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est affecté d'aucun vice caché ni atteint par la mэрule.

7. Mitoyennetés - Servitudes

- Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits, ou de la loi.
- Le vendeur déclare que personnellement il n'en a conféré aucune et décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.
- L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie des titres de propriété, étant les actes reçus par le notaire Pierre Marchant à Uccle, le 4 juin 1976 et le notaire Thierry Bauwens à Bruxelles, le 13 février 1978.

8. Assurances

- Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré; il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte authentique. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de l'acte authentique. Si l'entrée en jouissance ne correspond pas au transfert de propriété, l'occupant du bien couvrira sa responsabilité. Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien.
- L'acquéreur déclare avoir été dûment éclairée sur l'importance et la nécessité de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et autres risques, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

9. Compteurs - Abonnements - Consommation

- Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien par une administration qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés au profit de qui de droit.
- Quant aux abonnements aux eau, gaz et électricité et/ou autres services d'utilité publique, l'acquéreur paiera et supportera pro rata temporis à partir de son entrée en jouissance.
- Les parties réaliseront entre elles, au plus tard la veille de l'acte authentique de vente, un relevé contradictoire des compteurs en usage dans le bien.

Handwritten signatures in blue ink, including several distinct signatures and initials, located at the bottom right of the page.

10. Urbanisme - Ordonnances de la Région Bruxelles-Capitale

- Conformément à l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991, le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1 de l'Ordonnance. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
- Le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur :
 - les dispositions de l'Ordonnance du 4 mars 1993 (Moniteur belge du 7 avril suivant) relative à la conservation du patrimoine immobilier, ayant pour objet les actes et travaux portant sur un bien classé ou qui fait l'objet d'une proposition de classement.
 - les dispositions de l'Ordonnance du 23 juillet 1992 sur les immeubles à l'abandon.
- Le vendeur déclare :
 - qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites;
 - qu'il n'a pas introduit de demande de permis d'urbanisme.

11. Dossier d'intervention ultérieure

- Le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires et mobiles imposant notamment à propos du bien, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres.
- Le vendeur déclare que depuis le 1 mai 2001, il n'a effectué dans le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit Arrêté Royal.

INTÉRÊTS DE RETARD, FRAIS

Prix

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CINQ CENT SEPTANTE MILLE EUROS (570.000,00 €)**

Antérieurement à la signature des présentes une somme de **CINQUANTE SEPT MILLE EUROS (57.000,00 €)** a été payée par les acquéreurs à titre de garantie pour l'exécution de leurs obligations.

Ce montant a été réglé au moyen d'un transfert bancaire entre les comptes du Notaire LAGAE et du Notaire DEVOS *et d'un chèque sur le compte 730.0005776-31 (340577)*. Ce montant restera rubriqué en l'étude du Notaire Devos jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

DONT QUITTANCE, pour le montant de la garantie, sous réserve de l'encaissement du chèque.

Il constituera un acompte à valoir sur le prix dès la signature de l'acte authentique.

Les intérêts produits par le compte rubriqué reviendront au vendeur.

Le solde du prix, soit **CINQ CENT TREIZE MILLE EUROS (513.000,00 €)** sera payable le jour de l'acte authentique de vente.

Intérêts de retard

Hormis le cas où l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée par la faute du vendeur, le prix ou le solde du prix sera de plein droit et sans mise en demeure productif d'un intérêt de dix pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement, à partir de la date limite prévue pour la signature de l'acte authentique.

Frais

Tous les frais, taxes et honoraires des actes de vente et de l'acte de base sont à charge de l'acquéreur.

CHOIX DES NOTAIRES - DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

- Les parties, averties qu'elles ont chacune le droit de choisir leur notaire, sans supplément de frais, ont désigné comme notaire pour dresser les actes authentiques :
 - le vendeur : les notaires associés **Edwin VAN LAETHEM** et **Vincent VRONINKS**, à Ixelles (1050 Bruxelles, rue Capitaine Crespel, 16 - tél.: 02/513.75.74 - fax : 02/512.43.87.)
 - l'acquéreur : les notaires associés **J. DEVOS & S. DEVOS**, à Zwevegem – Sint-Denijs (8554 Sint-Denijs, Helkijnstraat 82 - tél.: 056/455.188 - fax : 056/256.009.)
- Les parties s'obligent à comparaître devant le(s) notaire(s) pour la signature des actes authentiques au plus tard ~~le 31 décembre 2004~~ dans les 4 mois à compter des présentes, à la date fixée sur proposition du notaire instrumentant.

SANCTIONS

- Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra :
 - soit poursuivre contre l'autre l'exécution de la vente par voie judiciaire;
 - soit quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier, demander par voie judiciaire la résolution de plein droit de la vente : si c'est l'acquéreur qui est défaillant, il devra abandonner la garantie versée; si c'est le vendeur qui est défaillant, il devra restituer à l'acquéreur la garantie versée et sera en outre redevable d'une somme égale à titre d'indemnité.
- La partie défaillante pourra en outre se voir réclamer le remboursement de tous frais exposés par l'autre partie.

ÉLECTION DE DOMICILE

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

ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DES ACQUEREURS

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, de l'assurance accident souscrite auprès des Assurances du Notariat S.C. suivant une police souscrite par le notaire et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- gratuité de l'assurance pour l'acquéreur
- risque garanti : le décès accidentel
- personnes assurées : acquéreurs personnes physiques
- capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du risque, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes à la suite de l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale.
- limitation générale : cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 EUR) par événement donnant lieu à la garantie, quelque soit le nombre de compromis.
- période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de la signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans le présent compromis.

Toutefois, si le décès survient durant ces quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès.

Handwritten signatures in blue ink, including several names and initials, located at the bottom right of the page.

La garantie ne s'applique qu'aux compromis signés en l'étude du Notaire (il doit s'agir de personnes physiques). Le compromis doit 1. attester de ce fait; 2. porter le cachet du notaire et être daté par ses soins; 3. faire l'objet d'un versement d'acompte constaté par un reçu délivré par l'étude et représentant au moins 5 % du montant du prix; 4. faire référence aux conditions de l'assurance; 5. être signé par les personnes elles mêmes ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat mentionnant les clauses et conditions de la vente.

Fait en autant d'originaux que de parties signataires, soit 5 originaux, à Forest, le 27 novembre 2003, chaque partie reconnaissant être en possession de l'original lui revenant.

Les parties déclarent approuver la rature de _____ lignes, _____ mots, lettres aux présentes.

Fait à *Ixelles*.
Le *12 Juillet 2004*.

en huit originaux, chaque partie ayant un intérêt distinct reconnaissant avoir reçu n exemplaire.

