Région Flamande V.9

VLANOT by FEDNOT

En-tête notaire / agent immobilier rédacteur

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

BROUILLON

Le(s) vendeur(s) : #

Le(s) acquéreur(s) : #

Le bien vendu : #

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

! Ce document est un **modèle de base**. Avant tout, il est un outil pratique pour guider la rédaction d'un compromis de vente. Il ne prétend pas être complet. Le texte proposé doit être adapté/négocié par les deux signataires, en fonction des circonstances concrètes de la vente.

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

! Consultez des **professionnels de l'immobilier** tels que les études notariales ou les agences immobilières pour vous renseigner au mieux.

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

Éléments principaux de la vente

#Note pour le rédacteur : toutes les parties reprises en rouge sont soit à compléter, soit à supprimer.

1. Désignation du vendeur et de l'acquéreur

Le(s) vendeur(s) est/sont #(nom, prénoms, adresse, état civil, adresse mail, n° téléphone, ~~*etc.*~~).

L'(es) acquéreur(s) est/sont #(nom, prénoms, adresse, état civil, adresse mail, n° téléphone, ~~*etc.*~~), déclarant acquérir #(répartition des quotités acquises).

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

2. Bien vendu

Le bien vendu #(adresse + descriptif)

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

- les immeubles par incorporation ;
- les biens mobiliers suivants : #, estimés par les signataires à # EUR, inclus dans le prix.
- #toute réserve de combustible (mazout, gaz, …).

L'acquéreur déclare avoir visité le bien vendu. Il ne demande pas au vendeur d'en faire une description plus précise et complète dans ce compromis.
Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

3. Prix du bien

La vente est consentie et acceptée pour le prix de # euros (en toutes lettres), # EUR (en chiffres).

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

- **À la signature de l'acte** :

BROUILLON

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

4. Frais liés à la vente

A 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 paie en plus les frais suivants :

- #
- #.

L'acquéreur paie par virement du compte numéro # au nom de # sur le compte numéro # au nom de #.

-

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

Le vendeur paie:

- #les frais nécessaires pour mettre le bien en vente ;
  - Par exemple : agence immobilière, négociation, publicités, etc.
- #les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.
  - Par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration ; etc.

Sauf avis contraire, le vendeur précise que seul #son/#ses #notaire/#agent immobilier #est/#sont autorisé(s) à effectuer les démarches relatives aux formalités de délivrance reprises ci-dessus.

#Le vendeur paie en plus les frais suivants :

- #
- #

5. Condition suspensive d'un financement

SOIT Pas de condition suspensive d'obtenir un financement
Cette vente n'est pas conclue sous la condition suspensive d'obtenir un financement par l'acquéreur.

BROUILLON

SOIT **Condition suspensive (pas d'information de l'acquéreur = poursuite de la vente)**
Cette vente est conclue sous la condition suspensive d'obtenir un financement par l'acquéreur :

- d'un montant de # EUR ;
- au taux normal du marché ;
- dans un délai de # semaines à partir de la signature de ce compromis.

L'acquéreur met tout en œuvre pour obtenir ce financement.

Si l'acquéreur n'obtient pas ce financement dans le délai fixé, l'acquéreur prévient son notaire # #et l'agent immobilier # par mail dans le même délai. Il annexe la preuve du refus du financement au mail.

La vente est alors considérée comme inexistante et :

- l'acquéreur récupère la garantie éventuellement payée.
  #Uniquement si convenu entre signataires : Mais il doit payer au vendeur une indemnité forfaitaire pour compenser l'indisponibilité temporaire du bien. Cette indemnité est de :
  SOIT #0,50% du prix de vente. Cette somme sera déduite de l'éventuelle garantie.
  SOIT # EUR par jour écoulé entre la signature de ce compromis et l'envoi du mail qui informe le notaire # #et l'agent immobilier # du refus du financement. Le montant de l'indemnité est déduit de l'éventuelle garantie.
- #l'acquéreur rembourse au vendeur les frais de rédaction du compromis qui sont dus au notaire qui l'a rédigé. Les frais de rédaction du compromis s'élèvent à #EUR. Ils sont déduits de l'éventuelle garantie.

Si l'acquéreur ne signale pas le refus du financement par mail dans le délai fixé, la condition suspensive est considérée comme réalisée. Cela veut dire que la vente se poursuit aux conditions prévues dans le compromis.

L'acquéreur et le vendeur peuvent convenir ensemble de **prolonger le délai** fixé pour que l'acquéreur obtienne le financement.
Ils préviennent leurs notaires # #et l'agent immobilier #.

L'acquéreur peut renoncer à la condition suspensive. Pour cela, il doit envoyer un mail à son notaire.

SOIT **Condition suspensive (pas d'information de l'acquéreur = vente inexistante)**
Cette vente est conclue sous la condition suspensive d'obtenir un financement par l'acquéreur :

- d'un montant de # EUR ;
- au taux normal du marché ;
- dans un délai de # 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 # #et l'agent immobilier # 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.

PROJILLON

#Uniquement si convenu entre signataires : Mais il doit payer au vendeur une indemnité forfaitaire pour compenser l'indisponibilité temporaire du bien. Cette indemnité est de :
SOIT #0,50% du prix de vente. Cette somme sera déduite de l'éventuelle garantie.
SOIT # EUR par jour écoulé entre la signature de ce compromis et le délai fixé dans lequel l'acquéreur doit informer son notaire # #et l'agent immobilier # de l'octroi du financement. Cette somme sera déduite de l'éventuelle garantie.

- #l'acquéreur rembourse au vendeur les frais de rédaction du compromis qui sont dus au notaire qui l'a rédigé. Les frais de rédaction du compromis s'élèvent à # EUR. Ils sont déduits 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 au plus tard le #.

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

BROUILLON

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. Logement familial (si applicable)

Le bien vendu est protégé car il est le logement familial du vendeur.
Par conséquent, #Monsieur/#Madame #(identité complète), #époux/#épouse/#cohabitant légal du vendeur, #a donné son accord à la vente du logement familial par écrit daté du #/#signe ce compromis pour donner son accord à la vente.

9. Revenu cadastral

Le revenu cadastral non indexé du bien est de # EUR.
Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

10. Situation hypothécaire

Le vendeur s'engage à utiliser le prix de vente en priorité pour rembourser tous ses créanciers, afin que l'acquéreur achète le bien sans dette ni sûretés (gage, réserve de propriété ou hypothèque).
Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien quitte et libre de :

- toutes dettes ;
- privilèges ;
- charges ;
- inscriptions hypothécaires ;
- réserve de propriété ;
- enregistrement dans le registre des gages.

#Le vendeur déclare ne pas avoir signé de mandat hypothécaire concernant le bien 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.

11. Propriété

BROUILLON

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

12.Occupation – Jouissance

SOIT Le bien vendu est libre OU le bien vendu est occupé par le vendeur et sera libre d'occupation le jour de l'acte.
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 #(télécommandes, code de l'alarme, etc.) ;
- rendre le bien vendu (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.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession effective du bien. Cela signifie qu'il peut utiliser le bien à partir de ce moment.

SOIT L'acquéreur est locataire du bien vendu.
L'acquéreur étant locataire du bien vendu, il continuera à verser le loyer et la provision pour charges convenus jusqu'à la date de signature de l'acte.

SOIT L'acquéreur aura la jouissance du bien par l'occupation réelle du bien au plus tard le #.
Le vendeur continue d'occuper le bien jusqu'à cette date, #gratuitement/#moyennant une indemnité mensuelle de # EUR, #payée proportionnellement au nombre de jours d'occupation/#tout mois entamé étant dû.

L'acquéreur est averti que l'occupation octroyée à titre gratuit augmente le montant des droits d'enregistrement si elle est supérieure à 1 mois à partir de la signature de l'acte.

#*Pro fisco* : la valeur locative mensuelle du bien est estimée à # EUR.

Le vendeur s'engage à :

- assurer ses risques d'occupant contre l'incendie et les risques connexes à dater du jour de la signature de l'acte ;
- conserver le bien dans l'état dans lequel il se trouve au jour de la signature de ce compromis. Un état des lieux peut être dressé par les signataires.

Pour le #, le vendeur s'engage également à :

- remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés #(télécommandes, code de l'alarme, etc.) ;
- rendre le bien vendu (en ce compris les annexes et le terrain) libre de toute occupation et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente. À défaut, l'acquéreur pourra faire expulser le vendeur en faisant appel à un huissier de justice ;
- mettre le bien dans un état normal de propreté.

SOIT Le bien vendu est occupé par un tiers (locataire ou autre).
Le vendeur déclare que le bien vendu est (partiellement) mis en location. À la signature de l'acte, l'acquéreur aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers.

L'acquéreur a reçu avant la signature de ce compromis un exemplaire du contrat de bail. L'acquéreur sera tenu de respecter le contrat de bail en cours tout en conservant ses droits en tant que nouveau propriétaire du bien.

BROUILLON

État des lieux – Garantie locative
Le vendeur déclare :

- qu'il y a un état des lieux d'entrée : #OUI/#NON
- qu'il y a une garantie locative : #OUI/#NON

Au plus tard à la signature de l'acte, le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur :

- le contrat de bail en original ;
- #l'état des lieux détaillé ;
- et #les documents relatifs à la garantie locative.

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux :

- soit pour lesquels le locataire pourrait réclamer une indemnité ;
- soit que le locataire pourrait enlever à la fin du bail.

Engagements du vendeur
Le vendeur s'engage à :

- avertir l'acquéreur si le locataire met fin au contrat de bail. Il doit le faire dans les 8 jours à partir du moment où il a reçu la lettre de renon du locataire ;
- ne pas conclure un contrat de location sans le consentement de l'acquéreur ;
- ne pas prolonger le contrat de location en cours sans le consentement de l'acquéreur ;
- ne pas modifier les conditions d'occupation du bien vendu sans le consentement de l'acquéreur ;
- convoquer l'acquéreur à l'état des lieux de sortie si un état des lieux d'entrée a été réalisé.

Le bien est loué à titre de résidence principale (si applicable)
***SOIT** Le contrat de bail a été conclu **à partir du 1er janvier 2019**
Le Décret flamand sur la location d'habitations s'applique au bail.
L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur. Si l'acquéreur veut résilier le contrat de bail, il doit respecter les règles du Décret flamand sur la location d'habitations.

***SOIT** Le contrat de bail a été conclu **avant le 1er janvier 2019**
La loi fédérale sur le bail s'applique au bail.

- Si le contrat de bail a été enregistré avant la signature de l'acte, l'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur.
- Si le contrat de bail n'a pas été enregistré avant la signature de l'acte, l'acquéreur reprend les droits et obligations du vendeur, mais il peut mettre fin au contrat de bail plus rapidement. Il doit pour cela donner un préavis au locataire :
  - dans les 3 mois à partir de la signature de l'acte ;
  - pour occuper personnellement le logement ;
  - avec un délai de préavis de 3 mois pour le locataire.

Il existe des dispositions légales qui imposent l'enregistrement du bail.
L'acquéreur supporte les conséquences si le locataire fait enregistrer le contrat de bail entre la date de la signature de ce compromis, et la date de la signature de l'acte.

Le vendeur déclare que les loyers sont payés régulièrement et dans les échéances prévues dans le bail.

13. Risques – Assurance

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

BROUILLON

SOIT Maison
Le vendeur déclare que le bien vendu 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 vendu.

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.

SOIT Appartement
Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré par un contrat collectif contre l'incendie souscrit par la copropriété. Les primes sont comprises dans les charges qui seront réclamées à l'acquéreur à partir de l'entrée en jouissance.

14.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.

15.Contributions – Taxes

Le précompte immobilier
Le **vendeur** reçoit l'avis de paiement du précompte immobilier pour l'année en cours et il paie la totalité.
L'**acheteur** paie sa quote-part à partir de son entrée en jouissance dans le bien. Cette quote-part sera calculée et versée au vendeur à la signature de l'acte.

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

16.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.

16.1 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).

BROUILLON

⚖ Une entreprise au sens de l'article I, 8, 39° du Code de droit économique.

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des vices qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé, afin que le vendeur puisse le 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.

16.2 Responsabilité décennale (Uniquement pour les biens d'habitation)

Le vendeur déclare #avoir/#ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale.
L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

#Uniquement pour les biens d'habitation
Le vendeur déclare qu'il
SOIT n'a pas fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018.
SOIT a fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018.
Le vendeur s'engage à transmettre #l'/#les attestation(s) d'assurance de la responsabilité décennale à la signature de l'acte.

17.Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

- toutes ses mitoyennetés ;
- et toutes ses servitudes.

Le titre de propriété, à savoir l'acte du #, #ne contient pas de servitudes ni de conditions spéciales/#contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes: #.
Le vendeur déclare en outre qu'il #n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales/#a octroyé les servitudes ou conditions spéciales suivantes : #.

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.

#Si présence d'un acte de base ou d'un acte de division :
#L'acte de base/#L'acte de division, contient des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, *etc.*.
L'acquéreur reprend tous les droits et obligations qui en découlent.

18.Superficie du bien

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

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

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%).

19.Statuts de copropriété et assemblées générales des copropriétaires (si applicable)

PROJET

19.1 Statuts de copropriété – transmission des documents

L'acquéreur déclare qu'il a reçu du vendeur avant la signature de ce compromis :

- les statuts (acte de base et règlement de copropriété) dressés le # ;
- le règlement d'ordre intérieur.

SOIT Réponse du syndic

L'acquéreur déclare qu'il a reçu avant la signature de ce compromis la lettre du syndic datée du # qui précise notamment :

- le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises par la loi ;
- la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, avant la date certaine du transfert de propriété ;
- le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété, s'il en existe et des montants en jeu ;
- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des #3 dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des 2 dernières années ;
- une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'acquéreur doit respecter les statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

À l'exception de ce qui est mentionné dans les PV, le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- aucune autre dépense extraordinaire n'est à prévoir ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;
- #les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à #EUR environ.

SOIT Pas de réponse du syndic

Le syndic n'a pas répondu à la demande de transmission des documents datée du #, malgré l'écoulement du délai de 15 jours.
#Toutefois, l'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur les documents suivants : #.

L'acquéreur doit respecter les statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

#Si PV remis[À l'exception de ce qui est mentionné dans les PV,], le vendeur déclare que à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- aucune autre dépense extraordinaire n'est à prévoir ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;
- #les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à #EUR environ.

SOIT Copropriété sans syndic

Le vendeur déclare avoir remis les #procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires des 3 dernières années, datés respectivement des #, # et #.

BROUILLON

L'acquéreur doit respecter les statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

#Si PV remis[À l'exception de ce qui est mentionné dans les PV,], le vendeur déclare que à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- aucune autre dépense extraordinaire n'est à prévoir ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;
- #les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à #EUR environ.

19.2 Charges communes ordinaires

L'acquéreur supporte les charges communes ordinaires à compter du jour où il a la jouissance du bien vendu. Le décompte sera établi par le syndic.

19.3 Charges communes extraordinaires

- Le **vendeur** supporte toutes les charges communes extraordinaires décidées avant la signature de l'acte, et pour lesquelles le syndic a déjà adressé une demande de paiement.
- **L'acquéreur** supporte les charges communes extraordinaires dont le paiement est demandé après la date de signature de l'acte, même si ces charges ont été décidées par l'assemble générale des copropriétaires avant cette date. L'obligation de l'acquéreur est toutefois limitée, dans ses rapports avec le vendeur, aux dépenses dont l'existence lui a été signalée ou résulte des documents qui lui ont été remis avant la signature de ce compromis.
- Le **vendeur** autorise l'acheteur à participer à toute assemblée générale des copropriétaires qui aurait lieu entre la signature du compromis et l'acte. Toutes les décisions liées aux charges extraordinaires et aux appels de fonds prises par cette l'assemblée générale ne lient l'acheteur **que si le vendeur** lui a remis la convocation à l'assemblée générale dans un délai raisonnable. Si le vendeur n'a pas donné cette information #au moins 5 jours avant l'assemblée générale, il **doit alors payer les charges extraordinaires et les appels de fonds** décidés par cette assemblée générale, qu'ils soient demandés par le syndic avant ou après la date de signature de l'acte.

#Cependant, le vendeur et l'acquéreur conviennent que les travaux suivants sont à charge #du vendeur/#de l'acquéreur : #
Le vendeur et l'acquéreur ont été avertis que le syndic n'est pas obligé de tenir compte de cet accord.

19.4 Propriété du fonds de réserve – créances de la copropriété

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble ainsi que les créances de la copropriété restent la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre le vendeur et l'acquéreur.

19.5 Privilège de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège sur le bien vendu pour garantir le paiement des charges dues par le vendeur pour l'année en cours et l'année précédant la vente.

SOIT Le vendeur donne son accord pour que le notaire paie le montant des charges et arriérés qui lui sera communiqué par le syndic.
SOIT Le vendeur conteste le montant des charges et arriérés communiqués par le syndic. Mais il marque son accord pour que le notaire bloque et consigne ce montant communiqué jusqu'à ce qu'il apporte la preuve d'un accord écrit avec le syndic ou d'un jugement exécutoire.

BROUILLON

Si le syndic ne répond pas, le notaire bloque et consigne un montant correspondant au double du montant réclamé pour l'année précédente, jusqu'à ce que le vendeur apporte la preuve d'un accord écrit avec le syndic ou d'un jugement exécutoire.

20.Panneaux/Enseignes

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

SOIT Le vendeur déclare qu'il existe **un panneau publicitaire** sur le bien vendu.
L'acquéreur reconnait avoir reçu copie du contrat.
Le contrat #contient/#ne contient pas un droit de préemption.
L'acquéreur doit respecter le contrat en cours.

21.Panneaux photovoltaïques (si applicable)

Le vendeur et l'acquéreur conviennent que les panneaux solaires, qui se situent sur le toit du bien vendu aux présentes, sont compris dans la vente.

SOIT Les certificats verts en font également partie.

À partir du moment où l'acquéreur reçoit la jouissance du bien vendu (voir le point #), l'acquéreur a droit :

- à l'énergie produite par les panneaux photovoltaïques ;
- aux éventuels certificats verts remis.

À partir de ce moment, l'acquéreur doit payer les taxes, les impôts, et les autres charges, imposés sur les certificats verts. Ces taxes et impôts sont imposés par les autorités publiques, le fournisseur d'énergie, ou le gestionnaire de réseau.
Pour cela, le vendeur et l'acquéreur signent un formulaire pour le transfert des panneaux photovoltaïques. Ce formulaire est fourni par le gestionnaire de réseau.

Le transfert des panneaux photovoltaïques et des certificats verts est compris dans le prix de la vente. Cela ne peut pas être une raison pour augmenter le prix de la vente.

Pour la valorisation pro fisco, le vendeur déclare que # certificats sont délivrés annuellement à ## € et ce pour encore # ans.
[INCLURE ÉVENTUELLEMENT LA DÉCLARATION PRO FISCO]

SOIT Le vendeur déclare qu'il ne reçoit aucun certificat vert pour les panneaux solaires. Il déclare également n'avoir reçu aucun subside, auquel étaient liées certaines conditions que l'acquéreur doit également respecter.
À partir du moment où l'acquéreur reçoit la jouissance du bien vendu (voir le point #), l'acquéreur a droit à l'énergie produite par les panneaux photovoltaïques.

Le transfert des panneaux photovoltaïques est compris dans le prix de la vente. Cela ne peut pas être une raison pour augmenter le prix de la vente.

SOIT
Le vendeur déclare qu'il ne reçoit aucun certificat vert pour les panneaux solaires.

BROUILLON

À partir du moment où l'acquéreur reçoit la jouissance du bien vendu (voir le point #), l'acquéreur a droit à l'énergie produite par les panneaux photovoltaïques.

Le vendeur déclare que pour le placement des panneaux solaires, un subside a été octroyé. Le vendeur a fourni une copie des documents à l'acquéreur. L'obtention de ce subside était liée aux conditions suivantes :

- Les panneaux solaires, durant une période d'au moins quinze ans après la mise en service en date du DATE, ne peuvent être déplacés sur une autre parcelle.
- Les panneaux solaires ne peuvent être étendus par une installation qui jouit de la règlementation du « compteur tournant à l'envers », sauf si l'utilisateur du réseau a irrévocablement renoncé au droit du compteur tournant à l'envers.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de ces conditions. Il s'engage à les respecter pour la durée restante afin de préserver complètement le vendeur des obligations.

Le transfert des panneaux photovoltaïques est compris dans le prix de la vente. Cela ne peut pas être une raison pour augmenter le prix de la vente.

22.Sanctions en cas de non-respect des engagements

22.1 Exécution forcée ou résolution

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre signataire 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 ne sont 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.

22.2 Intérêts de retard

Si **l'acquéreur ne paie pas** le prix ou le solde du prix dans le délai convenu pour la signature de l'acte, des **intérêts de retard** sont dus par l'acquéreur au vendeur, **de plein droit** et sans mise en demeure.
Si **à cause du vendeur ou de l'acquéreur**, l'acte n'est pas signé dans le délai convenu, des **intérêts de retard** sont dus, **de plein droit** et sans **mise en demeure**, par le signataire responsable de ce retard à l'autre signataire.
Dans ces 2 hypothèses, les intérêts se calculent sur le prix de vente au taux de **6% l'an**, par jour de retard jusqu'au jour de la signature de l'acte. Les signataires peuvent également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

BROUILLON

23.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.

24.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).

25.Agent immobilier (si applicable)

Cette vente a été négociée par l'intermédiaire de #, agent immobilier agréée I.P.I. numéro #, dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur. Le notaire tient l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte. Le vendeur et l'acquéreur marquent leur accord pour que le projet d'acte soit transmis à l'agent immobilier s'il en fait la demande.

Informations et obligations administratives

#Le notaire/#L'agent immobilier informe les signataires que son intervention se fait dans les limites #(si agent immobilier : de ce qu'il a pu voir en visitant le bien ainsi que) des informations et autres sources disponibles.

26.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.

SOIT 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 vendu.

SOIT Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé. Le vendeur s'engage à remettre ce dossier à l'acquéreur **au plus tard** le jour de signature de l'acte.

27.Contrôle de l'installation électrique (Uniquement pour les biens d'habitation)

SOIT PV de contrôle non établi
Le vendeur s'engage à faire contrôler l'installation électrique avant la signature de l'acte.
À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal, les schémas unifilaire et de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

BROUILLON

Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur aura l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

SOIT PV de contrôle établi

***SOIT** Dans le procès-verbal du # (copie remise à l'acquéreur), l'organisme # a constaté que l'installation électrique **est conforme**.
À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal ainsi que les schémas unifilaire et de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

***SOIT** Dans le procès-verbal du # (copie remise à l'acquéreur), l'organisme # a constaté que l'installation électrique **n'est pas conforme**.
À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal, les schémas unifilaire et de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).
Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur aura l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

SOIT Cas de dispense
Puisque l'acquéreur va #démolir le bâtiment/#rénover complètement l'installation électrique, le vendeur et l'acquéreur conviennent de ne pas faire de contrôle de l'installation électrique.
L'acquéreur a 2 obligations :

1. informer l'administration (Direction générale Énergie - division Infrastructure) de la démolition ou de la rénovation ;
2. faire procéder, par un organisme agréé, à un examen de conformité de la nouvelle installation avant sa mise en service.

28.Performance énergétique

Pour cette clause :

- EPC = « Energieprestatiecertificaat » (certificat de performance énergétique)
- EPB = « Energieprestatie en binnenklimaat » (prestation énergétique et climat intérieur)

SOIT Une déclaration EPB doit encore être faite.

***SOIT** Les signataires conviennent que le **maître d'ouvrage** # s'occupe de la déclaration EPB.
Le maître d'ouvrage ajoute l'exemplaire original du certificat de performance énergétique du bâtiment - construction (EPC-construction) au DIU.
Le maître d'ouvrage ne transmet pas son obligation de déclaration à l'acquéreur.

La déclaration EPB décrit toutes les mesures qui ont été prises concernant la performance énergétique du bâtiment.

Le maître d'ouvrage déclare qu'il a introduit une déclaration de début des travaux auprès de la Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (Agence d'énergie et climat flamande).
La déclaration EPB doit être introduite auprès de la Vlaams Energie- en Klimaatagentschap dans les 12 mois à partir du moment où le bâtiment est utilisé, ou à partir de la fin des travaux.

***SOIT** Les signataires conviennent que l'**acquéreur** s'occupe de la déclaration EPB.
Le maître d'ouvrage transmet son obligation de déclaration à l'acquéreur, par la vente de l'habitation/de l'appartement qui est construit/sera construit/sera transformé/est en construction.

PROJET

Le maître d'ouvrage fournit un rapport intermédiaire à l'acquéreur, au moment de la signature de l'acte.

Le maître d'ouvrage sait qu'il est obligé de mettre à disposition de l'acquéreur toutes les données nécessaires à propos des travaux qu'il a réalisés ou fait réaliser. L'acquéreur a besoin de ces données pour établir la déclaration EPB définitive.

SOIT Un certificat de performance énergétique (EPC) est établi pour l'habitation

Le vendeur a un certificat EPC du bien vendu avec label #A/B/C/… et une consommation énergétique de #**kWh/m²**.
Ce certificat EPC n'est plus vieux que le 1er janvier 2019.

L'acquéreur a reçu une copie du certificat EPC. Il confirme qu'il en connaît le contenu. Il reçoit le certificat EPC original au moment de la signature de l'acte.

Le certificat EPC donne uniquement des informations à propos de la consommation énergétique de l'habitation.

L'acquéreur ne peut pas revenir sur la vente plus tard sur base du certificat EPC qu'il a reçu. Ce n'est pas un élément essentiel de la vente.

Données du certificat EPC :

- le code unique UC #/le numéro de certificat # ;
- établi par #, expert en énergie agréé ;
- établi le #.

#S'il est clair qu'un nouveau certificat EPC doit être fait avant la signature de l'acte :
Le certificat EPC ne sera plus valable au moment de la signature de l'acte.
Le vendeur doit donc faire établir un nouveau certificat EPC d'ici-là.
Si le nouveau certificat EPC donne un autre score EPC, cela ne donne pas le droit aux signataires de changer le prix, ni d'exiger des travaux d'adaptation de la part de l'autre signataire.

#Si un nouveau certificat EPC doit peut-être être fait avant la signature de l'acte :
S'il apparaît que le certificat EPC ne sera plus valable au moment de la signature de l'acte, le vendeur doit se procurer un nouveau certificat EPC avant la date de la signature de l'acte.
Si le nouveau certificat EPC donne un autre score EPC, cela ne donne pas le droit aux signataires de changer le prix, ni d'exiger des travaux d'adaptation de la part de l'autre signataire.

SOIT Aucun certificat de performance énergétique (EPC) n'est établi pour l'habitation
Le vendeur n'a pas de certificat EPC du bien vendu. Il ne peut donc pas remettre de certificat EPC.
Il sait qu'il risque une sanction pour cela.
L'acquéreur peut déposer une plainte à la Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) (Agence d'énergie flamande) pour l'absence de certificat EPC.

Le vendeur désigne au plus vite un expert en énergie agréé pour établir le certificat EPC. Le vendeur paie les frais.

BROUILLON

Dès que le certificat EPC est prêt, l'acquéreur est informé du contenu. L'acquéreur confirme qu'il veut de toute façon conclure ce compromis de vente, quel que soit le résultat du certificat EPC. Il reçoit le certificat EPC original au moment de la signature de l'acte.

Le certificat EPC donne uniquement des informations à propos de la consommation énergétique de l'habitation.

L'acquéreur ne peut pas revenir sur la vente plus tard sur base du certificat EPC qu'il a reçu. Ce n'est pas un élément essentiel de la vente.

SOIT Un certificat de performance énergétique (EPC) est établi pour les (petits) bâtiments non-résidentiels

Le vendeur déclare que le bâtiment a une destination non-résidentielle

Pour le bien vendu, un certificat EPC « (petits) bâtiments non-résidentiels » est obligatoire.

Le vendeur a un certificat EPC du bien vendu avec label #A/B/C/… et une efficacité énergétique de **# kWh/m²**.

L'acquéreur a reçu une copie du certificat EPC. Il confirme qu'il en connaît le contenu. Il reçoit le certificat EPC original au moment de la signature de l'acte.

Le certificat EPC donne uniquement des informations à propos de la consommation énergétique du bien vendu.

L'acquéreur ne peut pas revenir sur la vente plus tard sur base du certificat EPC qu'il a reçu. Ce n'est pas un élément essentiel de la vente.

Données du certificat EPC :

- le code unique UC #/le numéro de certificat # ;
- établi par #, expert en énergie agréé ;
- établi le #.

#S'il est clair qu'un nouveau certificat EPC doit être fait avant la signature de l'acte :
Le certificat EPC ne sera plus valable au moment de la signature de l'acte.
Le vendeur doit donc faire établir un nouveau certificat EPC d'ici-là.
Si le nouveau certificat EPC donne un autre score EPC, cela ne donne pas le droit aux signataires de changer le prix, ni d'exiger des travaux d'adaptation de la part de l'autre signataire.

#Si un nouveau certificat EPC doit peut-être être fait avant la signature de l'acte :
S'il apparaît que le certificat EPC ne sera plus valable au moment de la signature de l'acte, le vendeur doit se procurer un nouveau certificat EPC avant la date de la signature de l'acte.
Si le nouveau certificat EPC donne un autre score EPC, cela ne donne pas le droit aux signataires de changer le prix, ni d'exiger des travaux d'adaptation de la part de l'autre signataire.

SOIT Aucun certificat de performance énergétique (EPC) n'est établi pour les (petits) bâtiments non-résidentiels

Le vendeur déclare que le bâtiment a une destination non-résidentielle

BROUILLON

Pour le bien vendu, un certificat EPC '(petits) bâtiments non-résidentiels' est obligatoire.

Le vendeur n'a **pas encore de certificat EPC** pour le bien vendu.
Il ne peut donc pas remettre de certificat EPC.
Il sait qu'il peut recevoir une sanction pour cela.
L'acquéreur peut déposer une plainte à la Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) pour l'absence de certificat EPC.

Le vendeur désigne au plus vite un expert en énergie agréé pour établir le certificat EPC. Le vendeur paye les frais.

Dès que le certificat EPC est prêt, l'acquéreur est informé du contenu. L'acquéreur confirme qu'il veut de toute façon conclure ce compromis de vente, quel que soit le résultat du certificat EPC. Il reçoit le certificat EPC original au moment de la signature de l'acte.

Le certificat EPC donne uniquement des informations à propos de la consommation énergétique du bien vendu.

L'acquéreur ne peut pas revenir sur la vente plus tard sur base du certificat EPC qu'il a reçu. Ce n'est pas un élément essentiel de la vente.

SOIT Le bien vendu est situé dans un immeuble à appartements comprenant au moins deux unités de bâtiments

Le vendeur déclare qu'un certificat EPC pour les parties communes n'a pas encore été établi pour le bâtiment. Il ne peut dès lors pas fournir un copie du certificat EPC pour les parties communes à l'acquéreur.

Le vendeur dispose d'une (copie du) certificat EPC pour les parties communes du bâtiment. Le vendeur a fourni à l'acquéreur une copie du certificat EPC le plus récent pour les parties communes et l'acquéreur déclare avoir pris connaissance de son contenu. L'original sera conservé par le syndic.

29. Obligation de rénovation

29.1 Bâtiments non résidentiels

Le bien est un bâtiment non résidentiel/unité de bâtiment non résidentielle.
Conformément à l'article 9.3.1 de l'Arrêté relatif à l'énergie, le transfert peut donner lieu à une obligation de rénovation à laquelle l'acquéreur doit se conformer dans les cinq ans suivant l'acte authentique.
Les rénovations et obligations concrètes que l'acquéreur devra effectuer doivent être vérifiées à l'aide du CPE et en concertation avec un expert en matière d'énergie.

29.2 Bâtiments résidentiels

Le bien est un bâtiment résidentiel/une unité de bâtiment résidentielle.

Il est rappelé à l'acquéreur que le bien doit atteindre le niveau de performance énergétique minimal label D endéans les cinq ans suivant l'acte authentique et qu'un nouveau CPE dot être établi afin de démontrer cela.

BROUILLON

[SI APPARTEMENT] L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il peut avoir besoin de la coopération des autres copropriétaires afin d'effectuer les rénovations.

L'acquéreur est informé du fait que certaines exceptions s'appliquent au patrimoine immobilier et en cas de démolition.

En outre, il est indiqué à l'acquéreur qu'une autre obligation de rénovation (plus stricte ou plus légère) peut s'appliquer s'il modifie la destination du bien endéans les cinq ans suivant l'acte authentique.

Pour de plus amples informations, les parties sont invitées à consulter www.vlaanderen.be/veka ou un expert en matière d'énergie.

30.La situation urbanistique

30.1 Informations sur la situation urbanistique

Le vendeur doit informer spontanément l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien vendu.

L'acquéreur a été informé des raisons pour lesquelles il est important de recueillir aussi lui-même, avant la signature de ce compromis, des informations sur :

- la situation du bien ;
- L'affectation actuelle du bien ;
- la conformité urbanistique du bien ;
- la faisabilité du projet de l'acquéreur.

Voici quelques exemples d'informations que l'acquéreur peut demander à propos du bien vendu : prescriptions, permis, travaux effectués, etc.

L'acquéreur doit respecter toutes les règles qui se trouvent dans :

- le permis urbanistique et le permis d'environnement pour les actes urbanistiques ;
- le permis de lotir et le permis d'environnement pour lotir un terrain ;
- l'acte de lotissement.
  L'acte a été passé devant le notaire # le #.

L'acquéreur reprend tous les droits et devoirs du vendeur à ce sujet.

30.2 Registre des plans et des permis

SOIT La commune a un registre des plans et permis approuvé

L'information urbanistique mentionnée sous ce point, est basée sur un extrait urbanistique délivré par la commune de # le #(date). Une copie de l'extrait est jointe à ce compromis.
Le notaire ne garantit pas l'exactitude de l'information dans l'extrait urbanistique. Le fait qu'un permis ait été accordé pour le bien vendu n'implique pas que les constructions soient toutes autorisées ou qu'elles aient été érigées conformément au permis accordé. Le notaire n'est pas responsable de ces implications. L'absence d'un procès-verbal établissant une infraction environnementale ne garantit pas son absence. Le vendeur n'offre aucune garantie quant aux éventuelles présomptions d'un permis et, le cas échéant, des droits associés.

- ***SOIT** Aucun permis urbanistique ni permis d'environnement pour actes urbanistiques n'a été délivré pour le bien vendu ;
  ***SOIT** Un permis urbanistique ou un permis d'environnement pour actes urbanistiques a été

BROUILLON

délivré pour le bien vendu ;
Il s'agit des permis suivants : #

- Selon le registre des plans, la destination urbanistique la plus récente du bien vendu est : #
- ***SOIT** Aucune mesure de sanction pour infraction aux règles urbanistiques n'a été imposée pour le bien vendu. (Il s'agit des mesures judiciaires et administratives.)
  Aucune procédure pour imposer une telle mesure n'est en cours.
  ***SOIT** Une mesure de sanction pour infraction aux règles urbanistiques a été imposée pour le bien vendu, ou une procédure pour imposer une telle mesure est en cours.
  Il s'agit de la mesure judiciaire/administrative suivante : #

S'il y a une demande en justice ou une condamnation : demandez à votre notaire d'ajouter une clause adaptée à propos des conséquences possibles.

⚖ Les références légales des mesures judiciaires et administratives pour infractions urbanistiques se trouvent dans le titre VI, chapitres III et IV, du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire (CFAT).

- ***SOIT** Il existe un droit de préemption pour le bien vendu, pour permettre à une autorité publique de réaliser un plan d'exécution spatial, un arrêté relatif à la préférence, ou un arrêté relatif au projet.
  ***SOIT** Il n'existe pas de droit de préemption pour le bien vendu, pour permettre à une autorité publique de réaliser un plan d'exécution spatial, un arrêté relatif à la préférence, ou un arrêté relatif au projet.

⚖ Le droit de préemption pour la réalisation d'un plan d'exécution spatial se trouve à l'article 2.4.1 du CFAT.
Le droit de préemption pour la réalisation d'un arrêté relatif à la préférence ou d'un arrêté relatif au projet se trouve à l'article 34 du Décret du 25 avril 2014 relatif aux projets complexes.

- ***SOIT** Le bien vendu ne se trouve pas dans un lotissement approuvé.
  ***SOIT** Le bien vendu se trouve dans un lotissement approuvé.
  Une copie du permis de lotir/du permis d'environnement pour lotissement d'un terrain, est jointe à ce compromis.
- ***SOIT** Aucun arrêté relatif à la préférence et aucun arrêté relatif aux projet complexes n'a été adopté pour le bien vendu.
  ***SOIT** Un arrêté relatif à la préférence ou un arrêté relatif aux projets complexes a été adopté pour le bien vendu.

#Facultatif
La commune/la ville de # a donné les informations complémentaires suivantes : #

L'acquéreur est informé qu'il y a une obligation de permis pour certains actes et travaux.
Par exemple : démolir, (re)construire, modifier la destination du bien, etc.
Dans certaines situations, cette obligation de permis est remplacée par une obligation de déclaration ou par une exemption.

⚖ L'article 4.2.1 du CFAT décrit les actes pour lesquels il y a une obligation de permis.

BROUILLON

Attention, si le bien est situé dans Gooik ou Sint-Pieters-Leeuw, une obligation d'information plus limitée peut s'appliquer.

30.3 Violations des règles de l'aménagement du territoire

SOIT Aucune violation n'est connue

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu sont conformes aux :

- règles urbanistiques ;
- éventuels permis obtenus.

Le vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage de #, comme mentionné dans le descriptif ci-dessus, et que cette affectation est régulière, et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;

L'acquéreur est seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir pour cela, également concernant la fonction du bien. Il n'a aucun recours contre le vendeur pour cela.

SOIT Des violations sont connues

Le vendeur déclare que les infractions urbanistiques suivantes sont connues : #

L'acquéreur ne peut rien reprocher au vendeur pour ces infractions urbanistiques, car il est au courant au moment où il achète le bien. Il est informé des infractions et des risques qui y sont liés.

30.4 Constructions étrangères à la zone (si cela s'applique)

Le vendeur déclare que la propriété est actuellement utilisée comme # , de sorte qu'elle n'est pas située dans la bonne destination spatiale et est donc étrangère à la zone.

L'acquéreur déclare s'être informé des conséquences possibles de cette situation, notamment que les possibilités de rénovation, de reconstruction et d'adaptation sont plus limitées que pour d'autres biens.

Les options de permis existantes pour les habitations et les constructions étrangères à la zone se trouvent à l'article 4.4.10 et suivants du VCRO.

31.Division (si cela s'applique)

Pour une division, aucun permis de lotir n'est nécessaire.
La division doit être signifiée à la commune.

Le vendeur déclare affecter la partie à garder pour #
l'acquéreur déclare qu'il affectera la partie qu'il achète à #

OPTIONNEL Condition suspensive

BROUILLON

La vente est faite sous la condition suspensive de l'absence de remarques négatives de la commune sur la signification de la division. Ces remarques négatives de la commune doivent :

- être données **dans les 20 jours** à partir de la signification ;
- **réellement pouvoir influencer négativement** le bien vendu ou la partie restante du bien vendu.
  'Réellement influencer négativement' doit être interprété strictement. Il s'agit d'éléments objectifs qui font en sorte que les signataires ne peuvent plus utiliser le bien vendu, ou la partie restante du bien vendu, à la destination qu'ils avaient en vue ou que des charges supplémentaires sont imposés qui aggravent les obligations des parties à un point tel qu'elles n'auraient pas conclu la vente.

Le vendeur déclare qu'il veut donner à la partie restante du bien vendu la destination suivante : #

L'acquéreur déclare qu'il veut donner à la partie achetée la destination suivante : #

Le notaire qui conserve l'original de l'acte, se charge de notifier la division.

32.Zones inondables

Le bien vendu se trouve entièrement ou partiellement dans :

- # une zone inondable
- # une zone inondable délimitée
- # une zone de rive délimitée
- # une zone à risque pour les inondations
- # une zone de signalisation

Le bien vendu ne se trouve **pas** dans :

- # une zone inondable
- # une zone inondable délimitée
- # une zone de rive délimitée
- # une zone à risque pour les inondations
- # une zone de signalisation

Le sol a un score P(arcelle) :

- # A : aucune inondation modélisée
- # B : peu de risques d'inondation en cas de changement climatique en 2050
- # C : peu de risques d'inondation dans le climat actuel
- # D : risque moyen d'inondation dans le climat actuel

Les bâtiments présents (plus grands que 25m^2 ont un score B(âtiment) :

- # A : aucune inondation modélisée
- # B : peu de risques d'inondation en cas de changement climatique en 2050
- # C : peu de risques d'inondation dans le climat actuel
- # D : risque moyen d'inondation dans le climat actuel

Le vendeur déclare que le bien vendu n'a **jamais été inondé** à sa connaissance.

Le vendeur déclare qu'il #n'existe aucune/existe une attestation d'inondation applicable à l'immeuble.

BROUILLON

#Si applicable : La conclusion de cette attestation, daté de ### , est la suivante : ###

33.Alignement – Expropriation

SOIT Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation existantes ou à venir ;
- une servitude d'alignement existante ou en cours de création ;
- une emprise souterraine ou de surface existante ou à venir.

SOIT re que le bien vendu est concerné par une expropriation : #
Cela ressort de #

SOIT Le vendeur déclare que le bien vendu est concerné par une servitude d'alignement : #
Cela ressort de #.

SOIT Le vendeur déclare que le bien vendu est concerné par une emprise souterraine ou de surface : #.
Cela ressort de #.

34.Patrimoine immobilier

SOIT Le bien vendu n'est pas un patrimoine établi.
Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas enregistré dans un des inventaires suivants :

- l'atlas des paysages ;
- l'inventaire de zones archéologiques ;
- l'inventaire de patrimoine architectural ;
- l'inventaire du patrimoine paysager.

⚖ Les règles relatives au patrimoine immobilier se trouvent dans le Décret du 12 juillet 2013 relatif au Patrimoine Immobilier.

SOIT Le bien vendu est un patrimoine établi.
Le vendeur déclare que le bien vendu est enregistré dans :

- l'atlas des paysages ;
- l'inventaire de zones archéologiques ;
- l'inventaire de patrimoine architectural ;
- l'inventaire du patrimoine paysager.

L'acquéreur est informé des conséquences du fait que le bien se trouve sur cette liste.
Pour plus d'informations **:** https://www.onroerenderfgoed.be/eigenaars-beheerders
Le vendeur déclare que le bien n'est pas enregistré dans un autre inventaire de patrimoine.

⚖ Les conséquences se trouvent au chapitre 4 du Décret du 12 juillet 2013 relatif au Patrimoine Immobilier.

SOIT Le bien vendu est un patrimoine protégé.
Le vendeur déclare que le bien vendu est protégé.

BROUILLON

L'arrêté #royal/#ministériel du # impose cette protection.
L'acquéreur est informé des conséquences de cette protection.
Pour plus d'informations : https://www.onroerenderfgoed.be/eigenaars-beheerders

⚖ Les conséquences se trouvent au chapitre 6 du Décret du 12 juillet 2013 relatif au Patrimoine Immobilier.

SOIT Le bien vendu n'est pas un patrimoine protégé.
Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas protégé.

Éventuellement
Le vendeur déclare être au courant des mesures d'infraction/réclamation/réparation suivantes, dans le cadre du décret relatif au patrimoine immobilier et de l'arrêté relatif au patrimoine immobilier : #

S'il y a une réclamation ou une condamnation : demandez à votre notaire d'ajouter une clause adaptée à propos des conséquences possibles.

35.Inadéquation – inhabitabilité – inoccupation – abandon

SOIT Le bien n'est sur aucune des listes.
Le vendeur déclare que le bien ne se trouve pas dans :

- l'inventaire des habitations inadaptées et/ou inhabitables ;
- le registre des bâtiments et habitations abandonnés ;
- le registre des bâtiments et habitations inoccupés ;
- l'inventaire des sites d'activité économique inoccupés et abandonnés.

#Optionnel : La lettre de renseignements de la commune confirme cela.

Le vendeur déclare qu'il ne sait pas que l'autorité envisage d'enregistrer le bien dans un inventaire ou dans un registre.

SOIT Le bien est sur une liste d'inadéquation ou d'inhabitabilité.
Le vendeur déclare que le bien vendu est dans l'inventaire des habitations inadéquates et/ou inhabitables.

#Optionnel : La lettre d'information de la commune confirme cela.

Le vendeur #a déjà payé/#n'a pas encore payé une taxe pour biens inadéquats ou inhabitables.
Le vendeur #a déjà payé/#n'a pas encore payé un impôt pour biens inadéquats ou inhabitables.

#Si une taxe/un impôt a déjà été payé :
Une taxe/un impôt doit aussi être payé pour l'année en cours pour le bien.

***SOIT** Le vendeur doit payer cette taxe/cet impôt pour l'année en cours, comme indiqué au point #.
***SOIT** Par dérogation à ce qui est indiqué au point #, l'acquéreur doit payer cette taxe/cet impôt pour l'année en cours.

Le vendeur déclare qu'il donne à l'acquéreur tous les documents nécessaires à propos de la taxe/de l'impôt, au plus tard au moment de la signature de l'acte.

BROUILLON

Attention : si la taxe/l'impôt n'est pas payé correctement, l'administration fiscale (flamand)/la commune contactera le vendeur. Peu importe l'arrangement entre l'acquéreur et le vendeur.

SOIT Le bien est sur une liste d'abandon.
Le vendeur déclare que le bien est dans un registre de bâtiments et habitations abandonnés.

#Optionnel : La lettre d'information de la commune confirme cela.

Le vendeur #a déjà payé/#n'a pas encore payé l'impôt sur les biens abandonnés.

#Si un impôt a déjà été payé :
Un impôt doit aussi être payé pour l'année en cours pour le bien.

***SOIT** Le vendeur doit payer cet impôt pour l'année en cours, comme indiqué au point #.
***SOIT** Par dérogation à ce qui est indiqué au point #, l'acquéreur doit payer cet impôt pour l'année en cours.

Le vendeur déclare qu'il donne à l'acquéreur tous les documents nécessaires à propos de l'impôt, au plus tard au moment de la signature de l'acte.

Attention : si l'impôt n'est pas payé correctement, l'administration fiscale/la commune contactera le vendeur. Peu importe l'arrangement entre l'acquéreur et le vendeur.

SOIT Le bien est sur une liste d'inoccupation.
Le vendeur déclare que le bien est dans un registre de bâtiments et habitations inoccupés.

#Optionnel : La lettre d'information de la commune confirme cela.

Le vendeur #a déjà payé/#n'a pas encore payé l'impôt sur les biens inoccupés.

#Si un impôt a déjà été payé :
Un impôt doit aussi être payé pour l'année en cours pour le bien.

***SOIT** Le vendeur doit payer cet impôt pour l'année en cours, comme indiqué au point #.
***SOIT** Par dérogation à ce qui est indiqué au point #, l'acquéreur doit payer cet impôt pour l'année en cours.

Le vendeur déclare qu'il donne à l'acquéreur tous les documents nécessaires à propos de l'impôt, au plus tard au moment de la signature de l'acte.

Attention : si l'impôt n'est pas payé correctement, l'administration fiscale /la commune contactera le vendeur. Peu importe l'arrangement entre l'acquéreur et le vendeur.

SOIT Le bien est sur une liste des sites d'activité économique abandonnées et/ou inoccupés.
Le vendeur déclare que le bien est dans l'inventaire des sites d'activité économique et/ou abandonnés.

#Optionnel : La lettre d'information de la commune confirme cela.

Le vendeur #a déjà payé/#n'a pas encore payé la taxe sur les sites d'activité économique inoccupés et/ou abandonnés.

BROUILLON

Le vendeur #a déjà payé/#n'a pas encore payé l'impôt sur les sites d'activité économique inoccupés et/ou abandonnés.

#Si une taxe/un impôt a déjà été payé :
Une taxe/un impôt doit aussi être payé pour l'année en cours pour le bien.

***SOIT** Le vendeur doit payer cette taxe/cet impôt pour l'année en cours, comme indiqué au point #.
***SOIT** Par dérogation à ce qui est indiqué au point #, l'acquéreur doit payer cette taxe/cet impôt pour l'année en cours.

Le vendeur déclare qu'il donne à l'acquéreur tous les documents nécessaires à propos de la taxe/de l'impôt, au plus tard au moment de la signature de l'acte.

Attention : si la taxe/l'impôt n'est pas payé correctement, l'administration fiscale (flamand)/la commune contactera le vendeur. Peu importe l'arrangement entre l'acquéreur et le vendeur.

36. Citerne à mazout

SOIT Il n'y a pas de citerne à mazout.
Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de citerne à mazout présente sur/dans le bien vendu.

Si par la suite, il s'avère qu'il y a quand même une citerne, le vendeur doit :
- faire enlever ou mettre hors service la citerne, en prenant toutes les mesures de précaution et de sécurité ;
- et fournir les preuves de ces démarches à l'acquéreur.

SOIT Il y avait une citerne à mazout, qui a été enlevée.
Le vendeur déclare qu'il y avait une citerne à mazout sur/dans le bien vendu, mais qu'elle a été vidée et enlevée.

***SOIT** La citerne:
- se trouvait **au-dessus** du sol ;
- avait un contenu de moins de 5000 kilogrammes (environ 6000 litres).

Si la citerne a été enlevée après le 1er octobre 2019, le technicien agréé qui a enlevé la citerne a établi un certificat. Le vendeur en donne une copie à l'acquéreur.

***SOIT** La citerne :
- se trouvait **sous** le sol (enterrée) ;
- avait un contenu de moins de 5000 kilogrammes (environ 6000 litres).

Si la citerne a été enlevée après le 1er mars 2009, le technicien agréé qui a enlevé la citerne a établi un certificat. Le vendeur en donne une copie à l'acquéreur.

SOIT Il y a une citerne à mazout présente et utilisée.
Le vendeur déclare qu'il y a une citerne à mazout présente dans/sur le bien vendu, et qu'elle est encore utilisée.

***SOIT** La citerne :
- se trouve sous le sol (enterrée)/au-dessus du sol ;
- a un contenu de moins de 5000 kilogrammes (environ 6000 litres) ;

BROUILLON

- est équipée d'un système anti-débordement.

****SOIT** La citerne n'a pas encore été contrôlée.
Le vendeur fournit à l'acquéreur un certificat attestant qu'un bouchon vert a été posé, au plus tard au moment de la signature de l'acte.

**** SOIT** Le contrôle obligatoire a eu lieu le #.
Le vendeur donne l'attestation de conformité à l'acquéreur au moment de la signature de l'acte.

Lors du contrôle, un bouchon vert/orange/rouge a été pose.
Que signifie cela ?

Bouchon vert	L'installation est en ordre. Si l'installation est enterrée, un nouveau contrôle doit avoir lieu au plus tard le # (date du contrôle + 5 ans).
Bouchon orange	L'installation ne satisfait pas aux règles légales. La citerne doit être réparée. Elle peut être remplie pendant encore maximum 6 mois. Un nouveau contrôle doit avoir lieu au plus tard le # (date du contrôle + 6 mois). Les signataires conviennent que : • l'acquéreur/le vendeur s'occupe de la réparation ; • l'acquéreur/le vendeur paye les frais.
Bouchon rouge	L'installation ne satisfait pas aux règles légales. La citerne ne peut plus être remplie. La citerne doit être soit réparée, soit enlevée. Cela doit être signalé à la Société Flamande pour l'Environnement (Vlaamse Milieumaatschappij). Les signataires conviennent que : • l'acquéreur/le vendeur s'occupe de réparer/enlever la citerne, et de le signaler à la Vlaamse Milieumaatschappij ; • l'acquéreur/le vendeur paye les frais.

***SOIT** La citerne:
- se trouve **au-dessus** du sol ;
- a un contenu de **plus de 5000 kilogrammes** et de maximum 20.000 litres ;
- a été équipée d'un système anti-débordement par un technicien agréé ;
- a un système de détection des fuites permanent ;
- est placée dans un encuvement.

Le vendeur fournit à l'acquéreur au moment de la signature de l'acte :
- le certificat de l'installation du système anti-débordement ;
- et une attestation de conformité valable.

***SOIT** La citerne :
- se trouve sous le sol (enterrée) ;
- a un contenu de **plus de 5000 kilogrammes** et de maximum 20.000 litres ;
- a été équipée d'un système anti-débordement par un technicien agréé ;
- a un système permanent de détection des fuites ;
  Si c'est une nouvelle citerne, elle doit aussi avoir une protection cathodique.
- est placée dans un encuvement.

Le vendeur fournit à l'acquéreur au moment de la signature de l'acte :
- le certificat de l'installation du système anti-débordement ;

BROUILLON

- le certificat de l'installation d'un système de détection des fuites permanent (et éventuellement d'une protection cathodique) ;
- et une attestation de conformité valable.

SOIT Il y a une citerne à mazout présente mais pas utilisée.
Le vendeur déclare qu'il y a une citerne à mazout sur/dans le bien vendu, qui n'est plus utilisée.

***SOIT** La citerne :
- se trouve **au-dessus** du sol ;
- a été vidée ;
- a été nettoyée lorsqu'elle a été mise hors service après le 1er octobre 2019 ;
- est remplie d'un matériau inerte. C'est un matériau qui ne réagit pas, ou presque pas, avec d'autres produits chimiques.

L'acquéreur connait le lieu exact de la citerne à mazout. Il confirme qu'il a reçu une copie de l'attestation de mise hors service.

***SOIT** La citerne :
- se trouve **sous** le sol (enterrée) ;
- a été vidée ;
- a été nettoyée lorsqu'elle a été mise hors service après le 1er octobre 2019 ;
- ne pouvait pas être enlevée ;
- est remplie d'un matériau inerte. C'est un matériau qui ne réagit pas, ou presque pas, avec d'autres produits chimiques.
  Cela est indiqué sur l'attestation délivrée par # le #.

L'acquéreur connait le lieu exact de la citerne à mazout. Il confirme qu'il a reçu une copie de l'attestation.
(Attestation obligatoire depuis le 1er mars 2009)

***SOIT** Le vendeur remettra une attestation de mise hors service à l'acquéreur au plus tard au moment de la signature de l'acte.

37.Droit de préemption, droit de préférence et droit de rachat

SOIT Le vendeur déclare qu'il n'existe sur le bien vendu :
- aucun droit de préemption légal ;
- aucun droit de préférence légal;
- aucun droit de rachat.

SOIT Le vendeur déclare qu'il existe sur le bien vendu #un droit de préemption légal/#un droit de préférence/#un droit de rachat : #

Condition suspensive
La vente est faite sous la condition suspensive du non exercice des droits de préemption et de préférence légaux et de rachat.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas d'autres droits de préemption légaux, ni d'autres droits de préférence légaux, ni d'autres droits de rachat, sur le bien vendu.

38.Le sol

BROUILLON

SOIT Aucune activité à risque pour la pollution du sol n'a été réalisée ni n'est réalisée sur le bien vendu
Le vendeur déclare qu'aucun établissement à risque est ou a été implanté sur le bien vendu.

La liste des établissements à risque (c-à-d. les activités à risque pour la pollution du sol) se trouve à :
- l'annexe 1 du Règlement flamand concernant l'assainissement du sol et la protection du sol (Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO))
Ou
- l'annexe 1 (colonne 8) de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 1er juin 1995 fixant les dispositions générales et sectorielles en matière d'hygiène de l'environnement (VLAREM II).
La référence légale est l'article 6 du Décret du sol du 27 octobre 2006.

Le vendeur déclare qu'une attestation du sol est délivrée par OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (Société publique des Déchets pour la Région flamande).
L'attestation du sol porte le numéro de référence #.
Elle a été délivrée par OVAM parce que le terrain est cédé.

Le contenu de cette attestation est :
#

Le vendeur confirme avoir transmis une copie de l'attestation du sol à l'acquéreur. L'acquéreur confirme l'avoir reçu. L'absence d'information sur l'attestation de sol ne garantit pas l'absence de pollution du sol.

SOIT Des activités à risque pour la pollution du sol sont réalisées ou ont été réalisées sur le bien vendu
Le vendeur déclare que des établissements à risque sont ou ont été implantés sur le bien vendu.

La liste des établissements à risque (c-à-d. les activités à risque pour la pollution du sol) se trouve à :
- l'annexe 1 du Règlement flamand concernant l'assainissement du sol et la protection du sol (Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO)) ;
Ou
- l'annexe 1 (colonne 8) de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 1er juin 1995 fixant les dispositions générales et sectorielles en matière d'hygiène de l'environnement (VLAREM II).
La référence légale est l'article 6 du Décret du sol du 27 octobre 2006.

Le vendeur déclare qu'une reconnaissance d'orientation du sol a été réalisée par # le #.
Cela était nécessaire parce que le terrain est cédé dans ce compromis.

***SOIT** Il n'est pas nécessaire de réaliser une reconnaissance descriptive du sol. C'est indiqué dans l'attestation du sol délivrée par OVAM le # pour ce compromis.
Le contenu de cette attestation est :
#

Le vendeur confirme avoir transmis une copie de l'attestation du sol à l'acquéreur. L'acquéreur confirme l'avoir reçu.

PROJET

*SOIT Une reconnaissance descriptive du sol devait être réalisée avant que le terrain ne puisse être cédé.
La reconnaissance descriptive du sol a été réalisée par # et le rapport a été fourni à OVAM le #.
La conclusion de cette reconnaissance descriptive du sol est :

- SOIT **Aucun projet d'assainissement** ne doit être réalisé.
  C'est indiqué dans l'attestation du sol remise par OVAM le # pour ce compromis.
  Le contenu de cette attestation est :
  #
  Le vendeur confirme avoir transmis une copie de l'attestation du sol à l'acquéreur.
  L'acquéreur confirme l'avoir reçu.

- SOIT Les **normes d'assainissement**
- **sont dépassées**, ou la pollution du sol est **sérieusement menacée**.
  Le vendeur a :
  - réalisé un projet d'assainissement ;
    Ce projet est déclaré conforme par OVAM.
  - garanti à OVAM qu'il s'occupe des travaux d'assainissement ;
  - donné une garantie financière comme sécurité pour la réalisation des travaux.

  Cela est indiqué dans la lettre de OVAM du #, et dans l'attestation du sol délivrée par OVAM le # pour ce compromis.
  Le contenu de cette attestation est :
  #
  Le vendeur confirme avoir transmis une copie de l'attestation du sol à l'acquéreur.
  L'acquéreur confirme l'avoir reçu.

A toujours mentionner
Le fait qu'aucun travail d'assainissement ne doit être effectué n'implique pas qu'aucun nettoyage du sol ne doit être effectué en cas de terrassement.
Le vendeur ne doit pas rembourser à l'acquéreur les frais que l'acquéreur doit engager pour le terrassement ou pour une autre pollution, à condition que le vendeur soit de bonne foi. Cela signifie que le vendeur ne cache aucune information consciemment à l'acquéreur.

39. Nature et bois

39.1 Le Décret Bois

SOIT Le bien vendu est une bois
Le vendeur déclare que le bien est une bois, et qu'il a informé l'acquéreur de toutes les obligations qui y sont liées.

Il a donné les documents nécessaires à l'acquéreur. L'acquéreur peut recevoir plus d'informations auprès de l'Agence de la Nature et des Bois.

#Optionnel : Il existe un plan de gestion des bois pour le bien vendu. Le plan a été approuvé le # sous le numéro #. Il est valable jusqu'au #.

SOIT Le bien vendu n'est pas une bois.
Le vendeur déclare que le bien n'est pas une bois selon la définition légale. Il se base sur :

- la cartographie des bois 1990 (« boskartering 1990) ;
- le « bosreferentielaag 2000 »;
- le « digitale boswijzer » 2009 et/ou 2012 sur geopunt.be.

BROUILLON

#Partie facultative :
Le Décret des Bois indique quand une partie de terrain est une bois.
Si un bien est une bois, il y a des obligations spécifiques.

- Pour abattre des arbres, il faut :
  - avoir une autorisation de l'Agence pour la Nature et les Bois ;
  - et avoir un permis d'environnement pour des actes urbanistiques ;
  - et replanter des arbres ou payer une compensation.
- Pour effectuer d'autres travaux, il faut avoir une autorisation de la Gestion des Bois.

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur liés à la bois.

39.2 Le Décret Nature

Le vendeur déclare que le bien vendu fait partie :

- du Réseau écologique flamand (Vlaams Ecologisch Netwerk – VEN) ;
- d'une Grande unité de nature (Grote Eenheid Natuur – GEN).

L'acquéreur sait que cela limite l'utilisation du bien.

39.3 Plan de gestion de la nature approuvé

Il existe un plan de gestion de la nature pour la totalité/une partie du bien vendu.
Le plan a été approuvé le # pour # années.

L'acquéreur sait que le plan de gestion de la nature entraîne les obligations suivantes :

- #
- #
- #

#Si le bien vendu est une réserve naturelle :
Comme le bien vendu est reconnu comme une réserve naturelle, il existe une servitude d'utilité publique. Cela signifie que le bien est en partie au service du grand public. C'est une servitude d'usage durable et de gestion prolongée du bien en tant que réserve naturelle.

⚖ La servitude de droit public sur la réserve naturelle est créée par la loi.
L'article 16 quaterdecies, § 2 du Décret Nature mentionne : 'L'agrément en tant que réserve naturelle constitue une servitude d'utilité publique sur le terrain, plus précisément une servitude, de droit public, d'usage durable et de gestion prolongée du terrain en tant que réserve naturelle.'

L'acquéreur et le vendeur peuvent consulter le plan de gestion de la nature à la commune.
Le vendeur doit informer l'Agence pour la Nature et les Bois de la vente, au plus tard 30 jours après la vente.

40. Demande de réparation sur base des normes de sécurité, de salubrité et de qualité de l'habitat

SOIT Il n'y a **pas de demande de réparation ni de condamnation** concernant le bien vendu, pour y faire réaliser des travaux parce qu'il ne répond pas aux normes de sécurité, de salubrité et de qualité de l'habitat.

BROUILLON

SOIT Il y a **une demande de réparation ou une condamnation** concernant le bien vendu, pour y faire réaliser des travaux parce qu'il ne répond pas aux normes de sécurité, de salubrité et de qualité du logement.
Il s'agit de la demande de réparation ou de la condamnation suivante : #

S'il y a une demande de réparation ou une condamnation : demandez à votre notaire d'ajouter une clause adaptée à propos des conséquences possibles.

⚖ La base légale pour le recours en réparation est l'article 3.43 du Code flamand du Logement de 2021.

41.Certificat d'inventaire d'amiante

41.1 Pas requis

SOIT Le vendeur déclare qu'il n'y a pas plus de 20m² de constructions accessibles datant d'avant 2001 sur le bien, comme défini dans le décret relatif à la gestion durable de cycles de matériaux et de déchets.

Dès lors, l'établissement et le transfert d'un inventaire amiante et d'un certificat d'inventaire amiante ne sont donc pas requis.

SOIT Le vendeur déclare que l'année de construction des constructions accessibles est 2001 ou plus récente.
*Ceci est attesté par l'année de construction figurant sur la matrice cadastrale/… .

Dès lors, le transfert d'un certificat d'inventaire amiante n'est pas requis.

41.2 Présent

Sur le bien se trouvent différentes constructions accessibles datant d'avant 2001, tel que défini dans le décret relatif à la gestion durable de cycles de matériaux et de déchets.

Le vendeur déclare disposer d'un certificat d'inventaire amiante valide avec code unique UC : ***, établi le ***.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur.

La conclusion récapitulative de ce certificat est la suivante : …

Le vendeur déclare qu'aucun nouveau certificat n'a été émis et que l'état n'a pas été altéré.

Il est question de modification de l'état si :

1. de nouveaux matériaux contenant de l'amiante ont été découverts ;
2. des travaux ont eu lieu, qui ont pour effet que la zone d'inspection figurant dans le certificat d'inventaire d'amiante existant peut être considérée comme étant sans risque amiante ;
3. l'état des matériaux contenant de l'amiante a visiblement changé à la suite d'une calamité ou d'un incident.

BROUILLON

Un exemplaire du certificat d'inventaire amiante sera remis à l'acquéreur lors de la signature de l'acte notarié.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de la présence d'amiante, sauf éventuellement mentionnée dans le certificat d'inventaire amiante.

42.Primes

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants :

- https://www.premiezoeker.be/
- https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidiedatabank

A la demande et aux frais de l'acquéreur, le vendeur s'engage à demander un nouveau certificat EPC si cela est nécessaire pour obtenir une prime ou une mesure d'aide.

Si le nouveau certificat EPC donne un score différent, cela ne donne pas le droit aux signataires de changer le prix de vente, ni d'exiger des travaux d'adaptation.

Fiscalité

43.Déclarations fiscales (enregistrement, TVA)

SOIT Les droits d'enregistrement s'appliquent.
Les signataires déclarent que la vente est entièrement réalisée sous le régime des droits d'enregistrement.

SOIT Les règles de la TVA s'appliquent.
Les signataires déclarent que la vente est réalisée sous le régime de la TVA, si les conditions légales sont remplies. La TVA est due sur la valeur de la construction et du terrain.

SOIT Les règles de la TVA et les droits d'enregistrement s'appliquent.
Les signataires déclarent que la vente est réalisée en partie sous le régime des droits d'enregistrement, et en partie sous le régime de la TVA :

- la TVA doit être payée sur la valeur de la construction ;
- les droits d'enregistrement doivent être payés sur la valeur du terrain.

Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

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

BROUILLON

SOIT Compromis signé en étude notariale
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;
- 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.

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

#Clauses complémentaire à ajouter si signature électronique avancée ou qualifiée
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).

SOIT Compromis signé en agence immobilière
Les signataires confirment que l'agent immobilier les a informés de l'assurance accidents souscrite par **CIB Vlaanderen**. Il s'agit de l'agent immobilier qui a établi le contrat de vente et qui y est mentionné.

Les principales caractéristiques de l'assurance sont les suivantes.

- L'assurance est **gratuite** pour l'acquéreur.
- Le risque garanti est le **décès accidentel** de l'**acquéreur**.

BROUILLON

- Les personnes assurées sont les **acquéreurs personnes physiques** (pas les personnes morales).
- Le capital assuré est le **solde de la part du (des) acquéreur(s) décédé(s)** dans le prix de vente (c'est-à-dire le prix de vente moins l'avance et/ou la garantie qui doivent être payées). L'assurance couvre maximum 90 % du prix de vente, plus les frais, droits et honoraires de la vente.
- Il y a une **limite absolue** de **250.000 euros**, peu importe le nombre de contrats de vente et le nombre de vendeurs.
- La couverture s'applique à partir de la signature du contrat de vente et jusqu'à la signature de l'acte. Cette période dure **maximum 123 jours** après la signature du contrat de vente, ou après la réalisation des conditions suspensives.
  Si l'acquéreur décède pendant ces 123 jours, l'acte doit être signé par les héritiers dans les 4 mois après le décès. Ce délai est augmenté à 6 mois s'il y a un ou plusieurs héritiers mineurs.
- L'assurance s'applique uniquement si les 5 conditions suivantes sont remplies.
  1. Le contrat de vente doit être rédigé à l'**en-tête de l'agent immobilier**, ou porter son **cachet**.
  2. Le contrat de vente doit être **daté et signé** par le vendeur et par l'acquéreur.
  3. Le contrat de vente doit prévoir une **obligation** de payer une **avance et/ou une garantie de minimum 2.500 euros**. L'acquéreur doit payer ce montant dans les 10 jours ouvrables après la signature du contrat de vente.
  4. Le contrat de vente doit indiquer le n**uméro d'adhésion unique octroyé à l'agent immobilier (ticket)** ;
  5. S'il est fait recours à l'assurance, les **documents originaux** doivent être présentés à l'assureur.

BROUILLON

Signatures

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

Fait en # originaux à #en l'étude de #/#à l'agence immobilière #
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) vendeur(s) Signature(s) acquéreur(s)

BROUILLON