

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (parking même acte authentique aussi)

COMPROMIS DE VENTE (appartement conventionné)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

D'une part

1. **citydev.brussels**, statutairement désignée la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, en abrégé la S.D.R.B. (RPM 0215.984.554), organisme de droit public, dont le siège social est sis rue Gabrielle Petit 6 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean et dont les statuts ont été approuvés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 1999 (M.B., 5 février 2000), agissant dans le cadre de sa mission légale résultant de l'Ordonnance du 20 mai 1999 (M.B., 29 juillet 1999), la présente opération ayant été acceptée par le conseil d'administration de citydev.brussels le 27 mai 2016.

Ci-après dénommée « le propriétaire du terrain » « citydev.brussels » et/ou « S.D.R.B. »,

2. La société anonyme « **CIRIL** », dont le siège est situé à 3500 Hasselt, Herkenrodesingel 4b, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0440.712.768, dépendant du ressort territorial du tribunal de commerce de Antwerpen, division Hasselt et assujettie à la TVA sous le numéro BE0440.712.768.

Constituée sous la dénomination 'DEMOCO MANAGEMENT & INVESTMENT' aux termes d'un acte reçu par le notaire Jos Jansen, à Hasselt (Kermt), le 7 juin 1990, publié à l'Annexe du Moniteur belge du 29 juin suivant, sous le numéro 900629-246.

Jusqu'à présent, les statuts de la société ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Marc Jansen, à Hasselt (Kermt), le 5 août 2019, publié aux Annexes du Moniteur belge du 17 septembre 2019, sous le numéro 19334072.

Ci-après dénommée « le vendeur des constructions » ou « le promoteur »

ou ensemble (1. et 2.) dénommée "le vendeur(s)" ,

ici représentés par ... XXX et (p.e.) Madame Ann VERBEECK aux termes d'une convention de collaboration du 22 mars 2021.

Et d'autre part

Monsieur/ Madame ***, né à xxxx, le xxxxx (numéro national ***), et Madame *** né à xxx, le xxxxx (numéro national ***), domiciliés ensemble à ****

Mariés/ cohabitation légale

E-mail 1 :

Gsm 1 :

E-mail 2 :

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (parking même acte authentique aussi)

GSM 2 :

s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, (en cas de couple)
engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

ci-après dénommé(e)(s) «l'acquéreur».

Préalablement à la vente, objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

1. Identité du propriétaire du terrain et des constructions

citydev.brussels est propriétaire du terrain ci-après décrit.

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN - TROISIEME DIVISION

Une parcelle de terrain, sise entre la rue Edmond Bonneville, la rue Pierre Van Humbeeck et la chaussée de Ninove, cadastrée selon titre section B, numéro 905K10, et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 905T10P0000, pour une superficie de treize ares nonante-six centiares (13a 96ca).

citydev.brussels a renoncé purement et simplement (constaté par acte du 22 mars 2021, reçu par le notaire Isabelle Raes, à Molenbeek-Saint-Jean), en faveur du promoteur, à son droit d'accession sur les constructions, plantations et ouvrages qui sont érigés sur le terrain prédécrit, aux termes des articles 546, 551 et suivants du Code Civil et citydev.brussels a donné autorisation au promoteur de construire à ses frais et sous sa propre responsabilité sur ce terrain le complexe immobilier ci-dessous décrit, lequel devient propriété du promoteur. Une description plus large est reprise sous le point "Description du bien" de la présente convention.

2. Plans, cahier de charges et permis d'urbanisme

Le complexe immobilier a été construit conformément aux plans et cahier des charges dressés par l'architecte/bureau d'architecte A2M srl ayant son siège à 1050 Bruxelles, chaussée de Boondael 6/13 et les plans precad ont été dressés par la société anonyme Landmeetkunde-Expertiseburo Teugels, à 9140 Temse, Parklaan 60, le 4 octobre 2018, 12 novembre 2019 et 10 février 2021.

Le complexe immobilier comprend 31 appartements conventionnés, 31 caves, 25 emplacements de voiture et 2 espaces commerciales, qui ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme dont question ci-dessous et qui comprend environ ... mètres carrés (m²) habitations de format moyen (parties communes et locaux techniques compris), étant entendu

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

que chacun de ces biens devra former une propriété distincte avec comme accessoire une fractions des parties communes.

Les plans dont question ci-dessus ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme exécutoire octroyé par la commune de Molenbeek-Saint-Jean avec référence PU-3710, inséré le 18/09/2017 pour la construction de 31 appartements conventionnés et une crèche (modification du permis avec référence 12PFD494453, délivré le 09/12/2014 et élargi le 23/09/2016), délivré sous conditions le 13/07/2018.

3. Statuts (acte de base et règlement de copropriété) et règlement d'ordre intérieur sous seing privé

Le statut juridique de l'immeuble est réglé dans les statuts (acte de base et règlement de copropriété) reçu par le notaire Isabelle RAES, à Molenbeek-Saint-Jean, le 22 mars 2021.

Un règlement d'ordre intérieur a été rédigé.

Déclarations préalables des parties.

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant tout ou partie du bien ;

Chaque partie déclare :

- être capable ;

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou de curateur ;

- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;

- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;

- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;

- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

Les vendeurs déclarent être seuls propriétaires du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

IL EST CONVENU LA PRÉSENTE VENTE

1. citydev.brussels vend et s'engage à livrer sous les garanties de droit, pour quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

l'acquéreur qui accepte/10.000 du terrain décrit ci-dessous, en copropriété et indivision forcée

2. Le promoteur vend et s'engage à livrer sous les garanties de droit, pour quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques les constructions à l'acquéreur, qui accepte :

Description des biens

Commune de Molenbeek-Saint-Jean - troisième division

Dans un immeuble, dénommée résidence « Go West », sis entre la rue Edmond Bonneville, la rue Pierre Van Humbeeck et la chaussée de Ninove, construit sur une parcelle de terrain, cadastrée selon titre section B, numéro 905K10, et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 905T10P0000, pour une superficie de treize ares nonante-six centiares (13a 96ca) :

1. **L'appartement dénommé , sis , comprenant :**
 - a) en propriété privative et exclusive :
 - b) en copropriété et indivision forcée : /10.000 des parties communes de la résidence GO WEST dont le terrain;
 - c) la jouissance privative et exclusive, avec obligation d'entretien : de X emplacement(s) pour vélos; ces emplacements pour vélos font parties des parties communes.**Identifiant parcellaire réservé :**
2. **La cave dénommée , sise dans les sous-sols, comprenant :**
 - a) en propriété privative et exclusive :
 - b) en copropriété et indivision forcée : /10.000 des parties communes de la résidence GO WEST dont le terrain;**Identifiant parcellaire réservé :**
3. **L'emplacement de parking dénommé , sis dans les sous-sols, comprenant :**
 - a) en propriété privative et exclusive :
 - b) en copropriété et indivision forcée : /10.000 des parties communes de la résidence GO WEST dont le terrain;**Identifiant parcellaire réservé :TEST**

Tels que ces biens sont décrits aux statuts dressés par le notaire Isabelle Raes, prénommé, en date du 22 mars 2021, dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie préalablement aux présentes.

Le plan as-built sera conservé et géré par le syndic, chez lequel une copie peut être demandée. L'acquéreur n'exige pas de description plus ample du bien dans la présente convention.

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public
TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

Dans le cas d'éventuelles contradictions qui pourraient surgir dans les différents documents relatifs au projet immobilier, les documents ont un ordre de priorité suivant (de haut en bas) :

1. les statuts (l'acte de base et le règlement de copropriété) et le règlement d'ordre intérieur) ;
2. les conditions du permis d'urbanisme ;
3. le présent compromis de vente.

ETAT DU BIEN

Les biens sont vendus :

- dans l'état et dans la condition dans lesquels ils se trouvent actuellement, bien connus par l'acquéreur, qui déclare avoir pris et obtenus les informations nécessaires concernant sa situation, état et destination, compte tenu de ce qui est repris à l'article 4.3.
- sans garantie de l'exactitude des indications cadastrales, qui sont données à titre purement informatif. Toute imprécision ou inexactitude ne peut faire naître de recours ;
- sans garantie de la superficie, toute différence avec le contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Les biens sont vendus avec toutes les charges et servitudes quelconques, actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, les biens vendus ne sont grevés d'aucune servitude, si ce ne sont celles qui pourraient résulter des statuts de l'immeuble et entre autres celles afférentes au passage de conduites ou canalisations communes dans le sous-sol des lots privatifs.

L'acte de base précité contient entre autres la clause suivante :

« Servitudes et/ou autres droits à conférer à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Les comparants déclarent qu'il existe actuellement une servitude de passage au profit de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, comme précisée ci-dessus.

Ils déclarent que cette servitude sera étendue et modifiée conformément au nouveau plan, dressé par le géomètre Eyckmans Bram ('Eyckmans² - Landmeterskantoor'), à Rumbeke, Izegemstraat 12, le 28 janvier 2021, lequel plan restera ci-annexé. Un droit de superficie sera le cas échéant concédé à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Cette extension et modification de servitude, ainsi que le droit de superficie éventuel en faveur de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean devront être respectés par tous les copropriétaires et leurs ayants-droit ou ayant-cause éventuels.

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

A cette fin, chaque copropriétaire donne une procuration irrévocable aux comparants, ainsi qu'au syndic de l'immeuble, avec pouvoir d'agir séparément, afin de le représenter pour la signature de(s) (l')acte(s) en exécution de ce qui est mentionné ci-dessus. Cette procuration comporte les pouvoirs les plus étendus. »

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

La vente est faite moyennant l'obligation pour le vendeur de rendre les biens quittes et libres de toutes charges hypothécaires qui pourraient les grever.

S'il devait exister des charges hypothécaires, ou des saisies—arrêt 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, 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 ou saisies.

Cette condition est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui pourra seul s'en prévaloir.

CONDITIONS DE LA VENTE

Article 1^{er} - Prix

1.1. La vente de l'appartement (cave et les X emplacements de vélos compris) est consentie et acceptée pour le prix global de (€)

Ce prix s'analyse comme suit :

(€) pour les quotités du terrain vendues

(€) pour les constructions

La vente de l'emplacement de parking est consentie et acceptée pour le prix global de (€)

Ce prix s'analyse comme suit :

(€) pour les quotités du terrain vendues

(€) pour les constructions

1.2. Frais - taxes

1.2.1. Frais

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris ceux sur la valeur ajoutée) liés à l'acte de vente sont à charge de l'acheteur.

Les frais de livraison du bien sont toutefois à charge du vendeur. Cela concerne entres autres les frais et indemnités (dus au notaire) découlant des formalités suivants, pour autant

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention mette leur réalisation à charge du vendeur dans le cadre de la vente.

- lotissement, division, statuts, règlement d'ordre intérieur et, dans le cadre des opérations précitées, les plans, délimitations et mesurages;
- attestation du sol, inspections du sol et assainissement du sol;
- attestation de contrôle de la citerne à mazout;
- attestation de contrôle de l'installation électrique;
- détecteurs de fumée;
- certificat de performance énergétique;
- informations urbanistiques;
- documents cadastraux;
- attestation 'as-built';
- mainlevée;
- lettres d'information du syndic antérieurement à la vente;
- composition du dossier des interventions ultérieures;
- copie du titre de propriété, des statuts, de lotissement ou de partage;

Contrairement à ce qui précède, l'acheteur supportera également sa quote-part dans les frais des statuts. Cette quote-part est fixée à 500 euro + TVA par appartement/crèche/commerce et 100 euro + TVA par emplacements.

Les honoraires de l'architecte du vendeur, bureaux d'études, ainsi que les taxes de bâtisse et frais de raccordements aux distributions (eau, gaz, électricité) et aux égouts, sont inclus dans le prix de vente et ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une facturation supplémentaire.

1.2.2. TVA

L'acquéreur se voit notifier par le vendeur que :

Les vendeurs déclarent que les quotités dans le terrain sont vendues sous le régime des droits d'enregistrement et les constructions sous le régime de la TVA.

Les parties déclarent avoir été parfaitement informés des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'exonération de l'article 159, 8° du Code des droits d'enregistrement.

Les parties demandent l'application de l'exonération de l'article 159, 8° du Code des droits d'enregistrement, étant donné que la taxe sur la valeur ajoutée (ci-après dénommée « TVA ») est due sur la livraison des biens.

Avec biens on entend: l'immeuble sans terrain attenant dans le sens de l'article 1, § 9 du Code TVA.

A cet effet, le promoteur déclare:

- 1° que le bien n'a pas encore été l'objet d'une première utilisation - occupation.
- 2° introduire sa déclaration périodique au bureau de contrôle TVA sis à ***.
- 3° être un constructeur professionnel au sens de l'article 44 § 3, 1°, a), alinéa 1er et 12 § 2 C.TVA et être dès lors de plein droit assujetti à la TVA.

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

4° qu'il est inscrit pour la TVA sous le numéro BE0440.712.768.

Pour la perception des droits d'enregistrement la valeur du terrain sur lequel les constructions ont été érigées est estimée à *** euros (€ ***).

Fait partie des charges et débours incombant à l'acquéreur, si d'application, la TVA due sur la livraison de bien au taux applicable (actuellement 6 % par application de l'arrêté royal n° 20 fixant le taux de la taxe sur la valeur ajoutée, Tableau A, rubrique XXXVI, tel que modifié par l'arrêté royal du 10 février 2009).

La TVA due par l'acheteur est calculée sur la base imposable conformément aux articles 26, 27, 28, 30 et 36 du Code de la TVA, à savoir une valeur de [à compléter] EUR (à savoir le prix susvisé de [à compléter] EUR et le montant de [à compléter] EUR au titre de subvention directement liée au prix - voir ci-dessous).

L'Etat belge a considéré - ce que le vendeur et l'acheteur contestent - que la subvention reçue par le vendeur a le caractère, lors de la vente de ladite construction, d'une subvention directement liée au prix qui doit à ce titre et en vertu notamment de l'article 26 du Code de la TVA être intégrée dans la base imposable. Vu cette position de l'Etat belge, le vendeur a donc dû calculer le montant de la subvention afférente à la présente vente qui s'élève à ... [mettre le montant résultant de ce calcul relatif à la présente vente] EUR.

Par conséquent, la base imposable inclut également une somme évaluée pro fisco à [à compléter] EUR (à savoir le montant de la subvention susvisée) au titre de subvention directement liée au prix dans le cadre de la subvention octroyée au vendeur par la Région de Bruxelles-Capitale et ce, nonobstant le fait que le vendeur et l'acquéreur contestent la position susvisée de l'Etat belge, SPF Finances (administration fiscale) selon lequel cette subvention a la nature d'une subvention directement liée au prix qui, pour le calcul de la TVA, doit être ajoutée à la base imposable. La TVA sur la subvention sera facturée à la livraison du bien.

Le vendeur restera juge du moment le plus opportun pour reverser à l'Etat belge, SPF Finances (administration fiscale) tout ou partie de la TVA litigieuse liée à la subvention précitée payée par l'acquéreur. Le vendeur restera également juge du moment le plus opportun pour introduire la demande de restitution de la TVA litigieuse relative à la subvention précitée.

Le vendeur remboursera à l'acquéreur ou à ses ayants droit la quotité de la TVA appliquée sur la somme évaluée pro fisco à [à compléter] EUR dès lors que ce vendeur est en droit de récupérer et aura récupéré définitivement et incontestablement cette quotité de TVA soit suite à une décision judiciaire coulée en force de chose jugée concernant la présente vente, soit suite à une décision définitive en sens inverse de l'Etat belge, SPF Finances (administration fiscale), et cela dans le mois qui suit un remboursement effectif, non contestable et définitif de la TVA indue par l'Etat belge, SPF Finances (administration fiscale).

Le remboursement de cette quotité de la TVA dans le délai précité sera majoré des intérêts qui seraient versés définitivement et incontestablement par l'Etat belge, SPF Finances (administration fiscale), mais uniquement dans ce cas et dans cette mesure.

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

Les parties sont d'accord sur le fait que le prix hors taxe tout comme le prix taxes comprises sur une base imposable ne comportant pas la subvention, constituent une valeur normale (prix du marché) hors taxes et une valeur normale taxes comprises dans le quartier considéré.

L'acquéreur estime que l'ajout d'un montant au titre de subvention directement liée au prix dans la base imposable pour le calcul de la TVA l'amène à devoir décaisser une somme supérieure au prix du marché. L'acquéreur accepte toutefois de supporter cette taxe, informé du fait que le vendeur s'engage à la lui rembourser ou à ses ayants droit dans l'hypothèse prévue ci-dessus.

En cas de contestation de l'Etat belge sur la valeur normale pour une raison autre que la prise en considération de la subvention, tout supplément de TVA (en principal, intérêts et amendes) réclamé au vendeur devra être remboursé par l'acquéreur et ce dans le mois de la demande lui signifiée par le vendeur.

Les parties insistent sur le point suivant :

Si l'Etat belge, SPF Finances (administration fiscale) devait arriver à la conclusion que, dans le cadre de la présente vente au sens large (en ce compris les suppléments éventuels facturés durant la construction), le vendeur était redevable d'un montant supplémentaire de TVA (tant en principal, intérêts ou amendes), et ce pour quelque cause ou raison que ce soit (à titre d'exemple sans être exhaustif, taux de TVA, calcul de la TVA sur le subsidé, fixation d'une autre valeur normale, etc...), l'acquéreur aura l'obligation de rembourser intégralement le(s)dit(s) montant(s) et ce dans le mois de la demande lui signifiée par le vendeur.

Tout montant qui aurait été remboursé de façon effective, définitive et incontestable par l'Etat belge au vendeur et qui doit être reversé par ce dernier à l'acquéreur, ne sera jamais majoré d'aucune autre somme si ce n'est des éventuels intérêts qui auraient été remboursés effectivement, définitivement et incontestablement par l'Etat belge mais uniquement dans ce cas et dans cette mesure (les intérêts reversés par le vendeur à l'acquéreur ne seront donc jamais supérieurs à ceux que le vendeur aura lui-même reçus de l'Etat belge).

En cas de revente, de partage ou de donation, ne sera considéré comme ayant droit que la (les) personne(s) dont l'identité et l'adresse auront été communiquées par le notaire instrumentant l'acte et attestant de leur qualité d'ayant droit.

1.2.3. Droits d'enregistrement - abattement

La vente du terrain est soumise aux droits d'enregistrement.

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

L'acquéreur déclare :

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

- ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement parce qu'il est actuellement plein propriétaire d'un autre bien immeuble destiné en tout ou partie à l'habitation (seul ou conjointement avec les autres acquéreurs);
- avoir été informé de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature du présent acte authentique de vente, du (des) bien(s) immeuble(s) qui empêche(nt) actuellement de demander l'abattement.

L'acquéreur déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et déclare en outre:

- qu'il n'était, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation [si plusieurs acquéreurs : et qu'ils ne possédaient pas ensemble, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation];
- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans [en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'une maison d'habitation ou d'un appartement sur plan ou en construction: dans le délai légal de trois ans] suivant la date de l'enregistrement du présent acte [si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement] ;
- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 500.000 euros [si terrain à bâtir : n'excède pas 250.000 euros].

L'acquéreur nous déclare :

- qu'il est parfaitement informé qu'il ne peut bénéficier de l'abattement que s'il renonce, pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 14537 à 14546 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;
- qu'il est parfaitement informé du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 14546ter à 14546sexies du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne ;
- que, pour les années des revenus antérieures ou ultérieures à l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées;
- que, si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;
- que, les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 14537 à 14546 du Code des impôts sur les revenus 1992.

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public
TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

L'acquéreur déclare:

- qu'il ne demandera pas l'application d'une des réductions visées aux articles 14537 à 14546 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé.

Article 2 - Modalités de paiement du prix

Le prix est payable de la manière suivante :

- 2.1. A la signature du présent compromis, une garantie d'un montant de(5 % du prix total indiqué à l'article 1, alinéa 1er, du présent compromis), présentement versé du compte bancaire numéro au nom de sur le compte bancaire numéro BE60 0010 6506 7070 au nom du notariat « DEPUYT, RAES & de GRAVE, notaires associés », sis à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard du Jubilé 92, avec référence '*cva/2180071/nom acquéreur*'.
- 2.2. A la passation de l'acte authentique de vente :
- 1) Le paiement intégral des quotités dans le terrain, diminué par la garantie;
 - 2) la valeur des constructions et la TVA due.
 - 3) la TVA sur la subvention

Article 3 - Révision du prix

Le prix convenu ci-dessus n'est révisable en aucune circonstance.

Article 4 - Réception provisoire et période de garantie

La première assemblée générale des copropriétaires se réunit quand soixante pourcent (60 %) du complexe immobilier a été vendu par acte notarié. Si les travaux atteignent le stade de la réception provisoire des parties communes avant que soixante pourcent (60 %) dans le complexe ait été vendu, une assemblée générale extraordinaire est organisée 14 jours avant la date prévue pour la réception provisoire. A défaut d'acquéreurs le promoteur indique un syndic.

4.1. Réception provisoire des parties privatives

La réception provisoire des parties privatives a eu lieu le ***. L'acquéreur déclare avoir reçu une copie du procès-verbal de la réception provisoire.

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public
TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

4.2. Réception provisoire des parties communes

La réception provisoire des parties communes a eu lieu le ***.

La garantie décennale mentionné dans l'article 8 commence le jour de la réception provisoire des parties communes. Une copie du procès-verbal de réception provisoire des parties communes a été remise au syndic.

Le promoteur seul peut être tenu responsable sur base des articles 1792 et 2270 du Code Civil concernant le garantie décennale.

4.3. Obligations pendant le délai de garantie

Le promoteur est tenu non seulement de lever les remarques inscrites au procès-verbal de réception provisoire, mais aussi de remédier à ses frais et risques (en dépit de son recours éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'acquéreur ne connaît pas) à tous les vices cachés constatés à l'usage, pendant un délai de garantie d'un an à compter de la réception provisoire, pour autant qu'il en ait été informé par écrit et avant la date d'expiration de ladite période de garantie.

Les remarques qui ont été formulées dans le cadre de la livraison entre le promoteur et les sous-traitants devront être éliminées par le promoteur dans un délai raisonnable.

Toutefois, ne sont pas compris dans l'obligation de garantie, les travaux d'entretien normal, et ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

4.4. Remarque propre aux travaux de plafonnage et de peinture

L'attention est attirée sur le fait que des microfissures propres au tassement du bâtiment peuvent apparaître durant les premières années. Celles-ci sont inhérentes à la construction neuve et ne sont pas sous garantie du promoteur ou de l'entrepreneur. Leur réparation est à charge de l'acquéreur.

Article 5 - Déclaration des parties relative à leur information

Les parties affirment qu'elles ont, depuis quinze jours, connaissance des documents et données mentionnées dans l'exposé préalable et dans les articles 1 à 5 inclus de la présente convention.

Article 6 - Transfert de propriété du sol et des constructions existantes

Les droits du vendeur sur le sol et sur les constructions existantes afférents à l'appartement, cave ou emplacement pour voiture, sont transférés à l'acquéreur au moment de l'acte authentique.

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public
TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

Article 7 - Distribution - transfert de propriété des constructions, la jouissance et les risques

Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de l'acte authentique.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

Assurance

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément aux statuts de copropriété. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

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

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils, compteurs qui appartiendraient à des Régies, Sociétés de Distribution etc ... dont les frais d'installation dans les parties communes, de même que les compteurs privatifs affectés au bien vendu, sont cependant compris dans le prix convenu.

Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatif pour le téléphone et la télédistribution sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Pour ces services, seuls les tubages adéquats (sans fileries) sont installés par le vendeur.

L'acquéreur devra continuer en lieu et place du vendeur tous abonnements (redevances, garanties et consommation) aux sociétés de distribution (eau, électricité, téléphone, télédistribution, etc) et en payer les frais, consommations et redevances à partir de l'acte. De même, dès l'acte, il acquittera les provisions pour charges de copropriété de la copropriété à concurrence de ses quotités ainsi que les provisions pour le chauffage et l'eau chaude de ses parties privatives.

Article 8 - Responsabilité du vendeur. Action en garantie

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

Le promoteur est solidairement responsable avec son architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception provisoire selon le cas des parties privatives ou des parties communes, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

La garantie due par le promoteur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

Le vendeur est tenu de décharger l'acquéreur pour des vices cachés dans le bien vendu, qui le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné, ou qui réduisent cet usage à tel point que l'acheteur, s'il avait connu les vices, n'aurait pas acheté ou pour un prix inférieur. Le vendeur n'a pas à garantir les défauts visibles que l'acheteur a pu constater lui-même. L'acheteur est tenu s'intenter son action dans un bref délai.

En cas de difficultés entre le promoteur et l'acquéreur, citydev.brussels est prêt à endosser le rôle de médiateur entre les parties au vu de son caractère d'institution publique. Ceci n'est déclaratif d'aucune responsabilité dans le chef de citydev.brussels, de quelque nature que ce soit, envers l'acquéreur.

Citydev.brussels est déchargée de toute responsabilité et de toute garantie quant à la nature du sol et particulièrement de celle découlant des articles 1641 et 1643 du Code civil.

Article 9 - Signature de l'acte authentique

L'acte authentique de vente sera passé dans les mois des présentes ou de la réalisation de la condition prévue à l'article suivant, devant le notaire Isabelle Raes/Frédéric de Grave, notaires à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard du Jubilé 92.

Prévenu de son droit de choisir librement et sans frais supplémentaire, un second notaire, intervenant à l'acte,

◇ désigne Maître, notaire à la résidence de

◇ ne désire pas l'intervention d'un second notaire.

Article 10 - Condition suspensive relative à l'octroi du prêt

Dans le chef de l'acquéreur, la présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant de : Euros auprès de et ce, dans un délais de 30 jours (institution financière classique) / 45 jours (fonds du logement) à dater de la signature de la présente convention.

L'acquéreur s'engage et s'oblige à effectuer les démarches requises à cette fin, dans les plus brefs délais, et à en justifier envers le mandataire des vendeurs, à toute demande.

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (parking même acte authentique aussi)

Si le prêt hypothécaire est refusé, ce dont l'acquéreur devra justifier par la production de la lettre de refus émanant de l'organisme financier, la vente sera considérée comme non avenue et le montant de l'acompte versé sera intégralement remboursé sans indemnités ni intérêts quelconques.

Passé le délai précisé, et sans nouvelles de l'acquéreur, la clause suspensive sera considérée comme étant réalisée et la présente vente sera considérée comme ferme et définitive.

Si l'acquéreur contracte un crédit hypothécaire (emprunt ou ouverture de crédit) pour le projet de construction, il s'oblige à remettre une attestation et/ou convention sous-seing privé confirmant que son emprunt a été octroyé et est disponible, et où la banque s'engage à acquitter directement au vendeur toutes les factures sur présentation de la facturation, et ce jusqu'à utilisation totale du crédit. L'acquéreur s'engage à remettre l'attestation et/ou convention sous seing privé au plus tard pour le jour de l'acte authentique.

Article 11 - Conditions spéciales de vente à remplir par l'acquéreur pour ce qui concerne le logement uniquement

L'acquéreur s'engage à respecter lui-même et/ou à faire respecter par ses acquéreurs ou locataires les « conditions d'accès et d'occupation » qui sont imposées à citydev.brussels par les chapitre I (définitions) et III, IV et V de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 (M.b. 24 octobre 2013), intégralement transcrits ci-dessous.

Les logements conventionnés, situés dans des projets subventionnés par la Région de Bruxelles-Capitale, à l'intervention de citydev.brussels, sont vendus à un prix inférieur à leur prix de revient pour la raison que ce dernier prix est supérieur au prix maximum du marché dans le quartier considéré ; motif pour lequel le projet immobilier dont question dans la présente convention, bénéficie d'une subvention financée par la Région de Bruxelles-Capitale, dans le cadre de la mission de rénovation urbaine qui est impartie à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale par l'Ordonnance du 20 mai 1999.

Cette ordonnance prévoit en effet en son article 5 que « En matière de rénovation urbaine, dans la mesure de ses disponibilités financières, la S.D.R.B. produit des logements et des immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de service qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations. Ces biens immobiliers doivent être réalisés dans des sites où un déficit d'investissement résidentiel est avéré et qui se caractérisent soit par une dégradation importante du patrimoine bâti, soit par la présence de terrains non bâtis nécessitant des remembrements ou des travaux de viabilisation », L'acquéreur sera redevable à la Région de Bruxelles-Capitale du remboursement d'une somme équivalente à la totalité du subside affecté à son logement, augmentée des intérêts au taux légal, calculé depuis la passation de l'acte authentique de vente, au cas où, avant l'expiration du délai de 20 ans, il revend le logement sans respecter les conditions prévues,

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (parking même acte authentique aussi)

selon le cas, aux articles 12 et 13 ou 16 et 17 de l'Arrêté du Gouvernement du 26 septembre 2013.

L'acquéreur occupant qui, avant l'expiration du délai de 20 ans :

- ne respecte pas son engagement de fixer son domicile légal dans le logement et d'occuper celui-ci en totalité et exclusivement à de titre de résidence principale
- met ce logement en location sans respecter les articles 11 et 18
- loue un parking en ne respectant pas les conditions des article 7,
- ou vend un parking sans permettre à la S.D.R.B. d'exercer son droit de préemption ou au-dessus du prix autorisé, doit rembourser à la Région à titre d'indemnité forfaitaire la quote-part de subside affectée au logement ou parking concerné, augmentée des intérêts au taux légal calculés depuis la passation de l'acte authentique d'achat du bien moyen jusqu'au moment où le non-respect des conditions est avéré . Le remboursement sera inversement proportionnel au nombre d'années complètes pendant lesquelles les conditions auront été respectées.
- En cas de volonté de revendre son logement avant l'expiration du délai de 20 ans visé à l'article 12, §1er de l'arrêté du 26 septembre 2013 « relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale », l'acquéreur s'astreint :
 - à informer par écrit la S.D.R.B. (citydev.brussels) de son souhait de revendre le logement, et ce au minimum 30 jours ouvrables avant d'entreprendre une quelconque démarche à cette fin ;
 - à confier à la S.D.R.B. l'exclusivité des démarches visant à trouver un nouvel acquéreur, et ce durant 60 jours calendrier prenant cours le lendemain du jour de la publication de l'annonce de mise en vente sur le site internet de la S.D.R.B. ;
 - à accepter 3 visites (éventuellement de groupes) d'acquéreurs potentiels par semaine ;
 - à vendre son logement au nouvel acquéreur proposé par la S.D.R.B. (citydev.brussels), pour peu que ce dernier ait fait offre d'achat endéans 60 jours prenant cours le lendemain du jour de la publication de l'annonce sur le site internet de la S.D.R.B.

CHAPITRE 1er - Dispositions générales

Définitions

Article 1er. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1. S.D.R.B. : la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.
2. Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.
3. Ministre : le Ministre qui a la rénovation urbaine dans ses attributions.
4. Ordonnance : l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.
5. Conseil d'administration : le conseil d'administration de la S.D.R.B.

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

6. *Cohabitant : au sens du présent arrêté, toute personne qui, sans être mariée, cohabite légalement ou de fait avec une ou plusieurs autres personnes, à l'exception des enfants à charge, reprises sur la même attestation de composition de ménage délivrée par l'administration communale du lieu de résidence.*

7. *Logement moyen : le logement donné en location, cédé ou vendu à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement.*

Ce logement est produit moyennant subsides de la région de Bruxelles-capitale en exécution des missions consacrées par l'article 5 de l'ordonnance, ces logements étant produits par la S.D.R.B. ou par les tiers avec lesquels elle contracte conformément à l'ordonnance du 20 mai 1999 et ce dans le cadre de la politique sociale du logement telle que définie à l'article 3 bis de l'ordonnance portant le code bruxellois du Logement.

8. *Prix de vente : le prix de vente hors T.V.A., hors éventuels droits d'enregistrement et hors frais d'acte. En cas d'emphytéose ou de superficie, le prix de vente ne comprend pas la valeur du terrain.*

9. *Surface habitable :*

- pour les parties de logement sous plafonds horizontaux, la surface habitable est calculée entre le nu extérieur des murs de façade et l'axe des murs mitoyens, en ce compris le mur mitoyen entre les parties communes et privatives, gaines et trémies techniques incluses;

- pour les parties de logement sous combles, la surface prise en considération est la partie où la hauteur, comprise entre le sol fini et l'habillage intérieur du toit, dépasse 1,20 m pour les toitures dont l'inclinaison est supérieure ou égale à 45°, et 1,50 m pour les toitures dont l'inclinaison est inférieure à 45°.

10. *Incidence foncière : le rapport entre la valeur du terrain et le nombre de m² de constructions hors sol.*

11. *Année de référence :*

- antépénultième année précédant la date de signature du compromis de vente ou de la convention d'occupation, lorsque celle-ci se situe dans les six premiers mois de l'année civile;

- pénultième année précédant la date de signature du compromis de vente ou de la convention d'occupation, lorsque celle-ci se situe dans les six derniers mois de l'année civile.

12. *Commercialisation : la commercialisation d'un projet de logements de la S.D.R.B. ou d'une des phases d'un projet débute lors de la première journée de vente consacrée à ce projet ou à une de ses phases, c'est-à-dire la première journée au cours de laquelle les candidats acquéreurs sont invités à signer un engagement d'acquérir pour un des logements du projet ou d'une des phases d'un projet.*

13. *Frais d'acte : pour le calcul du prix de revente autorisé ou de l'indemnité d'occupation sont visés les frais de l'acte d'acquisition, de l'acte de base et de division/lotissement éventuels, à l'exception des frais des actes de nature hypothécaire.*

14. *Plan financier : outil comprenant les recettes et dépenses d'un projet, sur la base de données fixes et de données variables, et ayant pour but de fixer le subside nécessaire à la réalisation des logements moyens de ce projet. Le plan financier reprend également les recettes et les dépenses relatives aux parkings affectés à ces logements.*

15. *Personne handicapée : la personne dont le handicap a été reconnu par une autorité fédérale, régionale ou communautaire.*

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

16. Opérateur immobilier public : une commune, un CPAS, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise, une Société immobilière de Service public, le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement de la Région Bruxelles Capitale.

Missions. - Finalités. - Champ d'application

Art. 2. La S.D.R.B. remplit les missions lui attribuées par l'article 5 de l'ordonnance.

Elle remplit ses missions de manière prioritaire dans l'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, dans la zone de revitalisation urbaine, dans le périmètre des zones d'intérêt prioritaire, des zones d'intérêt régional, des zones leviers et des contrats de quartiers durables ainsi que, au cas par cas, dans des zones que le Gouvernement estime stratégiques.

En vue de garantir la mixité sociale ou l'équilibre financier des opérations, les projets de production de logements définis au plan pluriannuel d'investissement peuvent impliquer la mise en oeuvre de logements sociaux ou accessoirement de logements libres.

Ces projets peuvent inclure les immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de service rendus nécessaires par l'augmentation du nombre de logements dans le périmètre concerné. Le Gouvernement peut imposer la réalisation de ces immeubles.

Le présent arrêté est applicable que les logements moyens soient construits par la S.D.R.B., maître d'ouvrage, ou par un tiers, notamment à l'issue d'un marché public de promotion ou via toute forme de partenariat ou association.

CHAPITRE III. - Conditions d'accès et d'occupation

Principes généraux

Art. 5. Les logements moyens sont prioritairement destinés aux acquéreurs répondant aux conditions de l'article 8.

Pendant une période de douze mois minimum à dater du premier jour de la commercialisation, ils ne peuvent être vendus qu'à des acquéreurs occupants.

Art. 6. Sauf l'hypothèse visée à l'article 8, § 5, l'acquéreur occupant ne peut bénéficier plus d'une fois d'un logement moyen.

Art. 7. La cession des parkings affectés aux logements moyens est soumise aux mêmes conditions que la cession des dits logements, en ce compris celles qui concernent le droit de préemption de la S.D.R.B. et la détermination du prix de revente. Lorsque l'acquéreur loue son parking à un tiers, le loyer ne peut pas dépasser un douzième d'un revenu locatif annuel brut correspondant à 4 % du prix de vente initial du parking, en ce compris les frais d'acte, la T.V.A. et les droits d'enregistrement, ce montant étant rattaché à l'indice santé du mois qui précède celui au cours duquel l'acquéreur est entré en jouissance du bien.

Conditions relatives aux acquéreurs occupants

Art. 8. § 1er. Ne peuvent acquérir un logement moyen que ceux qui :

1° sont âgés d'au moins 18 ans à la date de l'achat;

2° ne sont, à la date de l'achat, pas déjà propriétaire ou usufruitier, individuellement ou avec leurs conjoint ou cohabitants, de biens immobiliers en Belgique affectés principalement au logement;

3° sont soumis, au moment de l'acquisition, à l'impôt des personnes physiques en Belgique;

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

4° n'ont pas bénéficié pour l'année de référence, seuls ou avec leurs conjoint ou cohabitants, d'un revenu imposable globalement supérieur à 58.965,87. euros, majoré de 5.202,91 euros pour la première personne à charge et de 2.752,08 euros pour chaque personne à charge supplémentaire;

5° s'interdisent, sous réserve des hypothèses et conditions visées aux articles 12 et 13, de le revendre pendant une période de 20 ans à dater de l'entrée en jouissance et s'engagent, pour la même durée et de manière continue, à l'occuper personnellement et exclusivement à titre de résidence principale ainsi qu'à y fixer leur domicile légal;

6° achètent en pleine propriété, en emphytéose ou en superficie.

§ 2. Pour la détermination du revenu dont il est question au § 1er, 4°, ci-dessus, il ne sera tenu compte que de la moitié du revenu imposable globalement du conjoint ou du cohabitant qui a le revenu imposable globalement le moins élevé. La même règle s'applique s'il y a plusieurs cohabitants.

Il ne sera pas tenu compte du revenu du conjoint ou cohabitant si un changement radical de situation familiale peut être raisonnablement attendu ou s'est déjà produit, conformément au § 4 ci-dessous.

Les montants visés au § 1er, 4°, sont rattachés à l'indice des prix à la consommation publié pour le mois de décembre 2012. Ils sont adaptés chaque année au mois de janvier sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de décembre précédant l'adaptation.

§ 3. La S.D.R.B. inscrit les candidats acquéreurs répondant aux conditions du paragraphe premier dans un registre chronologique.

Lors de la commercialisation d'un projet, la priorité est accordée dans l'ordre de l'inscription à ce registre.

Toutefois, pendant les douze premiers mois de commercialisation, les logements de trois chambres et plus sont réservés aux familles ayant au moins deux enfants, dans l'ordre de leur inscription au registre.

A l'issue de cette période, les logements qui n'auraient pas trouvé acquéreur peuvent être vendus à des acquéreurs occupants ayant moins de deux enfants.

Ils peuvent aussi être vendus à des opérateurs immobiliers publics participant de la politique sociale du logement.

Le conseil d'administration arrête les modalités de gestion et de consultation du registre visé à l'alinéa premier.

§ 4. Dans l'hypothèse où la situation familiale d'un candidat acquéreur est sur le point de changer radicalement, notamment par le départ d'un enfant majeur de la cellule familiale, une séparation ou une procédure de divorce, le conseil d'administration peut admettre qu'il ne soit pas tenu compte des revenus ou des biens immobiliers du conjoint ou du cohabitant concernés par cette modification de la structure familiale bien qu'il figure encore sur la composition de ménage.

§ 5. Le conseil d'administration peut autoriser l'acquéreur d'un logement moyen qui justifie d'une modification de sa cellule familiale à acquérir un autre logement moyen, pour autant qu'il remplisse les conditions prévues au § 1er, 3° à 6°. Cet acquéreur doit s'engager à avoir revendu le premier logement au plus tard dans les six mois de la réception provisoire du nouveau logement et à en fournir la preuve à la S.D.R.B. sous la forme d'une copie de l'acte authentique de revente dudit bien.

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

§ 6. Par dérogation au § 3, al. 2, cinq pour cent des logements prévus dans un projet sont réservés aux personnes handicapées qui répondent aux conditions du § 1 et ce lors de la première journée de commercialisation.

Après cette première journée ou dès que le taux des 5 % est atteint, la vente est ouverte à tous les acquéreurs occupants tels que prévu au § 1er pendant un délai de douze mois minimum.

Les modalités spécifiques sont prévues par le conseil d'administration.

Art. 9. § 1er. Sans préjudice de l'article 8, § 4, tout compromis portant sur la cession d'un droit réel sur un logement moyen est conclu sous la condition suspensive de la production, dans les trente jours, des pièces justifiant que l'acquéreur réponde aux conditions de l'article 8, §§ 1er, 3 et 6 à savoir :

1° une composition de ménage;

2° une attestation de l'enregistrement établissant que l'acquéreur répond à la condition fixée par l'article 8, § 1er, 2° ;

3° le dernier avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques;

4° le cas échéant, une attestation de la reconnaissance d'un handicap.

Si l'acquéreur se trouve dans l'impossibilité justifiée de produire un avertissement-extrait de rôle ou une attestation fiscale, la S.D.R.B. peut accepter toute preuve écrite alternative quant à l'importance des revenus.

La remise de l'attestation de reconnaissance d'un handicap doit être également déposée au plus tard 30 jours après la signature du compromis et constitue une condition suspensive de la vente.

§ 2. Le conseil d'administration se prononce sur la base d'une demande écrite et motivée dans les cas visés à l'article 8, §§ 4 et 5.

Art. 10. Le conseil d'administration peut octroyer une dérogation temporaire à la condition de l'article 8, § 1er, 2°, et autoriser l'acquisition par un acquéreur occupant qui s'engage à revendre le bien qu'il possède, dans les 6 mois de l'entrée en jouissance du logement moyen et à en fournir la preuve à la S.D.R.B. sous la forme d'une copie de l'acte authentique de revente dudit bien.

Condition de mise en location par les acquéreurs occupants

Art. 11. § 1er. Le conseil d'administration peut autoriser un acquéreur occupant qui a effectivement occupé personnellement son logement durant un délai minimum de 60 mois, à le faire occuper par un tiers pour une durée déterminée ou jusqu'à la fin de la période de 20 ans. La demande doit être formulée par écrit et être motivée par des circonstances exceptionnelles. L'acquéreur occupant doit annoncer la mise en location à la SDRB, laquelle publiera cette annonce sur son site internet durant un délai de 30 jours ouvrables prenant cours le lendemain du jour de réception de l'annonce.

§ 2. Dans ce cas, l'acquéreur occupant ne pourra mettre le bien en location que par un bail de résidence principale et aux seuls preneurs qui justifieront des conditions suivantes:

1° être âgé d'au moins 18 ans;

2° ne pas être propriétaire ou usufruitier, individuellement ou avec leurs conjoint ou cohabitants, de biens immobiliers, situés en Région de Bruxelles-Capitale et affectés principalement au logement;

3° être soumise à l'impôt des personnes physiques en Belgique;

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

4° n'ont pas bénéficié pour l'année de référence, seuls ou avec leurs conjoint ou cohabitants, d'un revenu imposable globalement supérieur à 58.965,87 euros, majoré de 5.202,91 euros pour la première personne à charge et de 2.752,08 euros pour chaque personne à charge supplémentaire;

5° s'engager à fixer son domicile légal dans le logement dans le mois de l'entrée en vigueur de la convention et à l'occuper entièrement et exclusivement à titre de résidence principale pendant toute la durée de cette convention.

L'occupant doit remplir les conditions reprises ci-dessus et en apporter les preuves justificatives nécessaires.

§ 3. Pour la détermination du revenu indiqué au 4° ci-dessus, il ne sera tenu compte que de la moitié du revenu imposable globalement du conjoint ou du cohabitant qui a le revenu imposable globalement le moins élevé. La même règle s'applique s'il y a plusieurs cohabitants.

Les montants visés au § 1er, 4°, sont rattachés à l'indice des prix à la consommation publié pour le mois de décembre 2012. Ils sont adaptés chaque année au mois de janvier sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de décembre précédant l'adaptation.

§ 4. Dans l'hypothèse où la situation familiale d'un occupant est sur le point de changer radicalement, notamment par le départ d'un enfant majeur de la cellule familiale, une séparation ou une procédure de divorce, le conseil d'administration peut admettre qu'il ne soit pas tenu compte des revenus ou des biens immobiliers du conjoint ou du cohabitant concernés par cette modification de la structure familiale bien qu'il figure encore sur la composition de ménage.

§ 5. Pendant le délai de 20 ans, les acquéreurs ne pourront exiger de leurs locataires un loyer mensuel (charges non comprises) qui dépasse un douzième du revenu annuel brut, correspondant à 4% du prix de vente subsidié (frais d'acte, T.V.A. et enregistrement inclus) du logement concerné et indexé à partir de la date du premier acte authentique de vente.

Condition de revente pour les acquéreurs occupants

Art. 12. § 1er. Par dérogation à l'article 8, § 1er, 5°, et sans préjudice de l'article 13, tout propriétaire d'un logement moyen peut, moyennant justes motifs, être autorisé à revendre son bien avant l'expiration du délai de 20 ans, mais exclusivement à une personne répondant aux conditions de l'article 8, §§ 1er, 1° à 6° et 3. La durée de l'engagement visé à l'article 8, § 1er, 5° sera réduite à celle restant à courir à l'égard du vendeur.

§ 2. Tout acte de cession d'un logement moyen comporte une clause aux termes de laquelle en cas de revente, dûment autorisée conformément au § 1er, le prix de cette revente ne pourra être supérieur au prix d'achat initial, en ce compris les frais d'acte, la T.V.A. et les droits d'enregistrement, majoré d'intérêts calculés aux taux de la facilité de dépôt de la Banque centrale européenne à compter de l'acte par lequel le vendeur a acquis le bien.

Il ne peut être tenu compte d'une éventuelle plus-value. Cependant les frais engagés par le vendeur à l'occasion d'aménagements, d'améliorations ou de modifications apportées à l'immeuble peuvent être pris en compte sur base des pièces justificatives. Le conseil d'administration arrête les modalités de l'acceptation de ces pièces.

Tout acquéreur est tenu d'annoncer à la SDRB la mise en vente d'un logement subsidié qui interviendrait avant la fin du délai de 20 ans afin de permettre à la SDRB de publier cette annonce sur son site internet durant un délai de 30 jours ouvrables prenant cours le

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

lendemain du jour de réception de l'annonce. L'acquéreur est aussi tenu d'inviter son notaire à notifier à la SDRB le projet d'acte de vente.

§ 3. Les conditions d'accès et d'occupation consacrées par le présent arrêté sont imposées à tous les acquéreurs et occupants successifs jusqu'à l'expiration du délai initial de 20 ans. Durant ce délai, ces conditions doivent, selon le cas, figurer dans tous les compromis de vente, les actes authentiques ou les contrats de location.

Les stipulations figurant dans les actes précités sont opposables à tout créancier privilégié ou hypothécaire. En cas de vente publique, les conditions précitées devront également figurer dans le cahier des charges de la vente publique.

§ 4. Tout vendeur d'un logement moyen exige des acquéreurs qu'ils s'engagent également, dans le compromis ou dans l'acte authentique de vente, pendant une durée de 20 ans à dater de la première entrée en jouissance du bien, à :

a) informer la S.D.R.B. de la mise en vente afin de lui permettre d'en informer la liste de ses acquéreurs et d'en publier l'annonce sur son site internet durant un délai de 30 jours ouvrables prenant cours le lendemain du jour de réception de cette information. L'acquéreur est aussi tenu d'inviter son notaire à notifier à la S.D.R.B. tout projet d'acte de vente.

b) obtenir l'engagement des acquéreurs de respecter les articles 19 et 20 du présent arrêté relatifs au contrôle des conditions d'accès au plus tard 30 jours après la signature du compromis de vente.

Art. 13. En cas d'aliénation durant la période de 20 ans, la SDRB, les opérateurs immobiliers publics régionaux et les opérateurs immobiliers publics actifs sur le territoire de la commune où se situe le bien disposent d'un droit de préemption. A cet effet, le notaire leur notifie copie du compromis de vente établi sous condition suspensive du non exercice de ce droit de préemption. La notification vaut offre de vente. Ces opérateurs disposent de 60 jours ouvrables pour accepter l'offre au prix mentionné dans le compromis, fixé conformément à l'article 12, § 2.

En cas de concurrence entre les pouvoirs préemptants, la SDRB est prioritaire. Pour les autres pouvoirs préemptants, le premier opérateur à accepter l'offre sera reconnu acquéreur.

Conditions relatives aux opérateurs immobiliers publics

Art. 14. Après douze mois de commercialisation, les logements conventionnés peuvent être vendus à des opérateurs immobiliers publics.

Conditions de revente pour les Opérateurs immobiliers publics

Art. 15. L'opérateur immobilier public ne peut, pendant 20 ans à compter de la première occupation, céder son droit réel sur le logement moyen si ce n'est à une personne répondant aux conditions de l'article 8.

Art. 16. § 1er. Tout acte de cession d'un logement conventionné comporte une clause aux termes de laquelle en cas de revente, dûment autorisée conformément à l'article 15, le prix de cette revente ne pourra pas être supérieur au prix d'achat initial, en ce compris les frais d'actes, la T.V.A. et les droits d'enregistrement, majoré d'intérêts calculés aux taux de la facilité de dépôt de la Banque centrale européenne à compter de l'acte par lequel le vendeur a acquis le bien.

Il ne peut être tenu compte d'une éventuelle plus-value. Cependant les frais engagés par le vendeur à l'occasion d'aménagements, d'améliorations ou de modifications apportées à

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

l'immeuble peuvent être pris en compte sur base des pièces justificatives. Le conseil d'administration arrête les modalités de l'acceptation de ces pièces.

§ 2. Les conditions d'accès et d'occupation consacrées par le présent arrêté sont imposées à tous les acquéreurs et occupants successifs jusqu'à l'expiration du délai initial de 20 ans. Durant ce délai, ces conditions doivent, selon le cas, figurer dans tous les compromis de vente, les actes authentiques ou les contrats de location.

Les stipulations figurant dans les actes précités sont opposables à tout créancier privilégié ou hypothécaire. En cas de vente publique, les conditions précitées devront également figurer dans le cahier des charges de la vente publique.

§ 3. Tout vendeur d'un logement moyen exige des acquéreurs qu'ils s'engagent également, dans le compromis ou dans l'acte authentique de vente, pendant une durée de 20 ans à dater de la première entrée en jouissance du bien, à :

a) informer la S.D.R.B. de la mise en vente afin de lui permettre d'en publier l'annonce sur son site internet durant un délai de 30 jours ouvrables prenant cours le lendemain du jour de réception de cette information. L'acquéreur est aussi tenu d'inviter son notaire à notifier à la S.D.R.B. tout projet d'acte de vente.

b) obtenir l'engagement des acquéreurs de respecter les articles 19 et 20 du présent arrêté relatifs au contrôle des conditions d'accès au plus tard 30 jours après la signature du compromis de vente.

Art. 17. En cas d'aliénation, la S.D.R.B. dispose d'un droit de préemption. A cet effet, le notaire notifie à la S.D.R.B. copie du compromis de vente établi sous condition suspensive du non-exercice du droit de préemption. La notification vaut offre de vente. La S.D.R.B. dispose de 60 jours ouvrables pour accepter l'offre au prix mentionné dans le compromis, fixé conformément à l'article 16, § 1.

Conditions relatives aux occupants non propriétaires

Art. 18. § 1er. Les opérateurs immobiliers publics pourront mettre le bien en location aux conditions des textes légaux auxquels ils répondent.

Les occupants non propriétaires devront toutefois

1° être soumise à l'impôt des personnes physiques en Belgique;

2° ne pas avoir bénéficié pour l'année de référence d'un revenu imposable globalement, supérieur à 55.740,00 euros, majoré de 5.202,00 euros pour la première personne à charge et de 2.601,00 euros pour chaque personne à charge à partir de la deuxième;

3° ne pas être propriétaires ou usufruitiers de biens immobiliers en Belgique affectés principalement au logement;

4° installer et maintenir leur domicile dans les lieux pour la durée du bail.

§ 2. Pour la détermination du revenu indiqué au 2° ci-dessus, il ne sera tenu compte que de la moitié du revenu imposable globalement du conjoint ou du cohabitant qui a le revenu imposable globalement le moins élevé. La même règle s'applique s'il y a plusieurs cohabitants.

Les montants visés au § 1er, 2°, sont rattachés à l'indice des prix à la consommation publié pour le mois de décembre 2012. Ils sont adaptés chaque année au mois de janvier sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de décembre précédant l'adaptation.

§ 3. Le montant maximum du loyer, charges non comprises ne pourra toute fois pas dépasser un douzième d'un revenu locatif annuel brut correspondant à 4 % du prix de vente initial, en ce compris les frais d'acte, la T.V.A. et les droits d'enregistrement, ce montant étant

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (parking même acte authentique aussi)

rattaché à l'indice santé du mois qui précède celui au cours duquel l'acquéreur est entré en jouissance du bien.

CHAPITRE IV. - Contrôle du respect des conditions d'accès

Art. 19. § 1er. Sans préjudice de l'article 9, § 1er, l'acquéreur occupant est tenu de remettre à la S.D.R.B. un certificat de domicile et de résidence principale dans les 6 mois du point d'entrée en jouissance. Cette obligation peut se renouveler d'année en année, à la demande de la S.D.R.B.

§ 2. L'acquéreur occupant qui a obtenu du conseil d'administration l'autorisation de mettre son bien en location, conformément à l'art 11 est tenu de communiquer à la S.D.R.B. la copie du bail à résidence principale au plus tard dans les trois mois de l'entrée en jouissance du logement.

§ 4. L'opérateur immobilier public qui a acquis un logement suivant les modalités fixées aux articles 8, 15, 16 et 18 est tenu de communiquer à la SDRB la copie du bail à résidence principale au plus tard dans les trois mois de l'entrée en jouissance du logement.

Art. 20. Après la réception du premier certificat de domicile et de résidence principale qui doit être fourni à la S.D.R.B. dans les délais prévus à l'article 19, § 1er, la S.D.R.B. vérifiera directement auprès du Registre national des personnes physiques le respect de la condition de domiciliation et de résidence principale pour autant que l'acquéreur ait fourni les données nécessaires à cette consultation.

CHAPITRE V. - Sanctions

Art. 21. Le partenaire de la S.D.R.B. ou le vendeur qui vend à des acquéreurs ne remplissant pas les conditions est tenu de rembourser la quotité de subsides correspondant au lot vendu.

Art. 22. § 1er. La Région de Bruxelles Capitale ayant financé le subside sur le prix d'achat du logement, la S.D.R.B. ou les tiers avec lesquels elle contracte devront insérer dans les contrats de vente une clause en vertu de laquelle tout acquéreur est redevable à la Région de Bruxelles-Capitale du remboursement d'une somme équivalente à la totalité du subside affecté au logement concerné, augmentée des intérêts au taux légal calculés depuis la passation de l'acte authentique d'achat du bien moyen, au cas où, avant l'expiration du délai de 20 ans, il revend le logement sans respecter les conditions prévues, selon le cas, aux articles 12 et 13 ou 16 et 17.

§ 2. La S.D.R.B. ou les tiers avec lesquels elle contracte devra insérer dans les contrats de vente à un acquéreur occupant une clause en vertu de laquelle l'acquéreur occupant qui, avant l'expiration du délai de 20 ans :

- ne respecte pas son engagement de fixer son domicile légal dans le logement et d'occuper celui-ci en totalité et exclusivement à titre de résidence principale,
- met ce logement en location sans respecter les articles 11 et 18,
- loue un parking en ne respectant pas les conditions des articles 7,
- ou vend un parking sans permettre à la S.D.R.B. d'exercer son droit de préemption ou au dessus du prix autorisé, doit rembourser à la Région à titre d'indemnité forfaitaire la quote-part de subside affectée au logement ou au parking concerné, augmentée des intérêts au taux légal calculés depuis la passation de l'acte authentique d'achat du bien moyen jusqu'au moment où le non respect des conditions est avéré. Le remboursement sera inversement proportionnel au nombre d'années complètes pendant lesquelles les conditions auront été

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (parking même acte authentique aussi)

respectées. A chaque acte de vente sera annexé un tableau conforme à l'annexe 1re du présent arrêté.

§ 3. La S.D.R.B. ou les tiers avec lesquels elle contracte devront insérer dans les contrats de vente à un opérateur immobilier public une clause en vertu de laquelle l'opérateur immobilier public qui, avant l'expiration du délai de 20 ans :

- ne respecte pas les conditions fixées à l'article 18;

- ne respecte pas les conditions de loyer prévues pour les parkings;

doit rembourser à la Région à titre d'indemnité forfaitaire, la quote-part de subside affectée au logement ou au parking concerné, augmentée des intérêts au taux légal calculés depuis la passation de l'acte authentique d'achat du bien moyen jusqu'au moment où le non respect des conditions est avéré. Le remboursement sera inversement proportionnel au nombre d'années complètes pendant lesquelles les conditions auront été respectées. A chaque acte de vente sera annexé un tableau conforme à l'annexe 1re du présent arrêté.

Art. 23. L'acquéreur occupant visé à l'article 10 est tenu de rembourser à la Région à titre d'indemnité forfaitaire, la totalité du subside affecté à son logement, augmentée des intérêts au taux légal, calculés depuis la passation de l'acte authentique de vente, s'il n'a pas revendu dans le délai prescrit le bien qu'il possédait antérieurement.

Art. 24. Durant le délai de 20 ans, les conditions énoncées au chapitre III du présent arrêté s'appliquent à tous les propriétaires successifs du bien moyen, à leurs ayants causes ou ayants droits à quel titre que ce soit, et aux éventuels occupants.

Ces conditions et les sanctions qui sont attachées à leur non-respect seront intégralement reproduites, selon le cas, dans tous compromis, actes authentiques de vente, ou conventions d'occupation, à quel titre que ce soit.

Les conditions et sanctions fixées par le présent arrêté sont opposables à tout créancier privilégié ou hypothécaire, y compris en cas de faillite du commerçant personne physique. En cas de vente publique, les conditions précitées s'appliquent également et doivent figurer dans le cahier des charges de la vente publique.. »

L'acquéreur déclare faire la présente acquisition en qualité d'acquéreur occupant.

Dérogation aux conditions d'accès de citydev.brussels

- ☐ Pas de dérogation aux conditions d'accès de citydev.brussels.
- ☐ Cette vente se fait sous la condition suspensive de l'accord du conseil d'administration de citydev.brussels pour appliquer [cocher la dérogation applicable]
 - ☐ l'article 10 de l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 2013 : « Le conseil d'administration peut octroyer une dérogation temporaire à la condition de l'article 8, § 1er, 2°, et autoriser l'acquisition par un acquéreur occupant qui s'engage à revendre le bien qu'il possède, dans les 6 mois de l'entrée en jouissance du logement moyen et à en fournir la preuve à la S.D.R.B. sous la forme d'une copie de l'acte authentique de revente dudit bien »;
 - ☐ l'article 8 § 4 de l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 2013 : « Dans l'hypothèse où la situation familiale d'un candidat acquéreur est sur le point de changer radicalement, notamment par le départ d'un enfant majeur de la cellule familiale, une

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

- séparation ou une procédure de divorce, le conseil d'administration peut admettre qu'il ne soit pas tenu compte des revenus ou des biens immobiliers du conjoint ou du cohabitant concernés par cette modification de la structure familiale bien qu'il figure encore sur la composition de ménage»;
- o l'article 8 § 5 de l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 2013 : « Le conseil d'administration peut autoriser l'acquéreur d'un logement moyen qui justifie d'une modification de sa cellule familiale à acquérir un autre logement moyen, pour autant qu'il remplisse les conditions prévues au § 1er, 3° à 6°. Cet acquéreur doit s'engager à avoir revendu le premier logement au plus tard dans les six mois de la réception provisoire du nouveau logement et à en fournir la preuve à la S.D.R.B. sous la forme d'une copie de l'acte authentique de revente dudit bien ».

Article 12 - Aides régionales et fédérales

En dehors de la subvention de citydev.brussels mentionnée ci-dessus, l'acquéreur reconnaît savoir qu'il n'existe plus d'aides publiques régionales à l'acquisition ou à la construction de logement dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 13 - Sanction en cas de refus de passation de l'acte authentique

Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra :

1. soit, poursuivre contre l'autre l'exécution de la vente par voie judiciaire;
2. soit, 15 jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier, réputer la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas, si c'est l'acquéreur qui est défaillant il sera redevable d'une indemnité de dix pour cent du prix de vente (10 %) dont sera déduite la garantie versée ; si ce sont les vendeurs qui sont défaillants, ils devront restituer le double de la garantie, soit également dix pour cent (10 %) du prix de vente ; le tout, à titre de dommage et intérêt forfaitaire. Toutefois, cette indemnité pourra être majorée s'il est établi que son montant est inférieur au préjudice effectivement subi.

Enfin, sauf si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée par la faute des vendeurs, le prix ou le solde du prix exigible lors de la signature de l'acte authentique, sera de plein droit et sans mise en demeure, productive d'un intérêt, calculé jour pour jour jusqu'au complet paiement, à partir de la date limite prévue pour la signature de l'acte authentique, comme prévu à l'article 18.

Article 14 - Droit de préemption

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

Le vendeur veut néanmoins attirer l'attention sur le droit de préemption prévu à l'article 13 de l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 2013, dont le texte est cité ci-dessus.

Article 15 - Dispositions propres à une copropriété d'appartements

L'acquéreur supportera toutes les charges communes tant ordinaires qu'extraordinaires à dater de l'acte.

Le vendeur déclare que la première assemblée générale a eu lieu le

Par la présente, le vendeur donne mandat à l'acquéreur pour assister à toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentifiant la présente convention.

Article 16 - Dossier d'intervention ultérieur (DIU) - Contrôle de l'installation électrique - Certificat de performance énergétique (PEB) - Urbanisme - Sol (IBGE).

- **Dossier d'intervention ultérieur (DIU)**

Les travaux seront effectués compte tenu de toutes les normes de sécurité et de prévention prescrites par l'Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, tel que modifié à plusieurs reprises.

Le vendeur déclare qu'un dossier d'intervention ultérieure doit être établi pour le bien immeuble décrit ci-dessus. Il déclare néanmoins que ce dossier doit encore être mis à jour. Le dossier d'intervention ultérieure pour les parties communes est conservé et administré par le syndic auprès duquel il peut en être pris connaissance. Le dossier sera transmis au syndic le jour de la réception des parties communes. Le dossier d'intervention ultérieur des parties privatives sera transmis à l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique.

- **Contrôle de l'installation électrique**

L'objet de la présente vente constitue une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981 (RGIE). Le vendeur mettra l'acquéreur en possession d'un exemplaire du rapport de contrôle établi par un expert agréé au plus tard lors de l'acte.

- **Certificat de performance énergétique (PEB)**

Le promoteur s'engage à produire au plus tard dans les deux mois suivant la livraison provisoire un certificat de performance énergétique valable dont il ressort que le bien répond aux exigences PEB minimales.

- **Urbanisme**

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légales à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté,

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Il déclare que nul ne peut, sans un permis d'urbanisme ou déclaration urbanistique préalable, entreprendre aucun des actes et travaux visés à l'article 98, par. 1^{er} et 205/1, du Code précité.

En application de l'article 275 du COBAT, le notaire Isabelle RAES, prénommé, a demandé à la commune de Molenbeek-Saint-Jean de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien objet des présentes. La commune a répondu le 4 février 2021. Cette lettre est rédigée comme suit :

« Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée le 29/01/2021, payée le 29/01/2021 et déclarée complète en date du 02/02/2021 concernant le bien sis **Rue Pierre Van Humbeek 2-12** cadastré **21523B0905/00T010**, 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 2 mai 2013, en **zone de forte mixité (Ninove : le long d'un espace structurant)**;

* Zone d'enseigne **RESTREINTE-GENERALE** au Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**)

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

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

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

* Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),

* Les prescriptions du **PRAS** précité;

* Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

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

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

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

/

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

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public
TVA logement 6 % (parking même acte authentique aussi)

/

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

/

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 :

/

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

/

8°) Autres renseignements :

* Le bien est compris dans le **contrat de quartier** suivant autour du **Parc de l'Ouest** valable jusqu'au 30/10/2023;

* 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 ;

* 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 en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ; **EDRLR**

* Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ; **ZRU**

* 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 Vivaqua : www.vivaqua.be ;

* **Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial**, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

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 :

Urbanisme

N° dossier	Décision	Date décision	Objet
PU-32955	délivré	08/04/2002	Travaux d'aménagement du Parc Vandenheuvel

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public
TVA logement 6 % (parking même acte authentique aussi)

PU-36021	délivré	09/12/2014	La construction d'un immeuble neuf comprenant des logements, des commerces, des bureaux, un hôtel, une école, une crèche
PU-37078	Délivré	23/03/2018	Permis école : modification du permis 36021 délivré le 09/12/2004: construire une école Primaire (enseignement primaire et secondaire inférieur)
PU-37103	Délivré	13/07/2018	La construction de 31 logements conventionnés acquisitifs et une crèche (permis modificatif du PU- 36021 délivré le 09/12/2014 et prorogé le 23/09/2016)

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

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 les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU 36021), la situation légale du bien est la suivante :

*** Ensemble des bâtiments de commerces, bureaux, école, crèche**

Les plans peuvent être consultés pendant les heures d'ouverture du guichet, de mardi au vendredi, de 8h à 11h45.

3°) Observations complémentaires :

Tout changement ultérieur de menuiseries devra mettre en œuvre des châssis conformes à la situation légale du bien, présentant des divisions (imposte supérieure vitrée, châssis double ouvrant, cintrage) et des matériaux identiques à celle du permis d'urbanisme d'origine.

Nous vous rappelons que toute modification d'aspect (matériau, couleur, cintrage, division) des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage nécessite un permis d'urbanisme. Toute modification effectuée sans permis d'urbanisme constitue dès lors **une infraction**.

4°) 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.

5°) Antennes Paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (parking même acte authentique aussi)

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières. »

Cette lettre reste ci-annexée. L'acquéreur déclare en avoir reçu une copie préalablement aux présentes.

• **Sol (Bruxelles Environnement)**

Dans le cadre de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, le vendeur remet une attestation du sol à l'acquéreur qui déclare être informé du contenu de celle-ci. L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de cette attestation du sol du 5 octobre 2020 préalablement à la signature du présent compromis.

Cette attestation du sol est rédigée comme suit :

« 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle 21523_B_0905_T_010_00

Adresse(s) Rue Pierre Van Humbeek 2-12, 1080 Bruxelles

Classe de sensibilité Zone d'Habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE 3 Parcelle polluée sans risque

OBLIGATIONS

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement.

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.

Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (parking même acte authentique aussi)

Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.

Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/facilitateursol> .

3.Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

***Exploitant :** Anciennes Brasseries Vandenheuvel et Cie

***Rubrique - Activité à risque :** 88 - Dépôts de liquides inflammables

***Année début :** 1957

***Année fin :** 1984

***Permis d'environnement connu par BE ? :** non.

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (2002/0323/01)	01/01/2002	Pollution détectée.
Etude détaillée (2002/0323/01)	30/08/2002	Pollution délimitée
Etude de risque (2002/0323/01)	30/08/2002	Risques : santé humaine
Projet de gestion du risque (2002/0323/01)	04/11/2002	Risque à gérer
Evaluation finale de la gestion du risque (2002/0323/01)	21/01/2004	Risques gérés
Traitement de durée limitée (SOL/00347/2015)	27/11/2018	Travaux de durée limitée en cours
Evaluation finale de la gestion du risque (SOL/00347/2015)	10/03/2020	Gestion du risque en cours
Déclaration finale aux travaux de gestion de risque (SOL/00347/2015)	11/09/2020	Risques gérés
Restrictions d'usage (SOL/00347/2015)	03/2020	Dalle de béton obligatoire Interdiction de captage d'eau Excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée

4.Validité de l'attestation du sol

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

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

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

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

Digitally signed by Jean Janssens (Signature) 5 octobre 2020 11:03 »

Cette attestation est jointe en annexe.

Le vendeur déclare en outre qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol délivrée ou à délivrer par Bruxelles Environnement.

De même, le vendeur déclare n'avoir pas exercé lui-même d'activité à risque sur le bien objet des présentes.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de la portée de la susdite Ordonnance et des conséquences qui s'y rattachent.

Article 17 - Conditions suspensives afférente à l'accès aux logements (voir article 11 de la présente convention) (barrer si pas nécessaire)

Conformément aux conditions spéciales de vente ci-dessus, l'acquéreur remettra à citydev.brussels, au plus tard dans les trente jours de la signature du présent compromis, l'avertissement extrait de rôle (exercice 2018 - revenus 2017) prouvant qu'il ne dépasse pas le plafond autorisé, une attestation de composition de ménage ainsi qu'une attestation de l'administration de l'enregistrement d'où résulte qu'il n'est pas propriétaire ou usufruitier de biens immeubles en Belgique affectés principalement au logement et (le cas échéant) une attestation de la reconnaissance d'un handicap. La remise de documents prouvant qu'il satisfait aux conditions constitue une condition suspensive à la vente.

Si au moment de la signature de l'acte authentique l'acquéreur n'avait pas encore reçu de l'Administration l'avertissement extrait de rôle relatif à l'année de référence, il devra s'engager dans cet acte à le fournir avant le 31 juillet de l'année en cours. A défaut d'avoir satisfait à cette obligation, il se verra réclamer le remboursement du subside par citydev.brussels.

Article 18- Procuration

L'acquéreur donne une procuration irrévocable - et réitéra cette procuration dans l'acte authentique - à citydev.brussels, Ciril ainsi qu'au syndic, ayant pouvoir d'agir seul, de sorte que le mandataire puisse signer au nom et pour le compte de l'acquéreur avec la commune

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

de Molenbeek-Saint-Jean l'acte concernant la clause suivante reprise dans l'acte de base précité, ici littéralement reprise :

« Servitudes et/ou autres droits à conférer à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Les comparants déclarent qu'il existe actuellement une servitude de passage au profit de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, comme précisée ci-dessus.

Ils déclarent que cette servitude sera étendue et modifiée conformément au nouveau plan, dressé par le géomètre Eyckmans Bram ('Eyckmans² - Landmeterskantoor'), à Rumbeke, Izegemstraat 12, le 28 janvier 2021, lequel plan restera ci-annexé. Un droit de superficie sera le cas échéant concédé à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Cette extension et modification de servitude, ainsi que le droit de superficie éventuel en faveur de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean devront être respectés par tous les copropriétaires et leurs ayants-droit ou ayant-cause éventuels.

A cette fin, chaque copropriétaire donne une procuration irrévocable aux comparants, ainsi qu'au syndic de l'immeuble, avec pouvoir d'agir séparément, afin de le représenter pour la signature de(s) (l')acte(s) en exécution de ce qui est mentionné ci-dessus. Cette procuration comporte les pouvoirs les plus étendus. »

Article 19 - Litiges

Tous différends pouvant surgir à l'occasion de l'exécution ou de l'interprétation du présent compromis sont de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles.

Article 20 - Remise de documents (*A barrer si pas remis*)

L'acquéreur remet

- une attestation de non propriété émanant du bureau de l'enregistrement ;
- une copie de son avertissement-extrait de rôle (du dernier exercice/revenus) ;
- et une attestation de composition de ménage ;
- (*le cas échéant*) une attestation de la reconnaissance d'un handicap.

Ce(s) documents est (sont) annexé(s) aux présentes et paraphé(s) par les parties.

Citydev.brussels reconnaît que ces documents sont conformes aux conditions énoncées à l'article 11 ci-dessus.

Article 21 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure susindiquée (ou siège social).

Article 22 - Mandat - Ouverture des compteurs

Avertissement: ce document est susceptible de subir des modifications, soit en raison de changements dans la législation, soit dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de la citydev.brussels, organisme public

TVA logement 6 % (**parking même acte authentique aussi**)

L'acquéreur déclare constituer pour son mandataire spécial le vendeur de faire le nécessaire pour l'ouverture des compteurs deux jours avant l'acte.

Article 23 - Annexes

Les annexes suivantes font partie intégrante du présent compromis :

1. plan(s) de vente
2. statuts (acte de base et règlement de copropriété)
3. permis d'urbanisme
4. copie de l'assurance
5. attestation du sol
6. Courrier de la commune contenant les renseignements urbanistiques
7. documents de contrôle (daté 3 mois maximum avant la signature du présent compromis) (barrer ce qui n'est pas remis) :
 - attestation de non propriété émanant du bureau de l'enregistrement
 - copie de(s) (l') avertissement(s) extrait de rôle années 2018, 2019
 - attestation de composition de ménage
 - attestation de reconnaissance d'un handicap

Approuvé la rature de

Fait à

le

En autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.