

L'acquéreur 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).

Déclarant acquérir.

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

2. Bien vendu

Le bien vendu :

VILLE D'ANS - quatrième division ALLEUR

Une maison d'habitation avec jardin, sise Rue Robert Schuman, numéro 82, cadastrée section B, numéros 0556M4P0000 et 556R3P0000, d'une superficie de deux ares nonante-neuf centiares.

Revenu cadastral non indexé : neuf cent quatre-vingt-un euros (981,00 €).

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

- les [immeubles par incorporation](#) ;
- toute réserve de combustible (mazout, gaz...).

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 correspond 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 crédit pour l'achat du bien, il paie aussi les frais liés au crédit et l'acte de crédit.

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

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

Le vendeur paie :

- les frais nécessaires pour mettre le bien en vente.
 - o Par exemple : 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 ; les frais de mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration ; etc.

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

5. Condition suspensive d'un financement

***Veuillez cocher une des 2 options ***

- o **SOIT 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.

○ **SOIT**  **Condition suspensive**

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

- d'un montant de EUR ;
- au taux normal du marché ;
- dans un délai de 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 l'éventuelle [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 et le vendeur peuvent convenir ensemble de **prolonger le délai** fixé pour que l'acquéreur obtienne le financement.

Ils préviennent le(s) notaire(s).

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 quatre 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 Maître, notaire à
- L'acquéreur a choisi l'étude de Maître, notaire à

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 de la vente

8. Revenu cadastral

Le [revenu cadastral](#) non indexé du bien est de neuf cent quatre-vingt-un euros (981,00 €) et neuf cent quatre-vingt-un euros (981,00 €).

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

9. Situation hypothécaire

Le vendeur s'engage à utiliser le prix de vente en priorité pour rembourser tous ses créanciers, afin que l'acquéreur achète le bien sans dette ni sûretés (gage, réserve de propriété ou [hypothèque](#)).

Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien quitte et libre de :

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

Le vendeur déclare ne pas avoir signé de [mandat hypothécaire](#) concernant le bien.

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



Condition suspensive

La vente est réalisée sous la [condition suspensive](#) d'obtenir tous les accords nécessaires pour que le bien soit libre de dettes et sûretés. Ces accords doivent intervenir au plus tard dans le délai fixé ci-avant pour la signature de l'acte.

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

10. Propriété

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

1. Occupation – Jouissance

Le bien est libre.

L'acquéreur aura la [jouissance](#) du bien par la prise de possession réelle du bien à la signature de l'acte.

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

- remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés (éventuelles télécommandes, code de l'alarme, etc.) ;
- rendre le bien (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.

2. 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 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.

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.

3. Relevé des index

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

4. 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.

5. 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.

Le vendeur déclare qu'il existe une citerne à eau de pluie, mais que l'aspiration ne fonctionne plus. Il se pourrait, mais sans certitude, que cela soit dû à un bouchon. L'acquéreur en fera son affaire.

5.1. 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.

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 1, 8, 39° du Code de droit économique](#).

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

5.2. Responsabilité décennale

[responsabilité décennale](#) ;

ne pas avoir fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018.

6. Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

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

Le titre de propriété ne contient pas de [servitudes](#) ni de conditions spéciales.

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

Le vendeur 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.

7. 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.

Si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique, la superficie est garantie dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%).

8. Panneaux/Enseignes

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

9. Panneaux photovoltaïques

Pas d'application.

10. Sanctions en cas de non-respect des engagements

10.1. Exécution forcée ou résolution

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre doit lui envoyer une [mise en demeure](#). Si le signataire qui a reçu la mise en demeure n'exécute pas ses obligations dans les 15 jours, l'autre signataire peut alors :

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;

- soit **considérer que la vente a pris fin** (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le signataire qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l'autre signataire en indiquant les obligations qui ne sont pas respectées.

Le signataire qui n'a pas exécuté ses obligations doit payer à l'autre signataire :

- une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix de vente **et**
- les éventuels droits d'enregistrement.

Attention : la résolution de la vente a des conséquences fiscales. Les signataires peuvent éviter ces conséquences s'ils mettent fin à la vente de commun accord en raison du non-respect par l'un d'eux, de ses obligations.

Dans ce cas, les signataires doivent présenter à l'enregistrement cet accord qui sera enregistré au droit fixe de 2 x 10 EUR.

10.2. Intérêts de retard

Si l'**acquéreur ne paie pas** le prix ou le solde du prix dans le délai convenu pour la signature de l'acte, des **intérêts de retard** sont dus par l'acquéreur au vendeur, **de plein droit** et sans **mise en demeure**. Si **à cause du vendeur ou de l'acquéreur**, l'acte n'est pas signé dans le délai convenu, des **intérêts de retard** sont dus, **de plein droit** et sans **mise en demeure**, par le signataire responsable de ce retard à l'autre signataire.

Dans ces 2 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.

11. 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.

12. 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.

13. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

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

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

14. Contrôle de l'installation électrique

Dans le procès-verbal du 6/10/2023 (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.

L'acquéreur aura l'obligation de rendre [l'installation électrique conforme](#) dans le délai précisé dans le procès-verbal.

15. Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Un [certificat PEB](#) portant le numéro CU 20230616025515 et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par l'expert Monsieur Louis GERARDY à Charneux, en date du 16/6/2023. Il reprend le bien en classe énergétique D.

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

16. Informations sur la situation urbanistique

16.1. 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 [péréemption des permis](#) ;
- l'existence d'un [certificat d'urbanisme](#) ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

16.2. Renseignements urbanistiques

Sur base notamment de la consultation du [Géoportail](#) et des mentions de son titre de propriété, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;

- n'a pas fait l'objet des permis ou certificats ;
- 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.).

L'acquéreur a accepté de signer le compromis sans attendre d'être en possession des renseignements urbanistiques délivrés par la commune. De ce fait :

- si ces renseignements devaient révéler l'existence d'infractions urbanistiques ou de contraintes qui seraient de nature à diminuer la valeur du bien ou à en restreindre l'usage ou la destination **et** ;
- si l'acquéreur souhaite annuler la vente, le compromis et la convention d'annulation amiable devront être enregistrés, chacun au coût de 10 EUR. Dans ce cas, la garantie sera restituée à l'acquéreur. Les frais d'annulation amiable seront supportés par le vendeur.

16.3. 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, depuis qu'il en est propriétaire, le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

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 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.

16.4. 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.

17. 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.

18. 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](#)

19. 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 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**.

20. 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.



Condition suspensive

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

21. 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](#).

21.1. Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 22 septembre 2023 (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(s) (l')extrait(s) conforme(s) ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) 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 ;
- 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(s) (l')extrait(s) conforme(s).

21.2. Destination non contractualisée

L'acquéreur déclare destiner le bien en tout à l'usage suivant : résidentiel.

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 résidentiel ;
- 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.

Les signataires renoncent à contractualiser la destination que l'acquéreur entend donner au bien (c'est-à-dire à renoncer 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.

21.3. 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](#).

22. 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.

23. Citerne à mazout/gaz

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus ou de citerne à gaz.

24. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un [permis d'environnement](#), ni d'une déclaration de [classe 3](#).

Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la [liste des activités](#) qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de [classe 3](#).

25. Primes

25.1. 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](#).

25.2. 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.

26. 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

27. 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](#).

Réduction / Abattement

L'acquéreur déclare avoir été informé des conditions d'obtention de la réduction des [droits d'enregistrement](#) (vu le RC de 981 €, il faut au moins 7 enfants à charge pour avoir la réduction) et de l'abattement. Il complète les formulaires en annexe à ce sujet. L'acquéreur déclare que l'application du tarif réduit des [droits d'enregistrement](#) n'est pas une condition essentielle de la vente.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait de travaux dans le bien 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

28. 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 2 originaux

Par l'acquéreur à le

Par le vendeur àle.....

Signature(s) vendeur(s)

Signature(s) acquéreur(s)

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

(Référence 2023-0211/003 - JH)

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, le
Signature(s)

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

(Référence 2023-0211/003 - JH)

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 745€* ?

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 charge. -> Consultez votre notaire

Fait à, le
Signature(s)