

REGLEMENT DE VENTE PAR SOUMISSION

Le présent règlement concerne la procédure de vente de gré à gré par soumission relative à la vente du bien ci-après décrit :

- Le terrain :
COMMUNE DE LIBRAMONT-CHEVIGNY 5° DIVISION-RECOGNE
Une parcelle de terrain divisé en deux lots, cadastrée selon extrait de matrice cadastral récent, section A numéro(s) 0558LP0000 pour une contenance de dix ares trente centiares (10a 30ca).
Telle que cette parcelle est reprise sous teinte bleue et libellée « 558f pie 1 et 2 », au plan de mesurage et division numéro 84054-10338, dressé par le géomètre Maxime Georges en date du 20 février 2023.
- Le projet :
construction de deux habitations. Le permis d'urbanisme pour la construction de ces deux maisons a été délivré le 5 septembre 2023.
Font parties de la présente vente et seront remis à la signature de l'acte le permis et documents suivants :
 - Le permis d'urbanisme portant la référence (...) délivré par le collège communal de Libramont-Chevigny en date du 5 septembre 2023 ayant pour objet la construction de deux habitations ;
 - Les plans cachetés du permis ;
 - Le rapport des essais de sol et de percolation réalisés par la société BNS daté du 16 août 202 portant la référence ES26716/23 ;
 - L'étude de la performance énergétique / PEB dressée par la société MISKO ;
 - le plan de mesurage et de nivellement dressé par Jean-François ROSSIGNOL, géomètre le 15 novembre 2022.
 - Les vues 3D des futures maisons ;

CONDITIONS

A. VENTE

1. La vente a lieu par soumission : les offres devront être remises sous enveloppe fermée en l'étude et en présence de Maître Augustin Fosséprez, Rue du Serpont 29/A 6800 Libramont-Chevigny, aux jour et heure fixés par l'étude, soit au plus tard le jeudi 30 mai 2024 à 11 heures, date d'ouverture des soumissions.

Le notaire ouvrira les enveloppes et consignera les offres.

2. Les offres ne pourront être inférieures à 139.000 euros et devront répondre au modèle transmis par l'étude en annexe.

Toute soumission s'accompagnera d'un engagement de verser une somme de dix pour cent du prix offert par le soumissionnaire dans le délai de cinq jours maximum comme dit ci-après.

La soumission ne pourra être assortie d'une condition suspensive d'obtention d'un financement, ni être réalisée sous statut de marchands de biens, ni tout autre condition.

3. Les soumissions régulièrement déposées dans les délais impartis chez le notaire, sous enveloppe fermée, engagent leurs signataires pour une durée de 15 jours prenant cours le jeudi 30 mai 2024.

Durant ce délai, elles ne pourront être retirées, sous aucun prétexte.

4. L'offrant a pris connaissance qu'il a la possibilité de ventiler le prix, d'une part pour le terrain sous régime des droits d'enregistrement et d'autre part pour le projet immobilier (sous régime TVA).

5. Par le seul fait de la remise d'une soumission, l'offrant se soumettra à toutes les conditions de vente telles qu'elles figureront dans le projet de compromis de vente annexé, établi par le Notaire Augustin Fosséprez et déclarera en avoir parfaite connaissance.

6. Procédure d'ouverture des soumissions et départage des soumissionnaires.

L'ouverture des soumissions aura lieu le jeudi 30 mai à 11h00 en l'étude du notaire Augustin Fosséprez à Libramont-Chevigny, en un seul tour et ouverture des soumissions en une seule fois comme dit ci-après, sans aucune possibilité de faire offre complémentaire.

Il sera procédé à la sélection comme suit :

L'immeuble prédécrit sera vendu sur base de l'offre la plus élevée acceptée par le vendeur. Le vendeur se réserve le droit de ne pas accepter les soumissions si le prix souhaité n'est pas obtenu.

Pour être acceptée, le(s) soumissionnaire(s) ayant remis l'offre la plus élevée versera au plus tard dans les 5 jours de la retenue de son offre par le notaire sur le compte tiers du notaire Augustin Fosséprez numéro BE34 7320 2596 1190 une garantie d'un montant de DIX POUR CENT (10%) du prix de vente à titre de garantie. Une fois la garantie reçue, l'acceptation de l'offre sera notifiée par le Notaire aux soumissionnaires concernés par courriel.

Entre temps, le vendeur s'interdit de conclure une vente ou de recevoir d'autre offre de la part de tiers. Si le prix souhaité est atteint, ils donneront mandat irrévocable à l'étude du notaire Augustin Fosséprez d'accepter l'offre en leur nom et pour leur compte dans un délai de 15 jours si la garantie a bien été versée.

Cette notification vaudra accord de vente et les parties venderesse et acquéreuse seront tenues de finaliser leur accord par la signature d'un compromis de vente dans un délai de 15 jours à dater de la notification.

Les parties venderesse et acquéreuse seront tenues à comparaître pour la signature de l'acte authentique de vente devant le notaire Fosséprez précité le 5 juillet 2024, l'acquéreur étant informé qu'il a le libre choix de son notaire ou dans un délai plus court si possible.

7. La vente se fera aux conditions énoncées dans le projet de compromis de vente établi par le notaire Fosséprez soussigné.

8. Si une soumission est émise par plusieurs personnes en indivision, celles-ci seront tenus solidairement et indivisiblement au paiement du prix intégral.

9. Pour le surplus, vente aux conditions du compromis en annexe.

B. Paiement

Les acquéreurs paieront une garantie de DIX pour cent (10%) du prix de la soumission acceptée comme dit ci-dessus au plus tard dans les 5 jours de l'acceptation de son offre et le solde, outre les frais, à la signature de l'acte authentique de vente.

En cas de retard de paiement et sans préjudice à l'exigibilité, les intérêts courront au taux de dix pour cent (10%) l'an à partir des dates fixées ci-avant pour le paiement. Les acquéreurs seront mis en demeure par la seule échéance du terme, sans qu'il soit besoin de sommation ou d'interpellation.

SOUMISSION

Le soussigné :

Nom.....
 Prénom.....
 Lieu et Date de Naissance.....
 Domicile.....
 Etat civil.....

Dénomination de la société.....
 Siège.....
 Numéro BCE.....
 Identité administrateur (nom, prénoms, domicile).....

Coordonnées téléphonique et mail.....

Ci-après dénommés "Le Candidat Acquéreur"

Déclare remettre la soumission écrite suivante aux fins d'acquérir le bien ci-après décrit :

- **Le terrain**

COMMUNE DE LIBRAMONT-CHEVIGNY 5° division- Recogne

Une parcelle de terrain divisé en deux lots, cadastrée selon extrait de matrice cadastral récent, section A numéro(s) 0558LP0000 pour une contenance de dix ares trente centiares (10a 30ca).

Telle que cette parcelle est reprise sous teinte bleue et libellée « 558f pie 1 et 2 », au plan de mesurage et division numéro 84054-10338, dressé par le géomètre Maxime Georges en date du 20 février 2023.

- **Le projet**

Font parties de la présente vente et seront remis à la signature de l'acte le permis et documents suivants :

- Le permis d'urbanisme portant la référence (...) délivré par le collège communal de Libramont-Chevigny en date du 05 septembre 2023 ayant pour objet la construction de deux habitations ;
- Les plans cachetés du permis ;
- Le rapport des essais de sol et de percolation réalisés par la société BNS daté du 16 août 202 portant la référence ES26716/23 ;
- L'étude de la performance énergétique / PEB dressée par la société MISKO ;
- le plan de mesurage et de nivellement dressé par Jean-François ROSSIGNOL, géomètre le 15 novembre 2022.
- Les vues 3D des futures maisons ;

Le candidat acquéreur se déclare informé qu'il fera son affaire personnelle de la reprise des différents contrats dont mention ci-dessus. Il déclare être libre de poursuivre ou non la mission de l'architecte.

Le candidat acquéreur déclare soumettre, un prix de (en lettre et en chiffre)

.....

(Paraphe)

Le candidat acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le propriétaire d'en fournir plus ample description.

CONDITIONS DE LA SOUMISSION

1) Durée de la soumission :

La soumission d'acquisition est faite au propriétaire pendant une durée de 15 jours prenant cours le jeudi 30 mai 2024 (date de remise des offres telle que mentionné dans le règlement de vente par soumission) et se terminant le jeudi 13 juin 2024 à minuit.

Passé ce délai, l'engagement d'acquérir fait par la présente soumission du candidat acquéreur prendra fin et sera caduque.

Le bien sera libre le jour des actes notariés.

2/ Le candidat acquéreur constituera la garantie suivante :

Versement d'une garantie de dix pour cent du prix offert à verser dans les cinq jours de l'acceptation de la présente offre sur le compte tiers du notaire Augustin Fosséprez numéro BE34 7320 2596 1190 avec la communication « garantie vente terrain Recogne rue du Flosse »

3/ La présente offre n'est pas soumise à une condition de crédit, ni aucune autre condition.

4/ Le candidat acquéreur reconnaît avoir reçu copie du règlement de soumission et copie du projet de compromis ci-annexé, ainsi que tous les documents du permis d'urbanisme.

5/ Le candidat acquéreur s'engage à signer le compromis de vente dans les 15 jours de l'acceptation de la présente offre par le vendeur et à signer l'acte authentique le 5 juillet 2024.

Fait à _____, le _____

(signature)

(Paraphe)



Etude du notaire Augustin FOSSEPREZ

Rue du Serpont, 29A/bte 1
6800 LIBRAMONT-CHEVIGNY
Tél. 061/22.55.50
www.notairefosseprez.be

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER



Le(s) vendeur(s): (...)

Le(s) acquéreur(s): (...)

Le bien vendu: Terrain situé à 6800 Libramont-Chevigny, rue des Bacs 5

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

! Avant de signer, **lisez attentivement** ce document. La signature d'un compromis de vente vous engage directement.



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

Éléments principaux de la vente

1. Désignation du vendeur et de l'acquéreur

Le vendeur est:

(...)

L'acquéreur est:

(...)

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

2. Bien vendu

Le bien vendu (ci-après «bien»):

COMMUNE DE LIBRAMONT-CHEVIGNY 5° division- Recogne

Une parcelle de terrain divisé en deux lots, cadastrée selon extrait de matrice cadastral récent, section A numéro(s) 0558LP0000 pour une contenance de dix ares trente centiares (10a 30ca).

Telle que cette parcelle est reprise sous teinte bleue et libellée « 558f pie 1 et 2 », au plan de mesurage et division numéro 84054-10338, dressé par le géomètre Maxime Georges en date du 20 février 2023.

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

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

3. Prix du bien

La vente est consentie et acceptée pour le prix de *

Le paiement s'effectue comme suit:

- **À la signature de ce compromis:**

L'acquéreur paie une somme de *, par virement du compte numéro * au nom de * sur le compte numéro *, au nom de *.

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

- **À la signature de l'acte:**

L'acquéreur paie le solde du prix s'élevant à *, EUR. Il déclare que ce montant sera payé par un financement *, et/ou par des fonds provenant du compte numéro *, au nom de *.

4. Frais liés à la vente

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

- les [droits d'enregistrement](#);
- les [débours](#);
- le forfait légal;
- les honoraires;
- la TVA sur les débours, le forfait légal et sur les honoraires.

Si l'acquéreur a obtenu un crédit pour l'achat du bien, il paie aussi les frais liés au crédit et l'acte de crédit.

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

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

Le vendeur paie:

- les frais nécessaires pour mettre le bien en vente.
Par exemple: agence immobilière, négociation, publicités, *etc.*
- les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.
Par exemple: contrôle de la citerne à mazout/gaz; contrôle de l'installation électrique; certificat de performance énergétique; attestation du sol; renseignements urbanistiques; documents cadastraux; 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(s) à effectuer les démarches relatives aux formalités de délivrance reprises ci-dessus.

5. Condition suspensive d'un financement

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

6. Acte authentique de vente

L'acte sera signé le vendredi 5 juillet 2024.

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

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

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

- Le vendeur a choisi le notaire: Augustin Fosséprez, de résidence à Libramont-Chevigny.
- L'acquéreur a choisi le notaire: *.

7. Déclarations des signataires

Chacun des signataires déclare pour ce qui le concerne:

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

Le vendeur déclare en outre:

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

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 **sept euros (7,00 EUR)**.

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 sûreté (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 **avoir signé** de [mandat hypothécaire](#) concernant le bien vendu.

Le notaire qui rédige l'acte veille à ce que le bien soit libre de dettes et sûretés en utilisant le prix de vente et toutes les autres sommes remises pour le compte du vendeur pour rembourser ces

éventuelles dettes et sûretés. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches pour assurer la liberté hypothécaire du bien.



Condition suspensive

La vente est réalisée sous la [condition suspensive](#) d'obtenir tous les accords nécessaires pour que le bien soit libre de dettes et sûretés (gage, réserve de propriété ou [hypothèque](#)). Ces accords doivent intervenir au plus tard à la signature de l'acte.

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

10. Propriété

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

11. Occupation – Jouissance

L'acquéreur aura la [jouissance](#) du bien par la prise de possession réelle du bien à la signature de l'acte. Le vendeur s'engage, pour la signature de l'acte au plus tard, à:

- 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.

12. Risques – Assurance

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

13. Contributions – Taxes

Le précompte immobilier

Le **vendeur** reçoit l'avis de paiement du [précompte immobilier](#) pour l'année en cours et il paie la totalité.

L'**acheteur** paie sa quote-part à partir de son entrée en [jouissance](#) dans le bien. Cette quote-part sera calculée et versée au vendeur à la signature de l'acte.

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

14. État du bien

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

14.1. Vices

L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, ni pour les vices apparents, ni pour les vices non-apparents, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de [vices non-apparents](#).



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

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



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

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

15. Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec:

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

Le titre de propriété, à savoir l'acte du 3 avril 2023, contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes:

« Le bien est vendu avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent éventuellement l'avantager ou le grever, quitte pour la partie acquéreuse à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, mais sans recours contre la partie venderesse.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes sur le bien vendu, qu'elle n'en a personnellement consenti aucune et que son titre de propriété ne contient aucune condition spéciale.

La division des biens a pour conséquence que le bien objet du présent acte et les biens voisins peuvent être concernés par des servitudes par destination du père de famille résultant de la situation de fait des lieux.

D'une manière générale, les canalisations et écoulements, même non apparents qui existent actuellement au service ou à charge d'un des fonds pourront subsister. Toute canalisation qui serait à usage commun sera entretenue à frais communs. L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive. La situation existante entre les deux propriétés, même si elle n'est pas apparente, pourra subsister au titre de servitude par destination du père de famille par le seul fait de la division des propriétés. »

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

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

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

16. Superficie

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

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

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

17. 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.

18. Sanctions en cas de non-respect des engagements

18.1. Exécution forcée ou résolution

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

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations);
- soit **considérer que la vente a pris fin** (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le signataire qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l'autre signataire en indiquant expressément qu'il fait appel à cette possibilité et les obligations qui n'ont pas été respectées.

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

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

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

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

18.2. 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.

19. 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.

20. 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.

21. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

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

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

22. Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Le vendeur déclare avoir fait réaliser les rapports de faisabilité pour les deux habitations par la société MISKO.

23. Informations sur la situation urbanistique

23.1 Généralités

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

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.

23.2 Renseignements urbanistiques

Compromis de vente – Région wallonne

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 à caractère rural au plan de secteur;
- a fait l'objet du permis : Permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux habitations, octroyé le 5 septembre 2023.
- 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.) à l'exception de la carte archéologique.

Le vendeur déclare sur base d'une lettre adressée par la Commune de Libramont-Chevigny, le 24 février 2023, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

*« La parcelle cadastrée Division 5 - RECOGNE, section A, n° 558F :
est située en Zone d'habitat à caractère rural (100.0 %) au Plan de secteur de BERTRIX - LIBRAMONT - NEUFCHATEAU adopté par Arrêté de l'Exécutif le 05/12/1984 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité
et en B1 - Centres villageois(100.0 %) au Schéma de développement communal de Libramont-Chevigny adopté par le Conseil communal le 10/02/2016 et entré en vigueur le 30 mai 2016 et devenu schéma de développement communal le 1er juin 2017
et ne se rapporte pas à un bien classé en application du Code wallon du patrimoine
et n'est pas exposée à l'inondation et n'est pas comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau
et n'est pas soumise à contrainte karstique
et ne comporte pas d'arbre – arbuste – haie remarquable
et n'est pas traversée par un axe de ruissellement concentré
et n'est pas située à proximité d'un cours d'eau
et n'est pas proche d'une installation de gaz
et n'est pas reprise à l'inventaire du patrimoine archéologique en application du Code wallon du patrimoine
et n'est pas reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel en application du Code wallon du patrimoine
et n'est pas reprise sur une liste de sauvegarde en application du Code wallon du patrimoine
et n'est pas située dans un périmètre de reconnaissance économique
et n'est pas située dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale
et n'est pas située dans un périmètre de revitalisation urbaine
et n'est pas située dans un site à réaménager
et ne fait pas partie du petit patrimoine populaire en application du Code wallon du patrimoine
et n'est pas présente dans la banque de données de l'état de sols
et n'est pas située dans/à proximité d'une wateringue
et n'est pas située dans une réserve naturelle visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature
et ne présente pas de risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement
et n'est pas située dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature
et n'est pas située dans une zone de prise d'eau
et n'est pas située dans une zone de protection de captage
et n'est pas située dans/à proximité d'une zone humide d'intérêt biologique
et est située le long d'une voirie hydrocarbonée communale équipée en eau ET en électricité
le bien possède un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante
compte tenu de la situation des lieux.*

et est située en régime d'assainissement collectif avec égout, collecteur et station d'épuration en service

Pour ce qui concerne l'ensemble du bien :

Le bien en cause est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :

- Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;*
- Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;*

Le bien en cause ne se trouve pas dans le périmètre d'un schéma d'orientation local;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977;

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2 endéans les deux ans de la présente demande;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir/permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique.

Le bien en cause a fait l'objet du certificat d'urbanisme n°1 suivant:

- **Certificat d'urbanisme n°1 n° CU1/2023/001 relatif à Divers : demande de CU1 délivré le 24/02/2023***

A notre connaissance, aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal;

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire. Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

La Commune de LIBRAMONT-CHEVIGNY ne dispose pas de guide communal d'urbanisme.»

Par mail du 17 avril 2024, la commune de Libramont-Chevigny a confirmé que ces informations étaient toujours d'actualité à l'exception du permis d'urbanisme délivré en date du 5 septembre 2023.

23.3 Situation existante

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

Plus précisément, depuis qu'il en est propriétaire, le bien n'a pas fait l'objet de travaux car seul le permis a été obtenu.

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 est actuellement affecté à usage de terrain à bâtir 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.

24. Division – Lotissement

Pas d'application.

25. Équipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien:

- bénéficie d'un [équipement d'épuration des eaux usées](#)/d'un égouttage;
- bénéficie d'un accès à une voirie équipée en égouts, eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

26. Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien 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.

27. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

Le vendeur déclare que le bien 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](#).

28. Droit de préemption – Droit de préférence

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

29. 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](#).

29.1 Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 15 avril 2024 (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 chaque extrait conforme;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de chaque 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;
- 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 chaque extrait conforme.

29.2 Destination non contractualisée

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

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.

29.3 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](#).

30. CertIBEau

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un [CertIBEau](#) «conforme» avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

31. 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.

32. Permis d'environnement

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](#).

33. Primes

33.1 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](#).

33.2 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.

Fiscalité

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

34.1. La TVA et les droits d'enregistrement.

Les signataires déclarent qu'une partie du prix sera ventilée à concurrence de 20.000 euros sous la TVA, l'acquéreur étant un professionnel. La TVA est due uniquement sur le permis d'urbanisme et la valeur du terrain est quant à elle soumise au régime des [droits d'enregistrement](#).

Dans le cadre de la présente vente, l'acheteur n'est pas autorisé à acheter en marchands de biens.

34.2. Taxation sur les plus-values

Le vendeur et l'acquéreur sont informés:

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

34.3 Restitution des droits d'enregistrement dans le chef du vendeur

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

34.4 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.**

Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

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

(...)

Signatures

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

Fait en * originaux en l'étude de Maître Augustin Fosséprez, à Libramont-Chevigny.

Le *.

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.

Signature(s) acquéreur(s)

Signature(s) vendeur(s)



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

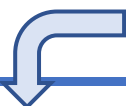
Les acquéreurs acquièrent-ils le bien en tant que personne physique et en pleine propriété?



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

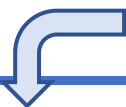
L'un des acquéreurs est-il déjà seul propriétaire d'une habitation (en Belgique ou à l'étranger)?



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

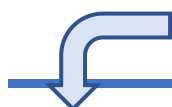
Non : pas d'abattement possible

* 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)

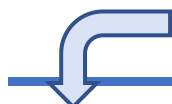
Les acquéreurs acquièrent-ils le bien en tant que personne physique?



OUI

Non : pas de réduction

Le bien est-il actuellement une habitation?



OUI

Non : pas de réduction

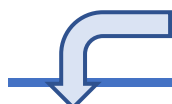
Le revenu cadastral du bien est-il inférieur ou égal à 745€*?



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)?



Oui : consultez votre notaire

NON

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 une partie du prix (montant plafonné) et de 12,5% sur le solde 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)