

ETUDE NOTARIALE

Jean-Frédéric VIGNERON

&

Laurent VIGNERON

NOTAIRES ASSOCIES

Srl - TVA - BE0825.477.225 - RPM Brabant wallon

Place Alphonse Bosch, 18 - 1300 Wavre

☎ 010/84.44.54 - ☎ 010/86.16.06 - e-mail: notaire@notairevigneron.be

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER (REGION WALLONNE)

(24-00937)

A DESIGNATION DES PARTIES

A.1. PARTIE VENDERESSE

[REDACTED]

D'UNE PART, ci-après dénommé (e) (s) (ensemble) : « le vendeur » ;

ET :

A.2. PARTIE ACQUEREUSE

**

D'AUTRE PART, ci-après dénommé (e) (s) (ensemble) : « l'acquéreur », s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

B DECLARATIONS PREALABLES

B.1. DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant tout ou partie du bien ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou de curateur ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

B.2. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

B.2.1. Logement familial

Pas d'application.

B.2.2. Insaisissabilité

B.2.2.1. Le vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

B.2.2.2. L'acquéreur

L'acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

B.2.3. Sortie d'indivision (Article 3.77 Code civil)

Les acquéreurs ont été informés par le(s) notaire(s) rédacteur(s) des présentes du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle ne s'applique pas l'article 3.75 du Code civil.

Ils déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, conformément à l'article 3.77 du Code civil, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs copropriétaires/indivisaires peut, à défaut d'accord entre parties, et moyennant un préavis d'un mois à partir de la notification recommandée au(x) copropriétaire(s)/indivisaire(s), demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

B.2.4. Apport anticipé

Conformément à l'article 1452, §2 du Code civil ancien, et dès lors qu'ils deviendront, suite à la présente acquisition, plein propriétaires indivis exclusifs et par parts égales du bien prédécrit, chacune des personnes mentionnées ci-dessus comme « acquéreur » déclare que la pleine propriété du bien immeuble, objet du présent acte, en cas d'un mariage ultérieur entre co-acquéreur fera de plein droit partie de leur éventuel patrimoine commun, comme s'ils avaient stipulé l'apport dans une convention matrimoniale, pour autant que ledit bien immeuble n'ait pas été aliéné auparavant et sauf disposition contraire dans leurs conventions matrimoniales.

Les dettes à l'égard des tiers, en cours au moment du mariage et qui ont été contractées afin d'acquérir, d'améliorer ou de conserver le bien immeuble, seront à partir de ce moment, à charge du patrimoine commun.

Cet apport est sans incidence sur les éventuelles créances contractées entre co-acquéreurs, notamment celles relatives au paiement des dettes et aux frais liés au bien immeuble, intervenus avant le mariage.

Toutes les règles légales relatives au patrimoine commun seront d'application sur le bien immeuble à partir du mariage, à l'exception du droit de reprise.

La présente déclaration d'apport anticipé sera réitérée dans l'acte authentique de vente fera l'objet d'une inscription au Registre central des contrats de mariage.

C CONVENTION

Le vendeur vend sous les garanties ordinaires de droit à l'acquéreur, qui accepte, dans des quotités et selon des modalités à déterminer au plus tard le jour de l'acte authentique de vente et qu'en cas de décès d'un des acquéreurs entre la signature du compromis et le jour de l'acte authentique les parties déclarent qu'elles acquièrent le bien à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété le bien suivant :

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE LASNE – QUATRIEME DIVISION - Ohain

Une maison en état de gros œuvre fermé, située chaussée de Louvain, 148, sur et avec terrain présentant, d'après titre, une largeur de vingt-trois mètres douze centimètres, d'une contenance, d'après titre et mesurage ancien, de dix-sept ares seize centiares soixante-six dixmilliares (17a 16 ca 66 dca), cadastré, d'après titre, section F, numéro 609/L pour seize ares quatre-vingt-trois centiares (16a 83 ca), et d'après extrait récent de la matrice cadastrale, section F, numéro 0609LP0000 pour une contenance de seize ares quatre-vingt-trois centiares.

Revenu cadastral non indexé d'après extrait : huit euros.

Egalement dénommé : « le bien vendu ».

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe actuellement aucune procédure de révision en cours.

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

C.2. MOBILIER

Néant.

C.3. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

D CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes :

D.1. Situation hypothécaire – registre des gages

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient, ainsi que de tout enregistrement dans le registre des gages grevant les biens mobiliers corporels incorporés à l'immeuble ou les biens meubles par nature devenus immeubles par destination.

Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur.

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur. Le vendeur déclare en outre avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

Il est en outre précisé que la loi du 11 juillet 2013, permet au notaire instrumentant depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

En raison de la possibilité de couvrir un gage ou une réserve de propriété consenti qui n'apparaîtrait pas encore audit Registre, le vendeur déclare dès lors que tous les travaux effectués à sa demande en sa qualité de commettant ou maître d'ouvrage (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne

reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des Gages.

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, le cas échéant, des créanciers inscrits ou transcrits ou ayant réalisé une inscription dans le Registre des gages, des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt ainsi que des notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, et ce soit au plus tard à l'expiration du délai convenu par les parties (et ses éventuelles prolongations), soit pour la signature de l'acte authentique de vente.

La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir.

D.2. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire au plus tard dans le mois des présentes ; le vendeur a l'obligation de donner accès à l'immeuble pour l'établir.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83,14° du Code de Droit Economique).

Pour autant que le bien ne soit pas loué, tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvent seront enlevés par le vendeur à ses frais, et il sera mis en état de propreté, avant la signature de l'acte authentique.

D.3. Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil ancien). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité.

Le vendeur déclare que la responsabilité décennale des entrepreneurs dont question ci-avant s'applique à la présente aliénation car le bien a subi de travaux couverts par celle-ci. Il s'engage à fournir l'attestation d'assurance ou de cautionnement visée par la loi du 31 mai 2017 dans les deux mois à compter du jour où soit le registre dont question dans ladite loi sera consultable soit de l'entrée en vigueur de l'Arrêté royal fixant les conditions et modalités de dépôt et de libération de ce cautionnement. Les parties reconnaissent savoir que le notaire rédacteur de l'acte authentique de cession a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de cette loi avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour ce registre n'est pas encore consultable, car l'Arrêté royal qui doit l'organiser n'est pas encore promulgué.

D.4. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se

défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir l'acte reçu par le notaire Laurent VIGNERON, en date du 5 décembre 2022. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie document.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

D.5. Contenance

La contenance susénoncée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

D.6. Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié lors de la signature de l'acte authentique, la quote-part due par l'acquéreur sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

D.7. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à fournir copie de ce contrat d'assurance à 1^{ère} demande de l'acquéreur, et à maintenir le contrat existant jusqu'à expiration du délai de 3 mois dont question ci-après. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien à compter de la signature de l'acte authentique, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en vertu de l'article 111, §1^{er} de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, qui dispose comme suit :

« En cas de cession entre vifs d'un immeuble, l'assurance prend fin de plein droit trois mois après la date de passation de l'acte authentique.

Jusqu'à l'expiration du délai visé à l'alinéa 1er, la garantie accordée au cédant est acquise au cessionnaire, sauf si ce dernier bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. »

L'acquéreur s'engage à remettre au vendeur au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique, une attestation de son assureur confirmant la signature d'un contrat

d'assurance couvrant le bien vendu: à défaut, l'acquéreur sera redevable au vendeur du montant des primes payées par ce dernier après à dater du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien. Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

D.8. Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique par la prise de possession réelle.

Le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

D.9. Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit. L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

A ces fins les parties s'engagent à faire un relevé contradictoire des compteurs, la veille de l'acte, et de vérifier par la même occasion l'état du bien.

E CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES

L'acquéreur déclare être informé que le titre de propriété du vendeur étant l'acte reçu du notaire Laurent VIGNERON en date du 5 décembre 2022 stipule notamment ce qui suit, ci-après textuellement reproduit :

« (...) L'acquéreur déclare être informé que le permis d'urbanisme délivré en séance du Collège communal le 8 avril 2019, a été accordé à condition de réaliser des travaux et des modifications. L'acquéreur a reçu copie de ce permis (entrée de droite à supprimer, nidagrass si parking, velux à aligner sur une fenêtre, chemin pavé à réaliser à l'entrée à gauche, hauteur de haie à respecter à l'entrée pour la visibilité,...). Le vendeur s'engage à ne pas s'opposer à l'exécution des travaux liés audit permis ».

L'acquéreur déclare avoir reçu copie dudit acte du 5 décembre 2022 et en avoir pris connaissance préalablement aux présentes. Il déclare acquérir le bien prédécrit en l'état et fera son affaire personnelle des actes et travaux à réaliser aux termes du permis du 8 avril 2019.

F SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

F.1. Urbanisme

F.1.1. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immo-

bilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

- * le Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;
 - * le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;
 - * le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
 - * le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.
- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

F.1.2. Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le vendeur déclare que la lettre adressée par la Commune de Lasne le 6 janvier 2025, réceptionnée le 14 janvier suivant, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, stipule textuellement notamment ce qui suit :

« En réponse à votre demande réceptionnée en date du 18 décembre 2024 relative à un bien sis à chaussée de Louvain 148 à 1380 Ohain et cadastré 4ème Division / section F n° 609L, et appartenant à [REDACTED], nous avons l'honneur de vous adresser, ci-après les informations visées aux articles D.IV.99 et D.IV.100) du CoDT.

Le bien en cause :

- *Est situé en zone agricole au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*
- *N'est pas situé dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n° 1 dit « du Centre de Lasne » dûment autorisé en date du 06.02.1992 et non périmé et qui n'a pas cessé de produire ses effets, ayant acquis valeur de Schéma d'Orienta-tion local (SOL) en date du 1er juin 2017 ;*
- *N'est pas situé dans le périmètre du Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural applicable sur le territoire ayant acquis valeur de Guide Régional d'Urbanisme (CRU) en date du 1er juin 2017 ;*
- *Est situé en périmètre agricole au Schéma de Structure Communal (S.S.C.) adopté par arrêté ministériel du 19 décembre 2000 ayant acquis valeur de schéma de Développement communal (S.D.C.) en date du 1er juin 2017 et au Guide communal d'urbanisme (G.C.U.) approuvé le 18 mai 2017 par le Ministre wallon et entré en vigueur le 02 juillet 2017 ;*
- *A fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;*
 - 2000/184 délivré en date du 08 novembre 2000 pour la construction d'un bâtiment ;
 - 2001/108 délivré en date du 03 juillet 2001 pour modifier le permis d'urbanisme initial ;
 - 2005/076 délivré en date du 22 août 2005 pour la construction d'un bâtiment ;

-2012/034 délivré en date du 24 septembre 2012 pour l'installation de clôtures ;
-2018/104délivré en date du 08 avril 2019 pour modifier le permis d'urbanisme initial ;

En ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite sur les lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis a permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés.

L'acquéreur et le notaire se renseigneront à cet effet auprès du vendeur.

- N'a pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation ;
- N'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n ° 1 / 2 datant de moins de deux ans ;
- N'a pas fait l'objet d'une infraction constatée ;
- N'est pas classé — ni inscrit sur la liste de sauvegarde — ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité — ni localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité ;
- N'est pas situé dans le périmètre du champ de bataille de 1815 dit « de Waterloo », protégé par la loi spéciale du 26 mars 1914 et placé sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel de la Région wallonne par arrêt du Gouvernement wallon du 03 juin 1999 ;
- N'est pas situé dans le périmètre du site de la rive gauche/droite et de la basse vallée du Smohain classé par arrêté ministériel le 25 octobre 1994 ;
- N'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1 bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- N'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;
- N'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12 décembre 2002 ;
- Est situé le long d'une voirie régie par le Ministère wallon de l'Équipement et des transports (chaussée de Louvain — Route de l'Etat — route d'Ohain - rue du Try-Bara — rue du Batty — rue de l'Eglise - Place Communale - route de Genval — chaussée de Charleroi) ;
- Ne semble pas longé ni traversé par une conduite d'eau - de gaz ;
- Ne semble pas se situer à proximité d'une conduite de l'Otan ;
- N'est pas implanté dans un périmètre d'aléa d'inondation repris sur la carte du sous bassin hydrographique de la Dyle-Gette adoptée par le Gouvernement wallon le 19 décembre 2013 ;
- N'est pas traversé par un axe de ruissellement concentré (cartographie ERRUIS-SOL) ;
- Ne semble pas repris dans le périmètre d'un site de revitalisation ou d'une rénovation urbaine ;

- *Ne semble pas concerné par un projet d'expropriation, ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;*
- *N'est pas soumis à un droit de préemption ;*
- *La parcelle n'est pas concernée par la carte archéologique*
- *La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines*
- *La parcelle n'a pas une présence de puits de mines*
- *La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines*
- *La parcelle n'a pas une présence de minières de fer*
- *La parcelle n'a pas une présence de karst*

Tous renseignements complémentaires demandant des délais de recherches supplémentaires notamment relatifs à l'Atlas des Cours d'eau, réglementation sur l'égouttage et l'épuration des eaux, sont à solliciter auprès du Service Travaux (02/634.05.72).

Tous renseignements complémentaires demandant des délais de recherches supplémentaires notamment relatifs aux chemins et présence éventuelle d'un sentier, sont à solliciter auprès du Service Patrimoine (02/634.05.32)

En vertu de l'art. 12 de la loi du 24/12/1996 et de l'ad. 433 du code des impôts sur les revenus, le notaire est tenu d'adresser directement, par voie recommandée, sa demande relative aux taxes qui resteraient dues pour le bien cité en objet.

Pour tout bâtiment existant, le propriétaire ou le titulaire de droit réel est tenu de disposer du certificat P.E.B., selon les modalités visées à l'article 237/31.

Nous vous informons que nous ne sommes pas en possession d'éventuelles conventions signées entre parties ou de servitudes privées. ».

F.1.3. Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le #vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien prédécrit n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

L'acquéreur déclare pouvoir vérifier cette information en consultant le site de la Région Wallonne site <http://geoapps.wallonie.be/inondations/>

Par ailleurs, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrage de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

L'acquéreur reconnaît avoir été éclairé sur les conditions d'assurabilité des biens sis en zone à risque.

F.1.4. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

F.1.5. Situation existante

Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, et garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Le vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

Il est rappelé que le maintien de travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique, sous réserve cependant de l'application des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1erbis. CoDT.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement en gros œuvre fermé.

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

F.1.6. Observatoire Foncier Wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier Wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent que le bien vendu est situé en zone agricole ou inscrit sur la liste du SIGEC.

En conséquence de quoi, il sera procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

F.1.7. Code wallon de l'habitation durable

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- * sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- * sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- * ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou

l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

Le vendeur déclare que le bien :

- * n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon de l'habitation durable;
- * n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
- * ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas :

- * de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
- * de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m² ;
- * de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;
- * de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...) ;

F.1.8. Division – Lotissement

Pas d'application.

F.1.9. Droits de préemption – Autorisation

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir contracté de prêt ou de crédit hypothécaire auprès du Fonds du Logement ou d'un autre organisme de crédit social.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels.

Dans l'hypothèse où le bien objet des présentes serait situé dans un site à réaménager dans le sens de l'article D.V.4 du CoDT, la présente vente est en outre conclue sous condition suspensive de l'obtention de l'autorisation du Gouvernement Wallon visée audit article au plus tard à l'expiration du délai prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

Il est ici précisé que l'acquéreur acquiert le bien dans sa totalité. En conséquence, si une partie du bien devait être préemptée, la présente convention serait considérée nulle et non avenue. Seul l'acquéreur peut se prévaloir de la présente clause.

F.1.10. Environnement – gestion des sols

F.1.10.1. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

F.1.10.2. Gestion des sols

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 28 janvier 2025 (validité 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

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3) : **Néant**

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3) : **Néant**

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) : **Néant** »

Les parties reconnaissent qu'elles ont été informées du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), antérieurement aux présentes, par courriel.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est **pas titulaire** d'obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C.- Déclaration de destination

C.1.- *Destination*

Interpellé quant à la destination qu'il entend donner au bien, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : Résidentiel.

C.2.- *Renonciation à la contractualisation de la destination*

Le vendeur prend acte de cette déclaration, et déclare qu'il ne prend **aucun engagement** de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément.

En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Toutefois, si le vendeur devait être désigné comme le « titulaire » des obligations du décret (remédiation, gestion, mesures de sécurité et de suivi, ...) par les autorités publiques, celui-ci ne pourrait se fonder sur la présente exonération contractuelle de garantie pour se retourner à son tour contre l'acquéreur. En outre, dans cette même hypothèse et par dérogation à l'exonération qui précède, le vendeur devrait répondre de tous troubles subis par l'acquéreur, en raison notamment de l'action des pouvoirs publics.

C.3.- *Renonciation à la soumission volontaire*

Ni le vendeur, ni l'acquéreur n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D.- Information circonstanciée – déclarations du vendeur

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s), et en particulier il déclare :

- ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur les biens ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution ou qui soit incompatible avec la destination actuelle ou future du bien ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol.

F.1.11. Citerne à mazout

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout.

F.1.12. Certificat de performance énergétique

Non applicable vu l'état d'avancement de la construction du bien vendu.

Toutefois, l'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur la déclaration PEB simplifiée concernant le bien et datant du 8 novembre 2018.

F.1.13. Primes

F.1.13.1. Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire, rédacteur de la présente convention, de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou constructions futures et savoir que certaines d'entre elles doivent être obtenues avant la signature de l'acte authentique.

F.1.13.2. Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire, auteur de la présente convention, ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

F.1.14. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'acquéreur déclare que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

F.1.15. Code de l'Eau – Certification Eau des immeubles bâtis

Le vendeur déclare :

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

Les parties sont informées que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

G AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

G.1. Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur s'engage à remettre au plus tard le jour de signature de l'acte authentique de vente ce dossier à l'acquéreur.

G.2. Contrôle de l'installation électrique

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire rédacteur des présentes de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à

haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, publié au Moniteur belge du 28 octobre 2019, entre en vigueur le 1er juin 2020.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente n'est pas une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques, étant donné que la construction n'en est qu'au stade du gros œuvre.

H PRIX

La vente est consentie et acceptée pour le prix de # EUROS (# EUR), toutes charges pro fisco comprises.

Cette somme est payable comme suit :

* à la signature des présentes une somme de # euros est payée par l'acquéreur en un/plusieurs virement(s) par débit du/des compte(s) numéro(s) # ouvert au nom de # sur le compte du notaire associé Laurent VIGNERON, à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente.

Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie sera consignée chez le notaire désigné par la partie acquéreuse jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie suivront le principal, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.

* le solde du prix, soit #, est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente par virement bancaire préalable sur le compte du notaire instrumentant.

I FRAIS

I.1. A charge de l'acquéreur

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur.

I.2. A charge du vendeur

Sont à charge du vendeur les frais de dossier (250,00 EUR HTVA) et les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts et rémunérations (dus au notaire ou à l'agent immobilier) résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention, en imposent la réalisation au vendeur dans le cadre de la vente :

- * lotissement/urbanisation, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- * attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- * attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- * attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- * certificat(s) de performance énergétique ;
- * renseignements urbanistiques ;
- * documents cadastraux ;
- * mainlevée des inscriptions, commandements ou saisies éventuelles ;
- * lettre(s) d'information du syndic préalables à la vente ;
- * établissement du DIU ;
- * copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division ;

Sont également à charge du vendeur, les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), s'il requiert ces devoirs.

I.3. Frais liés à la rédaction du compromis

Le vendeur déclare avoir été informé et accepter que les frais et honoraires liés à la rédaction du présent compromis s'élèvent à trois cent nonante-cinq euros (395,00 EUR) hors

TVA et seront supportés par le vendeur. Les frais en question reviendront intégralement au notaire rédacteur du présent compromis de vente et seront intégrés aux frais de délivrance dans le décompte du vendeur.

J **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT**

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'acquéreur qui le reconnaît expressément.

K **DECLARATIONS FISCALES**

K.1. L'ACQUEREUR :

K.1.1. Réduction (art.44bis du Code des Droits d'Enregistrement)

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement.

K.1.2. Réduction par restitution (art.57 du Code des Droits d'Enregistrement - Terrain)

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la restitution partielle des droits d'enregistrement prévue à l'article 57 du Code des droits d'enregistrement.

K.1.3. Application de la TVA et exonération du droit de vente

Les parties déclarent avoir été parfaitement informé des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'exonération de l'article 159, 8° C. enr.

Les parties demandent l'application de l'exonération de l'article 159, 8° C. enr. étant donné que la taxe sur la valeur ajoutée (ci-après dénommée « TVA ») est due sur la livraison des biens.

A cet effet, le vendeur déclare:

- 1° être de plein droit assujetti à la TVA sous le numéro [REDACTED]
- 2° introduire sa déclaration périodique au bureau de contrôle TVA sis à Bruxelles.
- 3° que la vente concerne un bâtiment et le terrain y adossé qui n'a pas encore

été l'objet d'une première utilisation - occupation (et pour lequel le (nouveau) RC n'a pas encore été fixé).

LE VENDEUR :

K.1.4. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution étant donné qu'il a acquis sous le régime TVA.

K.1.5. Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

L **DISPOSITIONS FINALES**

L.1. ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les 3 mois à compter du jour de la contresignature du présent compromis de vente.

Les parties, informées de leur droit de choisir chacune leur notaire, sans supplément de frais, pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater des présentes, ont désigné à cette fin :

- pour le vendeur : l'étude des notaires associés Jean-Frédéric et Laurent VIGNERON, à Wavre ;

- pour l'acquéreur : l'étude #du Notaire #des notaires associés, à # ;
Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de paiement des droits d'enregistrement dans les quatre mois de la signature du présent compromis ou de la réalisation des conditions suspensives, sous peine d'amende.

L.2. SANCTIONS

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, après une mise en demeure notifiée par exploit d'huissier ou lettre recommandée adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant quinze jours, l'autre partie pourra, dès l'expiration du délai fixé ci-dessus :

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.
- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur.

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par le notaire rédacteur du présent compromis, que seule une résolution amiable enregistrée ou judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement. La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

Sans préjudice du droit pour la partie non défaillante de réclamer des dommages et intérêts, si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte authentique, ou si du fait du vendeur l'acte authentique n'était pas signé dans ledit délai, la partie défaillante serait, de plein droit et sans mise en demeure, redevable d'un intérêt moratoire calculé sur le prix de vente ou son solde au taux de l'intérêt légal augmenté de trois pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.

L.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile jusqu'à la signature de l'acte authentique en leur domicile ou siège respectif susindiqué.

L.4. ARBITRAGE - TRIBUNAUX

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, sera tranché définitivement par voie d'arbitrage.

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre, celui ci sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le Président de la Chambre des Notaires de l'arrondissement dans lequel le bien vendu est situé.

Toutefois, chacune des parties pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante :

- Si elle prend l'initiative de l'instance en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires.
- Si l'autre partie l'informe de son intention de faire appel à l'arbitrage, en lui faisant part de son refus dans les quinze jours calendrier à compter de cette information.

Tous les frais relatifs à cet arbitrage seront supportés par le vendeur et l'acquéreur, chacun pour moitié.

L.5. ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DE L'ACQUEREUR

(applicable en cas de signature du compromis dans une étude notariale avec paiement d'un acompte de minimum 5% du prix de vente)

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

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

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

Le(s) acquéreur(s) déclare(nt) que :

- la présente convention est conforme aux échanges (orales et / ou écrites) qu'ils ont eu avec le au notaire et/ou à son collaborateur ;
- il(s) a (ont) pu poser toutes leurs questions au notaire et/ou à son collaborateur, préalablement à la signature de la présente convention ;
- il(s) a (ont) répondu de bonne foi à toutes les questions qui lui a (leur 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).

L.6. AGENT IMMOBILIER

Néant.

L.7. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

L.8. CLOTURE

<i>(partie venderesse)</i> Fait à # en l'étude de # Le #	<i>(partie acquéreuse)</i> Fait à # en l'étude de # Le #
--	--

En 2 originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ;
une copie étant destinée au(x) notaire(s) des parties.