Région wallonne V.10

#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).

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

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

2 Bien vendu

Le bien vendu (ci-après « bien ») #(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. 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** :
  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 #.

BROUILLON

4 Frais liés à la vente

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

- les droits d'enregistrement ;
- les débours ;
- le forfait légal :
- les honoraires ;
- la TVA sur les débours, le forfait légal et sur les honoraires.

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

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

#L'acquéreur 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.

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 ;

PROJET

- 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.
  #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.
- #Uniquement si convenu entre signataires : 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.

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.

BROUILLON

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.

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

Enfin, chacun des signataires est informé que, s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier, les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement sa responsabilité lors d'un éventuel litige.

Conditions de la vente

BROUILLON

8 Logement familial (si applicable)

Le bien 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 sûreté (gage, réserve de propriété ou hypothèque).
Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien quitte et libre de :

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

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

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

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

12 Occupation – Jouissance

SOIT le bien est libre ou 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.*) ;

BROUILLON

- rendre le bien (ainsi que les annexes et le terrain) libre de toute occupation et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente ;
- mettre le bien dans un état normal de propreté.

SOIT l'acquéreur est locataire du bien.

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

SOIT occupation par vendeur

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 (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 est occupé par un tiers (locataire ou autre).

À la signature de l'acte, l'acquéreur aura la jouissance du bien 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.

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

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 de travaux :

- soit pour lesquels le locataire pourrait réclamer une indemnité ;

BROUILLON

- 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 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.

Enregistrement du bail, de l'état des lieux et des annexes
Il existe des dispositions légales qui imposent l'enregistrement du bail. L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le locataire entre la date de la signature de ce compromis et la date de la signature de l'acte.

13 Risques – Assurance

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

SOIT Maison
Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les risques connexes.
Le vendeur s'engage à maintenir le contrat d'assurance existant jusqu'au jour de la signature de l'acte.
Il pourra y mettre fin à partir du jour de la signature de l'acte.
À partir de la signature de l'acte, l'acquéreur sera donc seul responsable de l'assurance du bien.

Si l'entrée en jouissance de l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de la propriété, l'occupant du bien couvrira sa responsabilité en souscrivant une assurance contre l'incendie et les risques connexes.

SOIT Appartement
Le vendeur déclare que le bien 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, immondices, travaux de voirie, *etc.*), l'acquéreur ne devra rien verser au vendeur.

BROUILLON

16 État du bien

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

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).

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

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

16.2 Responsabilité décennale

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

Le vendeur déclare :

- #avoir/#ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale ;
- #Uniquement pour les biens d'habitation ne pas avoir fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018.
- #Uniquement pour les biens d'habitation avoir 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.

BROUILLON

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

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

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

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

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

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 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.

BROUILLON

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 #.

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.
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

BROUILLON

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 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.

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 et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

SOIT Le vendeur déclare qu'il existe **un panneau publicitaire** sur le bien.
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 déclare être :
#propriétaire de l'installation photovoltaïque #comprise/#non-comprise dans la vente.
#bénéficiaire des certificats verts : #.

Plus d'information Panneaux photovoltaïques Région wallonne.

22 Sanctions en cas de non-respect des obligations

22.1 Exécution forcée ou résolution

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

BROUILLON

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;
- soit **considérer que la vente a pris fin** (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le signataire qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l'autre signataire en indiquant expressément qu'il fait appel à cette possibilité et les obligations qui n'ont pas été respectées.
  Le signataire qui n'a pas exécuté ses obligations doit payer à l'autre signataire :
  - une indemnité fixée forfaitairement à #10% du prix de vente **et**
  - les éventuels droits d'enregistrement ou autres frais liés à la vente.

Attention : la résolution de la vente a des conséquences fiscales. Les signataires peuvent éviter ces conséquences s'ils mettent fin à la vente de commun accord en raison du non-respect par l'un d'eux, de ses obligations.
Dans ce cas, les signataires doivent présenter à l'enregistrement cet accord qui sera enregistré au droit fixe de 2 x 10 EUR.

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.

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

BROUILLON

#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.

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 et les schéma(s) unifilaire(s) et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).
Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur 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 schéma(s) unifilaire(s) et plan(s) 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 et les schéma(s) unifilaire(s) et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).
Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur 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 et ;
2. faire procéder, par un organisme agréé, à un examen de conformité de la nouvelle installation avant sa mise en service.

PROJET

28 Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Un certificat PEB portant le numéro # et dont l'acquéreur reconnait avoir reçu une copie, a été établi par l'expert #, le #. Il reprend le bien en classe énergétique #.

Pour plus d'information Certificat PEB Région wallonne.

29 Informations sur la situation urbanistique

29.1 Généralités

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

Dans son propre intérêt, l'acquéreur a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de ce compromis, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, *etc.*) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.
(Sources d'informations : administration communale, CadGIS, Géoportail de la Wallonie, *etc.*)

L'acquéreur est informé que :

- certains actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT (par exemple : démolir, (re)construire, modifier la destination du bien, *etc.*) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

29.2 Renseignements urbanistiques

SOIT Sur base notamment de la consultation du Géoportail et des mentions de son titre de propriété, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien :

- est situé en zone # au plan de secteur ;
- a fait l'objet des permis/#des certificats suivants : # ;
- n'est pas repris dans les zones visées à l'article D.IV.97 CoDT (par exemple situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, *etc.*) à l'exception : # .

L'acquéreur a accepté de signer le compromis sans attendre d'être en possession des renseignements urbanistiques délivrés par la commune. De ce fait :

- si ces renseignements devaient révéler l'existence d'infractions urbanistiques ou de contraintes qui seraient de nature à diminuer la valeur du bien ou à en restreindre l'usage ou la destination **et** ;
- si l'acquéreur souhaite annuler la vente, le compromis et la convention d'annulation amiable devront être enregistrés, chacun au coût de 10 EUR. Dans ce cas, la garantie sera restituée à l'acquéreur. Les frais d'annulation amiable seront supportés par le vendeur.

#Si le bien se situe dans un périmètre de site à réaménager :
La vente est conclue sous condition suspensive de l'obtention, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte, de l'autorisation du Gouvernement Wallon.

SOIT Le vendeur déclare sur base d'une lettre adressée par la Commune de #, le #, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que : #.

#Si le bien se situe dans un périmètre de site à réaménager :

BROUILLON

La vente est conclue sous condition suspensive de l'obtention, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte, de l'autorisation du Gouvernement Wallon.

29.3 Situation existante

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

Plus précisément, depuis qu'il en est propriétaire, le bien :
SOIT n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

SOIT a fait l'objet des travaux suivants #(indiquer uniquement les travaux effectués après obtention d'un permis) : #, achevés en #, pour lesquels un permis a été obtenu.

SOIT a fait l'objet des travaux suivants #(indiquer uniquement les travaux qui auraient dû faire l'objet d'un permis) : #, achevés en #, pour lesquels aucun permis n'a été obtenu à ce jour. #(compléter en fonction du régime de présomption de conformité urbanistique ou de régularisation des infractions).

Le vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien est actuellement affecté à usage de #maison unifamiliale/#terrain à bâtir/#appartement/#(…) et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

30 Division – Lotissement (si applicable)

SOIT Lotissement – urbanisation

Le permis d'urbanisation a fait l'objet d'un acte de division reçu par le notaire #, #modifié le # dont l'acquéreur reconnait avoir reçu copie. L'acquéreur reprend tous les droits et obligations qui en découlent.

SOIT Division sans permis d'urbanisation

La division de la parcelle dont le bien fait partie, n'a pas fait l'objet d'un permis.
En vue de la notification de la division, le vendeur et l'acquéreur précisent que la destination envisagée (exemples : terrain en zone d'habitat, extension de jardin, etc.) pour le bien est la suivante : # ; pour le bien conservé par le vendeur est la suivante : #.

Condition suspensive

#La vente est faite sous la condition suspensive de l'absence d'un avis défavorable ou conditionnel de la commune ou du fonctionnaire-délégué, communiqué au notaire avant la signature de l'acte. Seul le signataire concerné par l'avis défavorable ou conditionnel peut demander l'application de cette condition puisqu'elle est établie dans son seul intérêt.

Attention : certaines intercommunales de distribution d'eau, de gaz et d'électricité (…), imposent une participation à l'infrastructure réseau même lorsque l'infrastructure est existante.

BROUILLON

#Le vendeur et l'acquéreur conviennent que si de tels frais étaient réclamés, ces frais seraient supportés :

- par l'acquéreur en ce qui concerne la parcelle achetée ;
- par le vendeur pour la parcelle qu'il garde.

31 Équipement

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

- #bénéficie/#ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées/d'un égouttage ;
- #bénéficie/#ne bénéficie pas d'un accès à une voirie équipée en #égouts, eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.
- #est situé le long d'une voirie régionale.
  L'acquéreur est informé sur la nécessité de prendre contact avec la Direction générale opérationnelle Routes et Bâtiments (SPW - DGO1) avant tout projet afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné.

32 Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien #se trouve/#ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un **risque** #faible/#moyen/#élevé **d'inondation** par débordement de cours d'eau ou ruissellement.
#Si le bien est repris en zone d'aléa d'inondation faible, moyen ou élevé OU sur un axe de ruissellement :
L'acquéreur est informé du fait que cette situation peut entraîner des restrictions, des exigences ou le respect de conditions particulières lors de la réalisation d'actes et travaux. Cette situation peut aboutir à un refus de permis. Ces conditions ou refus relèvent du pouvoir d'appréciation de l'administration compétente et dépendent des spécificités propres du projet envisagé.

#Dans tous les cas Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien #n'a pas été inondé/#a été inondé précédemment et précise #(décrire/préciser l'étendue de l'inondation).

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

33 Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

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

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.
  Plus d'informations sur CICC.

34 Code wallon de l'habitation durable (Uniquement pour les biens d'habitation)

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

- Si le bien n'est pas équipé de **détecteurs de fumée**, l'acquéreur en placera.
- **SOIT** Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné par un **permis de location**.

BROUILLON

SOIT Le vendeur déclare que le bien fait l'objet d'un **permis de location** délivré le #. À la signature de ce compromis, le vendeur remet la copie du permis de location à l'acquéreur.

- Le vendeur déclare que le bien #n'a pas fait/#a fait l'objet d'un PV de constat de **logement inoccupé.**
  #Si un PV a été dressé : L'attention de l'acquéreur est attirée sur ses conséquences, notamment d'indisponibilité du bien.

35 Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien, aucun droit de préemption légal ou droit de préférence légal.
#À l'exception de #(si applicable, mentionnez les éventuels droits de préemption, de préférences, *etc.*).

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

36 Gestion et assainissement du sol (Attention : clause valable uniquement pour les parcelles qui ne sont pas concernées par une catégorie → parcelle de couleur blanche)

Attention : toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse du sol ou l'assainissement du sol.

36.1 Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du # (l'extrait doit dater de moins de 1 an), énonce ce qui suit :
#« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? :* ***Non***
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? :* ***Non***

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. »

À ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il a informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de chaque extrait conforme ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de chaque extrait conforme et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;
- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;
- qu'il #n'a pas/#a été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur du contenu de chaque extrait conforme.

BROUILLON

36.2 Destination non contractualisée

L'acquéreur déclare destiner le bien #en tout/#en partie à l'usage suivant : #naturel/#agricole/#résidentiel/#récréatif ou commercial/#industriel.

Les signataires renoncent à contractualiser la destination que l'acquéreur entend donner au bien (c'est-à-dire à renoncer à faire de la destination envisagée une condition essentielle de la vente) et conviennent d'appliquer, pour le reste, les conditions de la vente, telles que reprises ci-dessus.

#Si contractualisation de la destination : #.

36.3 Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol

Les signataires déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

#Si soumission volontaire : #.

37 CertIBEau

SOIT Immeuble existant avec raccordement à la distribution publique de l'eau antérieur au 01/06/2021 – SANS CertIBEau

Le vendeur déclare :

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

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

SOIT Immeuble existant avec raccordement à la distribution publique de l'eau antérieur au 01/06/2021 – AVEC CertIBEau

SOIT CertIBEau « conforme »

Le vendeur déclare que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021. Il a remis à l'acquéreur le CertIBEau délivré le # (daté de plus de 15 jours). Le CertIBEau indique : « # ». L'acquéreur reconnait avoir été informé des conclusions du CertIBEau.

Soit Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, depuis l'établissement du CertIBEau, aucune modification n'est intervenue au raccordement au réseau de distribution publique, en ce compris l'installation privée de distribution, ou au raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduaires ou de traitement des eaux usées.

Soit Le vendeur déclare que depuis l'établissement du CertIBEau, la(les) modification(s) suivante(s) est(sont) intervenue(s) au raccordement au réseau de distribution publique, en ce compris l'installation privée de distribution, ou au raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduaires ou de traitement des eaux usées : #.

L'acquéreur prendra à sa charge une éventuelle mise en conformité de l'installation suite à la(aux) modification(s) intervenue(s). Il est sans recours contre le vendeur.

SOIT CertIBEau « non-conforme »

Le vendeur déclare que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021. Il a remis à l'acquéreur le CertIBEau délivré le # (daté de plus de 15 jours). Le CertIBEau indique : « # ». L'acquéreur reconnait avoir été informé des conclusions du CertIBEau et donc déclare être informé du fait que le bien ne répond pas aux obligations légales et réglementaires visées à l'article D.227*ter*, §1er, du Code de l'Eau. Il prendra à sa charge une éventuelle mise en conformité de l'installation. Il est sans recours contre le vendeur.

BROUILLON

SOIT Immeuble existant, gros œuvre ou terrain de camping non-bâti avec raccordement à la distribution publique de l'eau postérieur au 31/05/2021

SOIT AVEC CertIBEau « conforme »

Le vendeur déclare que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau après le 31 mai 2021.
Il a remis à l'acquéreur le CertIBEau délivré le # (daté de plus de 15 jours). Le CertIBEau indique : « # ».
L'acquéreur reconnait avoir été informé des conclusions du CertIBEau.

Soit Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, depuis l'établissement du CertIBEau, aucune modification n'est intervenue au raccordement au réseau de distribution publique, en ce compris l'installation privée de distribution, ou au raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduaires ou de traitement des eaux usées.

Soit Le vendeur déclare que depuis l'établissement du CertIBEau, la(les) modification(s) suivante(s) est(sont) intervenue(s) au raccordement au réseau de distribution publique, en ce compris l'installation privée de distribution, ou au raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduaires ou de traitement des eaux usées : #.
L'acquéreur prendra à sa charge une éventuelle mise en conformité de l'installation suite à la(aux) modification(s) intervenue(s). Il est sans recours contre le vendeur.

SOIT PAS DE CertIBEau donc pas de raccordement définitif

Le vendeur déclare que le bien n'a pas été définitivement raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021.
Les signataires sont informés de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

Soit Le vendeur s'engage à faire procéder au raccordement à la distribution publique de l'eau et à remettre à l'acquéreur un CertiBEau « conforme » daté de plus de 15 jours, à ses frais, le tout pour la signature de l'acte au plus tard. Si l'installation n'est pas conforme et donc non raccordable, il s'engage à payer tous les travaux nécessaires à sa mise en conformité. Il a été invité à se renseigner à ce sujet avant la signature de ce compromis. L'acquéreur déclare que l'obtention d'un CertIBEau « conforme » est une condition essentielle de la vente, il en fait dépendre son engagement.

Soit L'acquéreur déclare que l'obtention d'un CertIBEau « conforme » n'est pas une condition essentielle de la vente. Il devra payer l'éventuelle mise en conformité de l'installation et il est sans recours contre le vendeur. #Ajouter si vendeur professionnel : sauf dans l'hypothèse d'un CertIBEau « non conforme » en raison des travaux réalisés par le vendeur.

SOIT Terrain non-bâti

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.
L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

SOIT Immeuble sur plan

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.
L'acquéreur déclare que l'obtention d'un CertIBEau « conforme » est une condition essentielle de la vente, il en fait dépendre son engagement.
Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, avant la réception provisoire des travaux et à ses frais, un CertIBEau « conforme » (daté de plus de 15 jours). Il devra payer l'éventuelle mise en conformité de l'installation.

SOIT Local et établissement existants où l'eau est fournie au public (locaux et établissements tels qu'énumérés dans la liste de l'article R.307bis – 12, 4°, du Code de l'Eau, inséré en vertu de l'arrêté du 18 juillet 2019)

L'acquéreur est informé de l'obligation de faire réaliser, avant le 31 décembre 2027, une 1ère visite en vue d'obtenir un CertIBEau. Si l'installation n'est pas conforme, elle doit être mise en conformité au

BROUILLON

plus tard 18 mois après la date du contrôle. L'acquéreur prendra cette mise en conformité à sa charge et est sans recours contre le vendeur

38 Citerne à mazout/gaz

SOIT Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus ou de citerne à gaz.

SOIT Le vendeur déclare qu'une citerne à #mazout d'une capacité de #/#gaz se trouve dans le bien.
Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur au plus tard le jour de la signature de l'acte, le PV original de contrôle qui atteste de la conformité de la citerne.

39 Permis d'environnement

SOIT Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3.
Le vendeur déclare également qu'il #est ou a été exercé/#n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

SOIT Le vendeur déclare que le bien fait l'objet #du permis d'environnement : #/#d'une déclaration de classe 3.
Dès lors l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement est applicable. Il en sera fait mention dans l'acte.

40 Primes

40.1 Informations destinées à l'acquéreur

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

- Primes énergie Wallonie ;
- Prime à la rénovation Wallonie.

40.2 Informations destinées au vendeur

SOIT Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes :

- réhabilitation ;
- achat ;
- construction ;
- démolition ;
- restructuration ;
- création d'un logement conventionné.

SOIT Le vendeur déclare avoir bénéficié d'une ou plusieurs des 6 primes suivantes :

- réhabilitation ;
- achat ;
- construction ;
- démolition ;
- restructuration ;
- création d'un logement conventionné, le #.

BROUILLON

Le vendeur a été informé que s'il n'a pas respecté les conditions d'octroi, un montant calculé par l'administration doit être remboursé.

Fiscalité

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

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

SOIT La TVA
Les signataires déclarent que la vente est réalisée sous le régime de la TVA (pour autant que les dispositions légales soient remplies). La TVA est due sur la valeur de la construction et du terrain.
Plus d'information sur notaire.be.

SOIT La TVA et les droits d'enregistrement
Les signataires déclarent que la vente est réalisée sous le régime de la TVA (pour autant que les dispositions légales soient remplies). La TVA est due uniquement sur la valeur de la construction et la valeur du terrain est quant à elle soumise au régime des droits d'enregistrement.

41.1 Taxation sur les plus-values
Le vendeur et l'acquéreur sont informés :
- des conditions de taxation des plus-values réalisées en cas de vente ;
- et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

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

41.3 Réduction / Abattement
L'acquéreur déclare avoir été informé des conditions d'obtention de la réduction des droits d'enregistrement et de l'abattement. **Il complète les formulaires en annexe à ce sujet**.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait de travaux dans le bien susceptibles d'entraîner une révision du revenu cadastral, ou qu'il n'en a pas connaissance.

SOIT **Condition suspensive**
L'application du tarif réduit des droits d'enregistrement est considérée comme essentielle par l'acquéreur, il en fait dépendre son engagement. La vente est donc soumise à la condition suspensive de la réception par le notaire, dans les 60 jours de la signature du compromis, d'un extrait de matrice cadastrale délivré dans le but d'obtenir le tarif réduit de 6% et qui atteste de ce que le revenu cadastral est inférieur ou égal à #745 EUR. À défaut d'obtenir ce document et à défaut d'accord de l'acquéreur qui peut renoncer au bénéfice de ladite condition suspensive, la vente sera considérée comme n'ayant jamais existé.

BROUILLON

SOIT L'acquéreur déclare que l'application du tarif réduit des droits d'enregistrement n'est pas une condition essentielle de la vente.

Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

42 Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

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).

BROUILLON

SOIT Compromis signé en agence immobilière

L'assurance n'est applicable que si elle a été explicitement souscrite auprès de Van Dessel et qu'une prime a été payée à cette fin. La compagnie d'assurance communique alors un numéro d'adhésion unique.

Les signataires reconnaissent que l'agent immobilier qui a établi le contrat de vente – dans lequel son nom est mentionné – les a informés de l'assurance accidents souscrite par FEDERIA et dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- **gratuité** de l'assurance pour l'acquéreur ;
- risque garanti : le décès accidentel de **l'acquéreur** ;
- personnes assurées : acquéreurs **personnes physiques** ;
- capital assuré : **le solde de la part de (des) acquéreur(s) décédé(s) dans le prix de vente** (prix de vente moyennant déduction du montant de la garantie à payer) à concurrence de maximum 90 % du prix de vente, majoré des frais, droits et des honoraires de la cession ;
- **limite absolue: € 250 000**, quels que soient le nombre de contrats de vente conclus et le nombre d'acquéreurs ;
- durée de la couverture : à partir de la signature de la convention de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'achat, avec une **durée maximale de 123 jours** après la signature de la convention de vente ou de la réalisation des conditions suspensives qui seraient reprises dans le contrat de vente. Si le décès a lieu dans cette période, l'acte authentique doit être passé dans les quatre mois qui suivent le décès ;
- ce délai est prolongé jusqu'à 6 mois, si, suite à un décès par accident de l'un des acquéreurs, des enfants mineurs sont impliqués dans la vente ;
- les garanties de la police seront uniquement d'application si les 6 conditions suivantes sont remplies:
    1. la convention de vente doit être rédigée à l'en-tête de l'agent immobilier ou porter son cachet ;
    2. la convention de vente doit être datée et signée par le(s) vendeur(s) et acquéreur(s) ;
    3. la convention de vente doit prévoir le paiement d'une garantie de € 2 500 minimum. Le paiement de celle-ci doit intervenir endéans les 10 jours ouvrables qui suivent la conclusion du contrat ;
    4. la convention de vente doit mentionner le numéro d'adhésion unique octroyé à l'agent immobilier (ticket) ;
    5. au cas où un recours est fait à la garantie, les documents originaux doivent être présentés à l'assureur ;
    6. le décès doit avoir été provoqué par un accident. Par accident, l'on entend un événement soudain et involontaire, extérieur à l'organisme de l'assuré.

Les conditions générales valables sont disponibles sur simple demande auprès du courtier VAN DESSEL (federia@vandessel.be).

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) acquéreur(s)

Signature(s) vendeur(s)

BROCHILLON

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

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

❒ **OUI**

❒ **Non : pas d'abattement possible**

Le bien est-il actuellement une habitation ou un terrain sur lequel les acquéreurs ont l'intention de construire une habitation ?

❒ **OUI**

❒ **Non : pas d'abattement possible**

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

❒ **NON**

❒ **Oui : pas d'abattement possible**

Les acquéreurs sont-ils déjà ensemble propriétaires de la totalité d'une habitation (en Belgique ou à l'étranger) ?

❒ **NON**

❒ **Oui : pas d'abattement possible**

Tous les acquéreurs s'engagent-ils à installer leur résidence principale dans l'habitation acquise dans les 3 ans de l'enregistrement de l'acte d'achat ou, s'il s'agit de l'achat d'un terrain ; d'une habitation en construction ou sur plan, dans les 5 ans de l'enregistrement de l'acte d'achat ?

❒ **OUI**

❒ **Non : pas d'abattement possible**

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

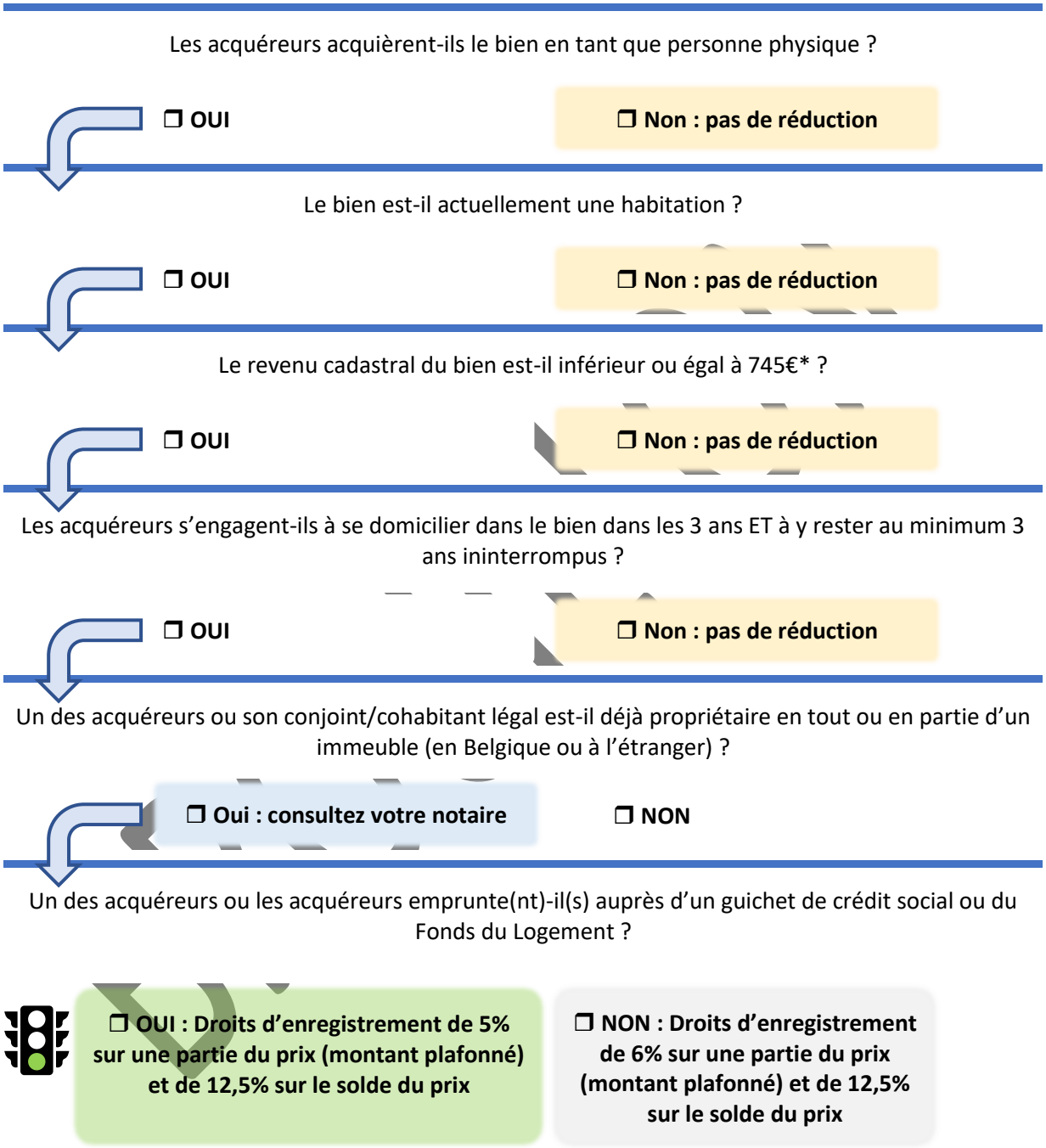
❒ **OUI l'octroi d'un abattement est possible**

❒ **Non : pas d'abattement possible**

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

Fait à ……, le ……
Signature(s)

Annexe 2 : Octroi d'une réduction des droits d'enregistrement (Région wallonne)



*Ce montant augmente (845€ à 1045€) à partir de 3 enfants à charge. → Consultez votre notaire

Fait à ……., le ……
Signature(s)