



## Etude du notaire Augustin FOSSEPREZ

Rue du Serpont, 29A/bte 1  
6800 LIBRAMONT-CHEVIGNY  
Tél. 061/22.55.50  
[www.notairefosseprez.be](http://www.notairefosseprez.be)

# COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER



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

Le(s) acquéreur(s): (...)

Le bien vendu: 6840 Neufchâteau, une terre vaine et vague « Au-Dessus du Hays » et un abri « Chemin du Hays ».

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:

(...)

Déclarant acquérir \*

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

### 2. Bien vendu

Le bien vendu (ci-après «bien»):

#### **VILLE DE NEUFCHATEAU-première division-NEUFCHATEAU**

1. Une terre vaine et vague, située en lieu-dit « Au-Dessus de l'Etang », cadastrée section C, numéro 0147G P0000 pour une superficie de quarante-neuf ares quatre-vingt-neuf centiares (49a 89ca)
2. Un abri, situé en lieu-dit « Chemin du Hays », cadastré section C, numéro 0146N P0000 pour une superficie de neuf centiares (9ca)

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente:

- les [immeubles par incorporation](#);
- la taxe communale d'équipement suite à la délivrance du permis, calculée sur base des mètres courant en façade et du nombre d'appartements concernés par la taxe.

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 \* EUR, par virement du compte numéro \* au nom de \* sur le compte numéro BE34 7320 2596 1190 au nom du notaire Augustin Fosséprez.

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 et les frais de l'acte seront payés 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](http://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.

#### 6. Acte authentique de vente

L'acte sera signé le lundi 14 avril 2025 à 14 heures.

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;
- que le bien ne dépend pas d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire;
- 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 **zéro euro (0,00 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 **ne pas 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. 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.

## **14. 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'**acquéreur** 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.

Est également comprise dans la vente la taxe d'équipements, décrite ci-avant.

## 15. 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.

### 15.1. 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 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.

## 16. Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec:

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

Le titre de propriété, à savoir l'acte du 19 mai 2022, 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.*

*A ce sujet, il est spécifié que l'acte reçu par le Comité d'Acquisition de Neufchâteau, le 9 août 1982 – étant vente par Mesdames (...) et (...), d'emprises en sous-sol et sur-sol - et dont question ci-avant à l'origine de propriété, stipule la clause ici textuellement reproduite :*

*" Les comparants déclarent vendre à l'Intercommunale pour laquelle accepte (...) préqualifié, les immeubles dont la désignation suit, aux conditions indiquées dans le présent acte.*

*COMMUNE de NEUFCHATEAU - PREMIERE DIVISION -*

*A. EN PLEINE PROPRIÉTÉ*

*Une emprise d'une contenance de quatre centiares à prendre dans une terre vaine et vague sise au lieu-dit « Au-dessus de l'étang », section C, numéro 1476, d'une superficie totale de quarante-six ares quinze centiares (46a15ca).*

*Cette emprise est reprise sous le numéro 5 et sous la désignation chambre de visite A 6 et A 7 au plan dressé le vingt et un juin mil neuf cent quatre-vingt-deux par les services de l'Intercommunale et dont un exemplaire restera annexé aux présentes après avoir été signé « NE VARIETUR » par les parties.*

#### **B. EN SOUS-SOL**

*Une emprise en sous-sol d'une contenance de cent sept mètres carrés (107m<sup>2</sup>) à prendre dans une terre vaine et vague sis au lieu-dit « Au-dessus de l'étang », section C, numéro 1476, d'une superficie totale de quarante-six ares et quinze centiares (46a15ca).*

*Cette emprise est figurée sous teinte jaune au plan dressé le vingt et un juin mil neuf cent quatre-vingt-deux par les Services de l'Intercommunale. Elle s'étend sur cinquante centimètres de part et d'autre de l'axe de canalisation figuré au susdit plan par un trait jaune continu et se situe au-delà d'une profondeur de plus de soixante centimètres à partir du niveau du sol.*

*Une servitude d'accès et de passage est constituée au profit du sous-sol vendu sur le fonds supérieur du terrain empris tel qu'il est désigné au plan précité.*

*Cette servitude s'exercera de manière que la canalisation puisse, en tout temps, être surveillée, entretenue et éventuellement remplacée par la surface. À titre de servitude au profit du sous-sol vendu, le propriétaire du fond supérieur ne pourra ériger des constructions, ni planter des arbres à moins de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation, ni modifier le niveau du sol au-dessus de l'emprise acquise, sans autorisation de l'Intercommunale.*

*En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent, l'Intercommunale aura, sans mise en demeure préalable, le droit de démolir les constructions érigées et de remettre les lieux dans leur état primitif, le tout aux frais des contrevenants, sans préjudice des dommages et intérêts auxquels l'infraction pourrait donner lieu. "*

***La partie acquéreuse déclare avoir parfaite connaissance de ce qui précède et être subrogée dans les droits et obligations qui en découlent. »***

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.

## **17. 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%).

## **18. 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.

## **19. Sanctions en cas de non-respect des engagements**

### **19.1. 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.

### 19.2. 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.

Cependant, si le signataire qui réclame les intérêts de retard est une entreprise (personne physique ou personne morale) et que l'autre signataire est un consommateur, une mise en demeure qui prend la forme d'un premier rappel est obligatoire (conformément à l'article XIX.2. du Code de droit économique).

Dans ces 2 hypothèses, les intérêts se calculent sur le prix de vente au taux d'intérêt légal augmenté de 3 points, par jour de retard jusqu'au jour de la signature de l'acte. Les signataires peuvent également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

## 20. 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.

## 21. 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.

## 22. 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<sup>er</sup> mai 2001, **aucuns travaux** pour lesquels un [DIU](#) doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien vendu.

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

### 23.2 Renseignements urbanistiques

Le vendeur déclare sur base d'une lettre adressée par la Commune de Neufchâteau, le 23 décembre 2024, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

« *Le bien en cause :*

*1a. est situé en **zone d'habitat (146 N) ainsi qu'en zones d'habitat et de parc 147 G** au plan de secteur BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 05 décembre 1984 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*

*1b. est situé dans un **périmètre d'intérêt paysager (147 G) ;***

*2. est situé sur le territoire communal où un **guide régional d'urbanisme** s'applique :*

- *règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux 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) ;*
- *règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;*

*3. n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local ;*

*4. est situé en zone de régime d'assainissement **collectif (avec une station d'épuration collective existante)** dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (**PASH**) Semois-Chiers ;*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat 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 après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;*

*Le bien en cause a fait l'objet du permis d'urbanisme suivant après le 01<sup>er</sup> janvier 1977 – éventuellement périmé : permis d'urbanisme n° 4548 (bis) relatif à la démolition d'un abri et la construction de 2 immeubles de 11 et 12 appartements délivré (...) le 17 décembre 2024 ;*

*\*\*\*A notre connaissance, le bien :*

- *n'est pas situé dans un schéma de développement pluricommunal, un schéma communal ou un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal ;*
- *n'est pas situé dans un périmètre où un guide communal d'urbanisme ou un projet de guide communal d'urbanisme s'applique ;*
- *n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;*
- *n'est pas situé dans une périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ;*
- *n'est pas situé dans un périmètre de reconnaissance économique ;*
- *n'est pas repris dans un périmètre d'un site à réaménager ;*
- *n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;*
- *n'est pas classé ni visé par une procédure de classement, n'est pas situé dans une zone de protection d'un immeuble classé et n'est pas repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques ;*
- ***est repris dans un périmètre de la carte archéologique (147 G) ;***
- *n'est pas repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine et n'est pas repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine ;*
- *n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000, n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;*
- ***est situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau : zone de prévention éloignée (IIb) non encore arrêtée (1000 m autour du captage) ;***
- ***est exposé à un risque naturel majeur relatif à un périmètre d'aléa d'inondation de type faible à moyen par débordement (147 G) ainsi que faible par débordement (146 N) de cours d'eau au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par le Gouvernement wallon le 04 mars 2021 ;***
- *n'est pas situé sur un axe d'un risque de ruissellement concentré ;*
- *n'est pas situé dans le périmètre d'une wateringue ;*
- *n'est pas traversé par un cours d'eau repris à l'atlas des Cours d'Eau ;*
- *n'est pas repris dans la banque de données de l'état des sols ;*
- *n'est pas exposé à un risque d'accident majeur ;*
- *n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs relatif à un périmètre concerné par la présence de carrières souterraines ;*
- *n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs relatif à un périmètre concerné par un risque d'éboulement (versant supérieur à 30 degrés) ;*
- *n'a fait l'objet d'aucun procès-verbal d'infraction ;*
- *n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ;*
- ***est situé dans le Parc Naturel Haute Sûre Forêt d'Anlier ;***
- *n'est pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent ;*
- ***est situé le long d'une voirie communale (147 G) ;***
- ***possède un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.***

*Par ailleurs nous attirons votre attention sur la présence d'une conduite de gaz Fluxys et de conduites de gaz Ores sur le territoire communal.*

*Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau, d'électricité et de gaz. Nous vous invitons à prendre contacts avec les Intercommunales concernées :*

- Eau : SWDE – Rue Des Dessus de Lives 10 à 5101 Loyers ;*
- Electricité : Ores – Avenue Général Patton 237 – 6700 Arlon ;*
- Gaz : Fluxys – Avenue des Arts 31 – 1040 Bruxelles (conduite mère) ;  
Ores – Avenue Général Patton 237 – 6700 Arlon.*

*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. 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 Commune de Neufchâteau a arrêté une charte coloristique pour les façades de bâtiments ainsi qu'une motion concernant les parkings (1 à 1,5 place par logement) et les rez-de-chaussée commerciaux (maintien dans les rues Roosevelt, Grand Place, Burnotte). Toute information peut être obtenue auprès du service urbanisme de la Commune.*

*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. »*

### **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 soumis à 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 est actuellement affecté à usage de terrain 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. Équipement**

L'acquéreur reconnaît avoir été mis en possession de tous les documents et de toutes les informations relatives à l'équipement et aux obligations relatives aux impétrants relatifs au bien vendu.

L'acquéreur confirme faire son affaire personnelle de toute recherche d'information complémentaire à cet égard et ce, à l'entière décharge du vendeur.

## 25. Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien ne trouve en tout ou en partie dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site [Géoportail de la Wallonie](#) comme présentant un **risque faible d'inondation** par débordement de cours d'eau ou ruissellement pour le bien 146N et faible à moyen pour le bien 147G. Les biens ne sont pas concernés par un axe de ruissellement concentré mais sont situés à moins de 50 mètres d'un cours d'eau non navigable de 2<sup>ème</sup> catégorie repris à l'atlas des cours d'eau.

L'acquéreur a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

## 26. 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](#).

## 27. 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](#).

## 28. 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](#).

### 28.1 Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 2 décembre 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.

### **38.2 Destination non contractualisée**

L'acquéreur déclare destiner le bien en tout/en partie 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.

### **38.3 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](#).

## **29. Gestion des ressources du sous-sol**

Pas d'application.

## **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. 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](#).

## **32. Primes**

### **32.1 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](#).

### **32.2 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

---

### **33. Déclarations fiscales (enregistrement, TVA, plus-value, etc.)**

#### **33.1. Les droits d'enregistrement.**

Les signataires déclarent que la vente est entièrement réalisée sous le régime des [droits d'enregistrement](#).

Toutefois, l'acheteur professionnel a la possibilité de ventiler une partie du prix en frais de développement à concurrence de cent cinquante mille euros (150.000,00 EUR HTVA).

Le vendeur précise que l'acheteur ne peut acheter sous le régime de marchand de biens.

#### **33.2. 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.

#### **33.3 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.

#### **33.4 Réduction / Abattement**

L'acquéreur déclare avoir été informé des conditions d'obtention de la réduction des [droits d'enregistrement](#).

---

## Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

---

### **34. 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 à 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)





