

ETUDE NOTARIALE

Etude de Maîtres Crespin & Godin

Notaires Associés

Avenue Monbijou 6

4960 Malmedy

Tél. 080/79.15.80

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER



(Référence 26-016135/001 - LD)

Le(s) vendeur(s) : **

L'(es) acquéreur(s) : **

Le bien vendu : une maison d'habitation à 4960 Bevercé, Route de Luxembourg 47A

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

Les vendeurs sont :

**

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 MALMEDY, troisième division, BEVERCE

Une emprise mesurée de deux ares quinze centiares (215 m²) comprenant une maison d'habitation à rénover, sur et avec terrain, sise Route de Luxembourg 47A, à prendre hors des parcelles cadastrées suivant extrait de matrice cadastrale récent **section E, numéro 0273GP0000 et numéro 0273FP0000**, tel que ce lot figure sous liseré bleu au plan dressé par le géomètre expert Guido FAYMONVILLE en date du 3 septembre 2021.

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. Il ne demande pas au vendeur d'en faire une description plus précise et complète dans ce compromis.

Le [revenu cadastral](#) non indexé du bien est de huit cent septante-deux euros (**,00 €).

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

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

3. Prix du bien

La vente est consentie et acceptée pour le prix de ** EURO (** €).

Le paiement s'effectue comme suit :

- **À la signature de l'acte :**

L'acquéreur paie le prix s'élevant à ** euro (** €) à la signature de l'acte. Il déclare que ce montant et les frais de l'acte seront payés par un crédit et/ou par des fonds provenant d'un compte dont les

références seront mentionnées dans l'acte authentique d'acquisition – l'acquéreur étant à ce jour dans l'incapacité de le déterminer.

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.
 - o Par exemple : agence immobilière, négociation, publicités, 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

En fonction de l'offre émise, qui serait acceptée par le vendeur, cette vente est conclue sous la [condition suspensive](#) d'obtenir un financement par l'acquéreur :

- d'un montant de ** € ;
- au taux normal du marché ;
- dans un délai de *** (***) 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, Maître **, notaire de résidence à ** par mail dans le même délai. 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](#).

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 dans les 4 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.

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 **Olivier CRESPIN**, notaire associé, de résidence à Malmedy.
- L'acquéreur a choisi l'étude de Maître **, notaire de résidence à **.

Ils peuvent également se faire assister par un conseil (avocat, expert, ...).

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. 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 tou(te)s :

- dettes ;
- [privilèges](#) ;
- charges ;
- inscriptions hypothécaires ;
- réserves de propriété ;
- enregistrements 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 (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.

9. Propriété

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

10. Occupation – Jouissance

Le bien est libre.

Le vendeur déclare que 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 ;
- 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.

Le vendeur autorise l'acquéreur à visiter le bien dans les 48 heures précédant la signature de l'acte pour vérifier son état et faire le relevé des compteurs.

11. Risques – Assurance

Le vendeur reste responsable des risques liés au bien 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.

12. 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.

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'**acquéreur** paie sa quote-part dans le précompte immobilier 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 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.

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).

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.

14.2. Responsabilité décennale

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle [responsabilité décennale](#).

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir fait appel à la [responsabilité décennale](#) ;
- ne pas avoir fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018.

15. Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

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

Le titre de propriété du vendeur étant, selon recherche au Bureau Sécurité Juridique, un acte reçu par le Notaire \$\$\$ en date du \$\$\$, est indisponible tant chez le notaire qu'aux archives de l'Etat, de sorte qu'il n'a pas été possible de vérifier s'il contient d'éventuelles servitudes ou conditions spéciales grevant le bien ; le vendeur déclare toutefois n'avoir connaissance d'aucune servitude ou condition spéciale.

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.

Servitude par destination du propriétaire (à compléter si nécessaire)

Il est constaté qu'antérieurement à la division des fonds faisant l'objet des présentes, ceux-ci appartenaient à un même propriétaire.

Il existait, au moment de cette division, entre lesdits fonds un lien de service, réalisé ou maintenu par leur propriétaire commun, consistant en **[décrire précisément le lien de service : canalisation, écoulement des eaux, accès, etc.]**.

Les parties reconnaissent que ce lien de service était apparent au moment de la division des fonds. En conséquence, conformément aux dispositions légales applicables, une servitude par destination du propriétaire est née au moment de la division, grevant le fonds actuellement cadastré **[à compléter après la division]**, au profit du fonds actuellement cadastré **[à compléter après la division]**, selon les modalités et dans les limites résultant de l'état des lieux existant au moment de la division.

16. Conditions de la vente

1. Citerne à mazout

L'acquéreur déclare avoir été informé que la citerne à mazout desservant le bien vendu se trouve actuellement dans un hangar sis sur le fonds voisin (cfr. plan susmentionné).

L'acquéreur s'engage à faire réaliser, à ses frais, les travaux nécessaires afin de permettre l'accès à ladite citerne depuis le bien objet de la vente, et ce dans le respect des prescriptions légales et réglementaires applicables.

L'acquéreur s'engage également à supprimer et/ou condamner, à ses frais, l'accès actuellement existant à ladite citerne depuis le fonds voisin, de manière à ce que l'accès à la citerne puisse désormais s'effectuer exclusivement depuis le bien vendu.

L'acquéreur se chargera de l'ensemble des travaux, autorisations, raccordements et éventuelles mises en conformité nécessaires à cette fin, sans recours contre le vendeur.

2. Compteur d'eau

L'acquéreur est informé que le compteur d'eau desservant actuellement le bien vendu est situé dans la cave de la maison sise dans la maison voisine (cfr. plan susmentionné).

L'acquéreur s'engage à faire installer, à ses frais, un compteur d'eau propre au bien vendu, dans celui-ci, ainsi qu'à faire réaliser les raccordements nécessaires à son fonctionnement et à son individualisation.

Il se chargera de toutes les démarches nécessaires auprès du distributeur d'eau compétent ainsi que du coût des travaux et raccordements précités, sans recours contre le vendeur.

3. Servitude d'interdiction d'affectation commerciale et touristique

En vue de préserver la destination et la tranquillité du fonds voisin (cfr. plan susmentionné), il est constitué, par les présentes, une servitude grevant le bien vendu, ci-après désigné le « fonds servant », au profit du fonds voisin (cfr. plan susmentionné), ci-après désigné le « fonds dominant ».

Cette servitude consiste en l'interdiction, pour le propriétaire du fonds servant, d'affecter ou de faire affecter le bien vendu à l'exploitation d'un commerce ou d'un établissement commercial, ainsi qu'à l'exploitation d'un hébergement touristique, sans l'accord préalable et écrit du propriétaire du fonds dominant.

La présente interdiction ne fait toutefois pas obstacle à l'exercice, dans le bien vendu, d'une activité professionnelle ou libérale, notamment sous la forme de bureaux, pour autant que cette activité ne constitue pas un commerce ou un établissement commercial au sens de la présente clause.

Est également expressément autorisée l'utilisation du bien vendu comme seconde résidence, ainsi que sa mise en location dans le cadre de locations de longue durée.

La présente servitude est consentie à titre réel et demeurera attachée aux fonds concernés, quels qu'en soient les propriétaires successifs. L'acquéreur s'engage à respecter la présente servitude et à la faire respecter par ses ayants droit et ayants cause.

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. Sanctions en cas de non-respect des obligations

18.1. Exécution forcée ou résolution

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre doit lui envoyer une [mise en demeure](#) écrite 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. Cela signifie que, si c'est le vendeur qui n'exécute pas ses obligations, il doit restituer en outre la garantie versée à l'acquéreur. Si c'est l'acquéreur qui n'exécute pas ses obligations, la garantie versée sera abandonnée au vendeur et imputée sur l'indemnité due.

et

- les éventuels droits d'enregistrement ou autres frais liés à la vente.

Chacun des signataires se réserve, en outre, le droit de renoncer à l'indemnité forfaitaire ci-dessus et de réclamer l'indemnisation de son dommage réel lorsque ce dommage est supérieur à cette indemnité forfaitaire.

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'acte n'est pas signé dans le délai convenu à cause du vendeur ou de l'acquéreur, 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.

Les intérêts se calculent sur le prix de vente au taux d'intérêt légal augmenté de 2 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.

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).

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

22. Contrôle de l'installation électrique

PV de contrôle établi

Dans le procès-verbal du 16 juillet 2026, l'organisme Certinergie a constaté que [l'installation électrique n'est pas conforme](#). L'acquéreur a reçu une copie du procès-verbal.

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal et les schéma(s) [unifilaire\(s\)](#) et plan(s) de [position](#) (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

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

23. Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Un [certificat PEB](#) numéro CU *** dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, a été établi le 16 juillet 2026. Il reprend le bien en classe énergétique G.

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

24. Informations sur la situation urbanistique

24.1. 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.

24.2. Renseignements urbanistiques

Le vendeur déclare sur base d'une lettre adressée par la ville de Malmedy, le **, et de la consultation du [Géoportail](#), dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

« ** »

24.3. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les actes et 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 a fait l'objet des actes et/ou travaux suivants : **, achevés en **, pour lesquels un 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 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.

24.4. Registre des bénéfices fonciers

Sur base de la consultation du [Géoportail](#) ([Registre des bénéfices fonciers](#)) transmise à l'acquéreur, il ressort que le bien n'est pas repris dans le registre.

La taxe sur les bénéfices résultant de la planification n'est donc pas d'application.

25. Equipement

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

- ne bénéficie pas d'un [équipement d'épuration des eaux usées](#);
- n'est pas raccordé à l'égout ;
- bénéficie d'une citerne enterrée destinée à recueillir les eaux usées ;
- bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau et 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 faible, moyen ou élevé 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

Sous réserve des mentions reprises dans les renseignements urbanistiques, 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. Code wallon de l'habitation durable

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

- Si le bien n'est pas équipé de **détecteurs incendie**, l'acquéreur en placera.
- Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de détecteurs incendie.
- 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**.

29. 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.

30. 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](#).

30.1. Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 17 août 2026 (l'extrait doit dater de moins de 1 an), énonce ce qui suit :

« [...] Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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.

30.2. Destination non contractualisée

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

30.3. 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](#).

31. CertiBEau

Le vendeur déclare :

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

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

32. 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.

33. 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](#).

34. Primes

34.1. 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](#).

34.2. Déclaration du 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

35. 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](#).

35.1. Taxation sur les plus-values

Le vendeur et l'acquéreur sont informés :

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

35.2. Réduction

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

35.3. Marchands de biens

L'acquéreur déclare ne pas avoir l'intention de demander, dans l'acte notarié, le tarif réduit applicable aux marchands de biens.

Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

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

L'acquéreur reconnaît que le notaire rédacteur de ce compromis et qui porte son cachet, l'a informé de l'assurance accident qu'il a souscrit auprès de la SC Assurances du Notariat et dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-après :

- assurance **gratuite** pour l'acquéreur ;
- risque assuré: le **décès accidentel** ;
- personnes assurées: acquéreur **personne physique** ;
- 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, quel que soit le nombre de conventions et le nombre d'acquéreurs ;
- durée de la garantie : de la signature du compromis jusqu'à la signature de l'acte, pendant une durée de **4 mois au maximum** après la date de la signature de ce compromis ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans ce compromis. La période entre la

signature de ce compromis et la réalisation des conditions suspensives est limitée à **6 mois au maximum**, à compter de la signature de compromis ;

- versement d'une garantie sur le compte tiers du notaire représentant au moins 5% du montant du prix ;
- la convention doit être **datée**. La convention **non-électronique** doit être signée par l'acquéreur en présence du notaire ou l'un(e) de ses collaborateurs. La convention électronique ne peut être signée par l'acquéreur seulement après que cette convention ait été discutée avec le notaire ou l'un(e) de ses collaborateurs.

L'acquéreur déclare que :

- ce compromis est conforme aux échanges (oraux ou écrits) qu'il a eu avec le notaire et/ou son collaborateur ;
- il a pu poser toutes ses questions au notaire ou à son collaborateur, préalablement à la signature de ce compromis ;
- il a répondu de bonne foi à toutes les questions qui lui ont été posées.

Les conditions générales et l'IPID concernant cette police d'assurance de décès sont disponibles chez le notaire, rédacteur de la présente convention. Ces documents peuvent également être obtenus auprès de la SC Assurances du Notariat (rue de la Montagne 34 à 1000 Bruxelles, e-mail: info@anvzn.com).

Signatures

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

Fait en 2 originaux :

- pour le vendeur : à Malmedy, en l'étude de Maître **Olivier CRESPIN** et Maître **Florence GODIN**, notaires associés
- pour l'acquéreur : à Malmedy, en l'étude de Maître **Olivier CRESPIN** et Maître **Florence GODIN**, notaires associés

Le vendeur et l'acquéreur ont reçu leur exemplaire.

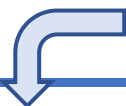
Signature(s) vendeur(s)

Signature(s) acquéreur(s)



Annexe 1 : Octroi d'une réduction des droits d'enregistrement (Région wallonne) (Référence 26-016135/001 - LD)

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



☐ OUI

☐ Non : pas de taux réduit possible

Le bien est-il actuellement une **habitation** ou un immeuble destiné à l'habitation ? Sont visés les maisons, les appartements, les terrains à bâtir, les habitations en construction ou sur plan et les terrains sur lesquels sont érigées des constructions que l'acquéreur prévoit de démolir pour y reconstruire sa résidence principale.



☐ OUI

☐ Non : pas de taux réduit possible

L'un des acquéreurs est-il déjà seul **plein propriétaire** de la totalité d'une habitation ou tous les acquéreurs sont-ils déjà ensemble plein propriétaires de la totalité d'une habitation (en Belgique ou à l'étranger) ?



☐ NON



☐ Oui

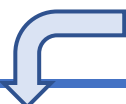
L'(es) acquéreur(s) qui est(sont) plein(s) propriétaire(s) (conjointement) d'une autre habitation va(ont)-t-il(s) s'engager à la céder dans les 3 ans ?



☐ OUI (voir ci dessous**)

☐ Non : consultez votre notaire

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 de taux réduit possible

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



☐ OUI l'octroi du taux réduit est possible

☐ Non : pas de taux réduit possible

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

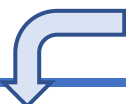
** Description de l'immeuble concerné (Rue, n°, Ville, réf. cadastrale) :

Noms des propriétaires :

Annexe 2 : Octroi de l'honoraire réduit

(Référence 26-016135/001 - LD)

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



☐ OUI

☐ Non : pas d'honoraire réduit

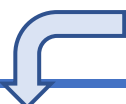
Le bien est-il un immeuble (en cours de construction) ou un terrain à bâtir destiné uniquement à l'habitation ?



☐ OUI

☐ Non : pas d'honoraire réduit

Le bien sera-t-il occupé par l'ensemble des acquéreurs comme habitation propre et unique soit pour sa totalité, soit sous la forme partagée d'habitation kangourou, maison de soins ou habitat groupé ?



☐ OUI

☐ Non : pas d'honoraire réduit

Les acquéreurs s'engagent-ils à fixer leur domicile dans le bien dans l'année de la signature de l'acte ou de la réception provisoire ?



☐ OUI

☐ Non : pas d'honoraire réduit

Un des acquéreurs possède-t-il d'autres droits sur un bien immobilier en Belgique ou à l'étranger ?



☐ NON : l'octroi de l'honoraire réduit est possible

☐ Oui : pas d'honoraire réduit sauf exception → consultez votre notaire

Fait à, le
Signature(s)