

Attention

- ! Ce document est un **modèle de base**. Avant tout, il est un outil pratique pour guider la rédaction d'un compromis de vente. Il ne prétend pas être complet.
- ! Avant de signer, **lisez attentivement** ce document. La signature d'un compromis de vente vous engage directement.
- ! Consultez des **professionnels de l'immobilier** tels que les études notariales ou les agences immobilières pour vous renseigner au mieux.



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

Éléments principaux de la vente



Etude de Maîtres Rosu & Lemaire

Notaires Associés
Rue Général Leman 68
4430 Ans
Tél. 04/239.89.89

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

1. Désignation du vendeur et de l'acquéreur

Les vendeurs sont (*à compléter par le notaire*) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

L'/les acquéreur(s) est/sont :

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Domicile :

Etat civil (*choisir*) : célibataire - marié - divorcé

Si marié, existence d'un contrat de mariage ? (*choisir*) : OUI - NON

(Attention, si marié sous le régime de la communauté, l'intervention du conjoint est nécessaire).

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Domicile :

Etat civil (*choisir*) : célibataire - marié - divorcé

Si marié, existence d'un contrat de mariage ? (*choisir*) : OUI - NON

(Attention, si marié sous le régime de la communauté, l'intervention du conjoint est nécessaire).

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

2. Bien vendu

Le bien vendu :

VILLE D'ANS - troisième division - LONCIN

Une maison d'habitation sise Rue Commandant Naessens, numéro 57, cadastrée section B, numéro 0100F3P0000, d'une superficie de deux ares quatre-vingts centiares.

Revenu cadastral non indexé : neuf cent vingt-deux euros (922,00 €).

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

- les [immeubles par incorporation](#) ;

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

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

Les parties déclarent avoir vérifié le plan cadastral antérieurement à la signature des présentes et confirment que la configuration du bien sur ledit plan ne correspond pas à la réalité.

3. Prix du bien

La vente est consentie et acceptée pour le prix de (*en toutes lettres*)
..... EUROS (.....€).

Le paiement s'effectue comme suit :

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

L'acquéreur paie une somme égale à dix pourcents (10,00 %) du prix offert par virement du compte numéro BE..... (au nom de
.....) sur le compte de son notaire.

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

- **À la signature de l'acte :**
L'acquéreur paie le solde du prix, soit nonante pourcents (90,00 %) du prix offert. Il déclare que ce montant sera payé par un financement et/ou par des fonds provenant du compte susmentionné.

4. Frais liés à la vente

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

- les [droits d'enregistrement](#) ;
- les frais de dossier ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les frais et sur les honoraires.

Si l'acquéreur a obtenu un financement pour l'achat du bien, il paie aussi les frais de ce financement.

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

L'acquéreur est informé qu'il peut demander à son notaire une feuille de calcul, pour estimer le montant de tous ces frais. Il peut aussi trouver une estimation du coût global d'une vente sur notaire.be.

Le vendeur paie :

- les frais nécessaires pour mettre le bien en vente.
 - o Par exemple : agence immobilière, négociation, publicités, etc.
- les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.
 - o Par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration ; etc.

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

FRAIS LIÉS À LA RÉDACTION DU COMPROMIS

Les parties déclarent avoir été informées et accepter que les frais et honoraires liés à la rédaction du présent compromis s'élèvent à trois cent septante-cinq euros (375 EUR) TVAC, en cas de non-réalisation de l'acte dans le délai indiqué :

- en suite d'une résiliation amiable, ces frais seront supportés à concurrence d'une moitié par chacune des parties ;
- en suite d'un défaut d'obtention de crédit, ces frais seront supportés par l'acquéreur en totalité ;
- en suite d'un défaut pour une partie de remplir ses obligations, ces frais seront supportés par la partie défaillante.

5. Condition suspensive d'un financement

SOIT (cocher une des deux propositions)

Pas de condition suspensive d'obtenir un financement

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



Condition suspensive

Cette vente est conclue sous la [condition suspensive](#) d'obtenir un financement par l'acquéreur :

- d'un montant au maximum égal au prix de vente ;
- au taux normal du marché ;
- dans un délai de quatre (4) semaines à partir de la signature de ce compromis.

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

Si le financement est accordé dans le délai fixé, l'acquéreur doit en informer son notaire par mail dans le même délai.

Si le financement n'est pas accordé dans le délai fixé, l'acquéreur doit informer son notaire par mail dans le même délai, en adressant copie de deux de refus de crédit émanant de deux organismes différents.

Si l'acquéreur ne fournit pas cette information, le **vendeur** peut informer l'acquéreur par mail que **la vente doit être considérée comme inexistante**. Tant que le vendeur n'envoie pas ce mail, le délai de la [condition suspensive](#) est prolongé.

Si la vente est considérée comme inexistante :

- l'acquéreur récupère la [garantie](#) éventuellement payée. Mais il doit payer au vendeur une indemnité forfaitaire pour compenser l'indisponibilité temporaire du bien. Cette indemnité est de : 0,50% du prix de vente. Cette somme sera déduite de la [garantie](#). Toutefois, conformément à l'article 5.144 du Code civil, si l'acquéreur a lui-même empêché la réalisation de la condition suspensive (c'est-à-dire s'il ne fournit pas au moins deux refus de crédit écrits émanant de deux organismes de crédit différents), l'entièreté de la garantie sera versée au vendeur à titre d'indemnité.

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

6. Acte authentique de vente

L'acte sera signé au plus tard dans les deux mois de la réalisation de la condition suspensive d'un financement ou, à défaut de condition suspensive d'un financement, dans les deux mois des présentes.

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

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

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

- Le vendeur a choisi l'étude de Maîtres Lévi Rosu et Bénédicte Lemaire, notaires associés, de résidence à Ans.
- L'acquéreur a choisi l'étude de Maître
notaire de résidence à

Dans la mesure du possible, les parties déclarent être d'accord de passer l'acte à distance conformément à l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.

7. Déclarations des signataires

Chacun des signataires déclare pour ce qui le concerne :

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

Le vendeur déclare en outre :

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

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

Conditions générales de la vente

8. Logement familial

Le bien vendu ne constitue pas le logement familial du vendeur.

9. Indivision entre les acquéreurs (si applicable)

Les acquéreurs en indivision conviennent de pouvoir, en cas de désaccord, demander à tout moment le partage judiciaire du bien (sortie d'indivision).

10. Revenu cadastral

Le [revenu cadastral](#) non indexé du bien est de neuf cent vingt-deux euros (922,00 €).
Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

11. Situation hypothécaire

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

- toutes dettes ;
- [privilèges](#) ;
- charges ;
- inscriptions hypothécaires ;
- enregistrement dans le registre des gages.

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

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



Condition suspensive

La vente est réalisée sous la [condition suspensive](#) d'obtenir tous les accords nécessaires à la liberté hypothécaire du bien. Cet accord doit intervenir dans le délai fixé ci-avant pour la signature de l'acte authentique de vente.

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

12. Propriété

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

13. Occupation – Jouissance

Le bien vendu est libre.

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

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

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle du bien.

14. Risques – Assurance

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

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les risques connexes.

Le vendeur s'engage à maintenir le contrat d'assurance existant jusqu'au jour de la signature de l'acte.

Il pourra y mettre fin à partir du jour de la signature de l'acte.

À partir de la signature de l'acte, l'acquéreur sera donc seul responsable de l'assurance du bien vendu.

Si l'entrée en jouissance de l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de la propriété, l'occupant du bien couvrira sa responsabilité en souscrivant une assurance contre l'incendie et les risques connexes.

15. Relevé des index

Lors de l'entrée en [jouissance](#) de l'acquéreur, les signataires devront faire ensemble le relevé des index des compteurs (eau, électricité, gaz, *etc.*) afin de les transmettre aux sociétés de distribution.

16. Contributions – Taxes

Le précompte immobilier

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

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

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

17. État du bien

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

17.1. Vices

Le vendeur ne garantit ni les [vices apparents](#), ni les [vices non-apparents](#) qu'il ignore. Il doit garantir les [vices non-apparents](#) dont il a connaissance. L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du [vice non-apparent](#) et qu'il ne l'a pas déclaré.

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare qu'une fuite est présente au niveau du joint du WC du rez-de-chaussée.

Le vendeur déclare également que la pompe de la citerne à eau est défectueuse.

Pour le reste, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de [vices non-apparents](#).



Des vices au sens des [articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil](#).

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



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

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

17.2. Responsabilité décennale

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

18. Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

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

Le titre de propriété, à savoir les actes du 17 février 1971 et du 19 novembre 2014, ne contient pas de servitudes ni de conditions spéciales.

Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement consenti aucune servitude et qu'il n'en a connaissance d'aucune.

Le vendeur n'est pas responsable des [servitudes](#) qu'il ignore.

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

19. Superficie du bien

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

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

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

20. Panneaux/Enseignes

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

21. Panneaux photovoltaïques

Pas d'application.

Plus d'information [Panneaux photovoltaïques Région wallonne](#)

22. Sanctions en cas de non-respect des engagements

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre peut lui envoyer une [mise en demeure](#).

Si l'obligation n'a pas été exécutée dans les 15 jours, celui-ci peut alors :

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;
- soit **considérer que la vente est nulle** sans intervention préalable du juge. Dans ce cas, une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix et le paiement des droits d'enregistrement sont dus par le signataire en défaut.

Attention : la [nullité](#) de la vente a des conséquences fiscales.

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

Si **à cause du vendeur**, l'acte n'est pas signé dans le délai convenu, des **intérêts de retard** sont dus par le **vendeur** à l'acquéreur, [de plein droit](#) et sans [mise en demeure](#).

Dans ces deux hypothèses, les intérêts se calculent sur le prix de vente au taux de **6% l'an**, par jour de retard jusqu'au jour de la signature de l'acte. Les signataires peuvent également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

23. Élection de domicile

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

24. Résolution des conflits

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

Informations et obligations administratives

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

25. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Les signataires sont informés de l'importance du [DIU](#) qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

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

26. Contrôle de l'installation électrique

PV de contrôle établi

Dans le procès-verbal du 16 septembre 2022 (copie remise à l'acquéreur), l'organisme CERTIGREEN a constaté que l'installation électrique **n'est pas conforme**.

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal.

Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

27. Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Un [certificat PEB](#) portant le numéro CU 20220920021069 et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par l'expert CERTIGREEN, en date du 20 septembre 2022. Il reprend le bien en classe énergétique D.

Pour plus d'information [Certificat PEB Région wallonne](#)

28. Informations sur la situation urbanistique

28.1. Généralités

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

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

(Sources d'informations : administration communale, [CadGIS](#), [Géoportail de la Wallonie](#), *etc.*)

L'acquéreur est informé que :

- certains actes et travaux visés à l'article [D.IV.4 du CoDT](#) (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, *etc.*) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la [péremption des permis](#) ;
- l'existence d'un [certificat d'urbanisme](#) ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

28.2. Demande de renseignements urbanistiques

L'acquéreur a demandé au notaire de préparer le compromis sans attendre d'être en possession d'un écrit de l'administration communale reprenant les renseignements urbanistiques.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège au plan de secteur ;
- a fait l'objet des permis suivants :
 - 1) permis de bâtir numéro 74/90 délivré le 8 mai 1990 pour construire un mur de clôture ;
 - 2) permis de bâtir numéro 115/90 délivré le 18 septembre 1990 pour construire un mur de cour avec auvent, abri non refermé ;
 - 3) permis de bâtir numéro 86/91 délivré le 3 juillet 1991 pour construire un abri de jardin ;
 - 4) déclaration urbanistique numéro 11/2015, datant d'août 2015, relative à la pose d'une clôture (palissade en bois).
- n'est pas repris dans les zones visées à l'article D.IV.97 CoDT (par exemple situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, etc.).

28.3. Situation existante

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

Plus précisément, le bien vendu a fait l'objet des travaux suivants : construction d'un mur de clôture, construction d'un mur de cour avec auvent (abri non refermé), construction d'un abri de jardin, achevés dans les années 1990 et pour lesquels les permis prémentionnés ont été obtenus.

Le vendeur déclare également qu'il a été procédé au placement d'une palissade en bois suite à la déclaration urbanistique numéro 11/2015. Il déclare que, en raison de fortes tempêtes survenues il y a deux ans, deux panneaux sont manquants sur ladite palissade ; l'acquéreur en fait son affaire personnelle.

Pour le reste, le vendeur déclare que le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il en a acquis la maîtrise juridique.

Le vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage de maison unifamiliale et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

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

28.4. Équipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne bénéficie pas d'un [équipement d'épuration des eaux usées](#), bénéficie d'un égouttage et bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Attention : certaines intercommunales de distribution d'eau, de gaz et d'électricité (...), imposent désormais une participation à l'infrastructure réseau même lorsque l'infrastructure est existante.

29. Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien vendu ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site [Géoportail de la Wallonie](#) comme présentant un **risque d'inondation** par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'a pas été inondé.

L'acquéreur a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente et sera sans recours contre le vendeur.

30. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures [d'expropriation](#) ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
 - une [servitude d'alignement](#) ;
 - une [emprise souterraine ou de surface](#) en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.
- Plus d'informations sur [CICC](#)

31. Code wallon de l'habitation durable

L'attention des signataires est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

- Si le bien n'est pas équipé de **détecteurs de fumée**, l'acquéreur en placera.
- Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un **permis de location**.
- Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de **logement inoccupé**.

32. Droit de préemption – Droit de préférence

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

33. Gestion et assainissement du sol

Attention : toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse du sol ou [l'assainissement du sol](#).

33.1. Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 18 octobre 2022 (l'extrait doit dater de moins de 1 an), énonce ce qui suit :

« [...] Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? **Non**
 - Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? **Non**
- Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. [...] »**

À ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il a informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de l'extrait conforme ;

- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;
- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la [liste des établissements et activités](#) susceptibles de causer une pollution du sol ;
- qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer [une analyse ou un assainissement du sol](#).

L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur du contenu de l'extrait conforme.

33.2. Destination non contractualisée

L'acquéreur déclare destiner le bien en tout à l'usage suivant (*choisir : naturel - agricole - résidentiel - récréatif ou commercial – industriel*) :

Le vendeur :

- prend acte de cette déclaration ;
- déclare qu'à sa connaissance, rien ne s'oppose, à ce que le bien soit destiné à cette destination ;
- déclare qu'il ne prend aucun engagement de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'acquéreur avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Les signataires renoncent à contractualiser la destination que l'acquéreur entend donner au bien (c'est-à-dire à faire de la destination envisagée une condition essentielle de la vente) et conviennent d'appliquer, pour le reste, les conditions de la vente, telles que reprises ci-dessus.

33.3. Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol

Les signataires déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux [obligations d'analyses voire d'assainissement du sol](#).

34. CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de [CertIBEau](#) et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un [CertIBEau](#).

Les signataires sont informés que la réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire.

35. Citerne à mazout/gaz

Le vendeur déclare que le bien vendu contient une citerne à mazout d'une contenance de 3.100 litres mais pas de citerne à gaz.

Ladite citerne a fait l'objet d'un contrôle effectué par l'organisme « All-In Tank Service » en date du 8 mars 2022. Ce contrôle a conclu à la conformité de ladite citerne.

L'original du procès-verbal de contrôle sera remis à l'acquéreur, à la passation de l'acte authentique de vente.

36. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement.

Le vendeur déclare que le bien fait l'objet d'une déclaration de classe 3, déclarée recevable par la Ville d'Ans en date du 12 juin 2019. Cette déclaration est relative à la citerne à mazout présente dans le bien. Les parties s'engagent à concourir à l'accomplissement de toutes démarches visant à la notification prescrite par l'article 60 du RGPE, au plus tard dans le mois de la signature de l'acte de vente et, pour ce qui relève de la partie acquéreuse, à se conformer à l'ensemble des impositions des autorités compétentes, sans que la partie venderesse ne puisse être jamais inquiété de ce chef.

Pour le reste, le vendeur déclare qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

37. Primes

37.1. Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants :

- [Primes énergie Wallonie](#) ;
- [Prime à la rénovation Wallonie](#).

37.2. Informations destinées au vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes :

- réhabilitation ;
- achat ;
- construction ;
- démolition ;
- restructuration ;
- création d'un logement conventionné.

38. Observatoire foncier

Les signataires déclarent que le bien n'est pas situé en zone agricole, ni inscrit dans le SiGeC. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Fiscalité

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

Les droits d'enregistrement

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

39.1. Taxation sur les plus-values

Le vendeur et l'acquéreur sont informés :

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

39.2. Restitution des droits d'enregistrement dans le chef du vendeur

Le vendeur déclare avoir été informé de la possibilité de demander à l'administration la restitution de 60% des [droits d'enregistrement](#) payés, si l'acte de vente est signé dans les deux ans de son achat du bien.

39.3. Réduction / Abattement

L'acquéreur déclare avoir été informé des conditions d'obtention de la réduction des [droits d'enregistrement](#) et de l'abattement. **Il complète les formulaires en annexe à ce sujet.**

Réduction

Pour bénéficier du tarif réduit des droits d'enregistrement, il faut obtenir un extrait de matrice cadastrale spécifique. Cet extrait de matrice cadastrale est délivré par l'administration du cadastre après vérification de la réalité du revenu cadastral actuel du bien.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait de travaux dans le bien vendu susceptibles d'entraîner une révision du revenu cadastral, ou qu'il n'en a pas connaissance.

Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

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

Le(s) acquéreur(s) reconnaît (reconnaissent) que le notaire rédacteur de la présente convention, laquelle porte son cachet, l'a informé de l'assurance accident souscrite par ce même notaire auprès de la SC Assurances du Notariat et dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-après :

- assurance gratuite pour le(s) acquéreur(s) ;
- risque assuré: le décès accidentel ;
- personnes assurées: acquéreur(s) personne(s) physique(s) ;
- sinistre: le décès accidentel d'un ou plusieurs acquéreur(s) ;



- montant de la garantie: la quote-part de(s) acquéreur(s) décédé(s) dans le prix de vente sous déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du décès/des décès, augmentée des frais, droits et honoraires de mutation, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes et éventuels intérêts conventionnels ou moratoires, avec un maximum absolu de 250.000 EUR ;
- limitation générale: 250.000,00 EUR par évènement qui donne lieu à la garantie, quelque soit le nombre de conventions et le nombre d'acquéreurs ;
- durée de la garantie : de la signature de la convention de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition, pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de la signature de la présente convention ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans la présente convention. La période entre la signature de la convention d'une part et la réalisation des conditions suspensives est limitée à six mois au maximum, à compter de la signature de la présente convention ;
- la convention doit être datée. La convention non-électronique doit être signée par le(s) acquéreur(s) en présence du notaire ou l'un(e) de ses collaborateurs. La convention électronique ne peut être signée par le(s) acquéreur(s) seulement après que cette convention ait été discutée avec le notaire ou l'un(e) de ses collaborateurs.

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

Signatures

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

Fait en 4 originaux

Le vendeur et l'acquéreur ont reçu leur exemplaire.

Un exemplaire supplémentaire est destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

Signatures vendeurs
à Ans, en l'étude de Maître Lévi ROSU
et Maître Bénédicte LEMAIRE,
notaires associés.
Le _____ 2023

Signature(s) acquéreur(s)
à _____

Le _____ 2023

Annexe 1 : Octroi d'un abattement (Région wallonne)

(Référence 2022-0436/001 - OS)

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

OUI

Non : pas d'abattement possible

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

OUI

Non : pas d'abattement possible

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

NON

Oui : pas d'abattement possible

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

NON

Oui : pas d'abattement possible

Tous les acquéreurs s'engagent-ils à installer leur résidence principale dans l'habitation acquise dans les 3 ans de l'enregistrement de l'acte d'achat ou, s'il s'agit de l'achat d'un terrain ; d'une habitation en construction ou sur plan, dans les 5 ans de l'enregistrement de l'acte d'achat ?

OUI

Non : pas d'abattement possible

Tous les acquéreurs s'engagent à y rester domiciliés au moins 3 ans ininterrompus* ?



OUI l'octroi d'un abattement est possible

Non : pas d'abattement possible

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

Fait à Ans le
Signature(s)

Annexe 2 : Octroi d'une réduction des droits d'enregistrement (Région wallonne)

(Référence 2022-0436/001 - OS)

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

OUI

Non : pas de réduction

Le bien est-il actuellement une habitation ?

OUI

Non : pas de réduction

Le revenu cadastral du bien est-il inférieur ou égal à 945€* ?

OUI

Non : pas de réduction

Les acquéreurs s'engagent-ils à se domicilier dans le bien dans les 3 ans ET à y rester au minimum 3 ans ininterrompus ?

OUI

Non : pas de réduction

Un des acquéreurs ou son conjoint/cohabitant légal est-il déjà propriétaire en tout ou en partie d'un immeuble (en Belgique ou à l'étranger) ?

NON

Oui : consultez votre notaire

Un des acquéreurs ou les acquéreurs emprunte(nt)-il(s) auprès d'un guichet de crédit social ou du Fonds du Logement ?



OUI : Droits d'enregistrement de 5% sur la totalité du prix

NON : Droits d'enregistrement de 6% sur une partie du prix (montant plafonné) et de 12,5% sur le solde du prix

*Ce montant augmente (845€ à 1045€) à partir de 3 enfants à

Fait à Ans le
Signature(s)