

En-tête notaire

Convention contenant promesses réciproques de vente/acquisition - bien immobilier en Flandre -



Attention

- Ce document est un **outil** pour établir sur mesure une promesse de vente/d'achat réciproque. Il s'agit d'un modèle de base. 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 la convention.**
La signature d'une promesse de vente/d'achat réciproque vous engage directement.
- Consultez un **notaire** ou une **agence immobilière** pour vous renseigner au mieux.



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

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

Candidat(s) vendeur(s) :

Candidat(s) acquéreur(s) :

Le bien immobilier :

La vente ne sera réalisée qu'à la signature de l'acte de vente notarié.

➡ La promesse de vente ou option d'achat

La candidat vendeur s'engage à **vendre** le bien immobilier au candidat acquéreur **uniquement** pendant une période déterminée, selon les conditions décrites ci-après.

Le candidat acquéreur a une **option d'achat**. Il a le droit d'acheter le bien immobilier aux conditions décrites ci-dessous s'il lève l'option dans le délai imparti.

Le délai court :

- à compter de la signature de cette convention;
- jusqu'au **JJ mois AAAA** à 19 heures.

Au plus tard à cette date, l'acte de vente notarié doit être signé à la demande du candidat acquéreur.

→ La promesse d'achat ou l'option de vente

Le candidat acquéreur qui ne lève pas son option d'achat (à temps) s'engage pendant **30 jours à acheter** le bien immobilier au candidat vendeur, s'il le souhaite, aux mêmes conditions.

Le candidat vendeur a une **option de vente**. Il a le droit d'exiger que le candidat acquéreur achète le bien immobilier aux conditions décrites ci-dessous, s'il lève l'option dans le délai imparti.

Cette période de trente jours commence à courir le **JJ mois AAAA** (date ultime de l'option d'achat).

Si le candidat vendeur lève son option de vente, le candidat acquéreur doit, outre le prix de vente, également payer des intérêts sur ce prix de vente. Les intérêts courent à compter de l'expiration du délai de son option d'achat jusqu'au jour du paiement du prix de vente. Ils sont calculés au taux d'intérêt légal en matière civile, majorés de 4 %.

Les parties peuvent, d'un commun accord, prolonger le délai de l'option d'achat. Si une contestation survient entre les parties au sujet de cette prolongation, la preuve de la prolongation ne peut être apportée que par un écrit signé par les deux parties.

Eléments principaux des promesses réciproques

1. Le(s) candidat(s) vendeur(s) et le(s) candidat(s) acquéreur(s)

1.1. Le(s) candidat(s) vendeur(s)

Le(s) candidat(s) vendeur(s) est/sont **#(nom, prénoms, adresse, état civil, e-mail, numéro de téléphone)**.

Si d'application :

Il y a plusieurs candidats vendeurs. Ils sont liés solidairement et indivisiblement pour tous les engagements de cette convention.

Ils déclarent conjointement :

- être les seuls propriétaires du bien immobilier;
- être compétents et capables pour vendre le bien immobilier.

Si d'application :

Exception : **<nom candidat vendeur>** n'est pas capable pour prendre les engagements de la présente convention et ne prend dès lors aucun engagement. Cette convention n'engage ses représentants qu'à demander l'autorisation nécessaire auprès du juge, conformément à la condition suspensive reprise plus loin dans cette convention.

1.2. Le(s) candidat(s) acquéreur(s)

Le(s) candidat(s) acquéreur(s) est/sont **#(nom, prénoms, adresse, état civil, e-mail, numéro de téléphone)**.

Si d'application :

Il y a plusieurs candidats acquéreurs. Ils sont liés solidairement et indivisiblement pour tous les engagements de cette convention.

Ils déclarent conjointement être compétents et capables pour acheter le bien immobilier.

Si d'application :

Exception : **<nom candidat acquéreur>** n'est pas capable pour prendre les engagements de la présente convention et ne prend dès lors aucun engagement. Cette convention n'engage ses représentants qu'à demander l'autorisation nécessaire auprès du juge, conformément à la condition suspensive reprise plus loin dans cette convention.

Le candidat vendeur et le candidat acquéreur sont conjointement nommés « les parties ».

2. Le bien immobilier

Le bien immobilier : **#(adresse + description)**

Si d'application :

Les biens mobiliers figurant en annexe de la présente convention sont inclus dans la vente. Le candidat vendeur doit les céder à l'acquéreur final en même temps que le bien immobilier, dans l'état où ils se trouvent actuellement. Les parties connaissent l'état de ces biens.

Le candidat vendeur déclare que la vente comprend également la réserve de combustible (gaz, mazout, ...) présente et **la borne de recharge électrique.**

Le candidat acquéreur déclare avoir visité le bien immobilier même.

Le candidat vendeur ne donne aucune garantie :

- quant à l'exactitude des données cadastrales ;
- que le revenu cadastral reste le même.

3. Le prix de l'option d'achat

Pour l'obtention de l'option d'achat, le candidat acquéreur paie un prix d'option.

3.1. Combien et comment payer ?

Le prix d'option s'élève à **<montant>** euros.

Le candidat acquéreur donne à l'avance en dépôt le prix d'option au notaire.

Le candidat acquéreur paie le montant :

- au plus tard le JJ mois AAAA;
- au notaire <nom du notaire>;

Il peut l'effectuer via virement :

- du numéro de compte :
 - au nom de :
 - auprès de la banque :
- vers le compte de tiers du notaire <numéro de compte>;

Ce prix est une **contrepartie** de :

- l'impossibilité dans le chef du candidat vendeur de vendre le bien immobilier tant que l'option d'achat est en cours ;
- l'obtention de l'option d'achat.

Cela forme également une **garantie** du candidat acquéreur pour l'exécution de ses engagements.

En outre, les parties conviennent que le montant peut être imputé sur le prix de vente lorsque la vente se poursuit, mais seulement à partir de ce moment-là. Il y a dès lors un **acompte** sur le prix de vente.

3.2. Qui reçoit le montant de la garantie ?

Le **candidat vendeur** reçoit le montant si :

- le candidat acquéreur n'a pas fait savoir dans le délai qu'il donne suite à la promesse de vente;
- et le candidat vendeur ne fait pas usage de la promesse d'achat.

Le **candidat acquéreur** récupère le montant si au moins 1 des conditions suspensives n'a pas été remplie à temps (voir plus loin sous « Conditions suspensives pour la vente »).

La personne qui a le droit au montant, reçoit également les intérêts que ce montant aurait rapportés. Si le candidat vendeur reçoit les intérêts, ils remplacent les intérêts de retard que le candidat acquéreur devrait lui payer sur ce montant.

3.3. Quid entretemps ?

Le notaire prend le montant en dépôt jusqu' :

- à la signature de l'acte notarié si la vente se poursuit;
- au moment où le candidat vendeur y a le droit, si :
 - le délai de la promesse de vente expire sans que le candidat acquéreur ne donne suite à la promesse;
 - et que le candidat vendeur ne souhaite pas faire usage de la promesse d'achat qu'il a reçue.
- au moment où le candidat acquéreur doit récupérer le montant si au moins 1 des conditions suspensives (voir sous point « 6. Conditions suspensives de la convention ») n'est pas remplie.

Si le candidat acquéreur paie le montant directement au candidat vendeur, il accepte alors que le notaire ne puisse pas garantir qu'il a été correctement remboursé.

Attention : s'il manque le numéro de compte et/ou le titulaire du compte par lequel le candidat acquéreur paie, le notaire et l'agent immobilier sont dès lors tenus de le signaler à la Cellule de traitement des informations financières.

3.4. Quid si le prix de l'option n'est pas payé ?

Les parties conviennent que le candidat acquéreur qui ne paie pas le montant à temps, ne respecte pas ses obligations résultant de cette convention. Pour ces raisons, la convention peut être immédiatement résolue.

Le candidat vendeur doit faire savoir par écrit aux notaires et au candidat acquéreur qu'il fait usage de la **clause résolutoire expresse**.

Il ne doit pas envoyer de mise en demeure., Nonobstant ce qui est indiqué au point « Sanctions », le candidat vendeur n'a pas droit à une indemnité lors de cette résolution.

4. Donner suite à la promesse d'achat/de vente

Le candidat acquéreur ou vendeur qui souhaite donner suite à la promesse de l'autre partie, doit l'**inviter par écrit** afin de signer conjointement l'acte notarié dans le délai de l'option en cours. Il doit faire passer l'invitation via le notaire.

En invitant l'autre partie, le candidat acquéreur ou vendeur lève l'option dont il dispose. A ce moment-là, les deux parties sont obligées de signer l'acte notarié avant la date d'expiration de cette option.

La date, l'heure et le lieu de signature sont déterminés en concertation avec les notaires.

S'il existe un droit de préemption pour le bien immobilier, le notaire contacte alors les bénéficiaires de ce droit pour vérifier s'ils souhaitent exercer leur droit. Les parties donnent la mission au notaire de le faire, sans devoir les consulter à nouveau. La présentation du droit de préemption implique que le candidat acquéreur lève son option d'achat.

S'il n'y a pas encore d'attestation du sol ni d'extrait urbanistique :

Les parties conviennent qu'une invitation à signer la vente ne peut être envoyée qu'après que le candidat acquéreur ait reçu l'attestation du sol et l'extrait urbanistique ou les renseignements urbanistiques. Vous retrouverez des informations à ce sujet dans « Conditions suspensives de la convention ».

Le candidat acquéreur peut permettre à une autre personne de reprendre la totalité ou une partie de ses droits et obligations dans les conditions suivantes.

- **Éventuellement** : Le candidat vendeur donne son autorisation. S'il refuse, il ne doit pas motiver ce refus.
- La totalité du bien immobilier sera vendue.
- Le candidat acquéreur, conjointement avec les nouveaux acquéreurs, est tenu solidairement et indivisiblement de respecter les engagements de cette convention.
- Le notaire qui établit l'acte de vente doit, au moins 30 jours avant la signature de l'acte, recevoir l'identité complète des nouveaux acquéreurs.

S'il y a plusieurs candidats acquéreurs :

En cas de décès de l'autre candidat acquéreur, le survivant des candidats acquéreurs peut seulement lever l'option d'achat s'il respecte complètement toutes les obligations d'achat.

5. L'acte de vente notarié

La vente même ne sera réalisée que par et au moment de la signature de l'acte de vente notarié.

Les parties souhaitent vendre/acheter seulement si les notaires confirment par la signature de l'acte qu'il n'y a pas d'objections légales pour la vente/achat.

La levée de l'option ne donne pas encore lieu à la vente.

Il existe une exception à cette règle lorsque des règles de droit impératif disposent que la vente se réalise bien avant la signature de l'acte. Par exemple : lors de l'exercice d'un droit de préemption, tel que celui du preneur.

Les parties désignent les notaires suivants :

- le candidat acquéreur : <nom notaire>;
- le candidat vendeur : <nom notaire>;

Elles peuvent choisir chacune un notaire différent, sans que les frais n'augmentent. Au plus tard 8 jours après la signature de cette convention, elles doivent faire savoir le nom de leur notaire au notaire de l'autre partie.

6. Conditions suspensives de la convention



Les engagements pris dans cette convention sont liés à des conditions suspensives. Cela signifie que la partie en faveur de laquelle la condition suspensive a été prévue ne doit pas exécuter ses engagements si une ou plusieurs des conditions décrites ci-dessous ne sont pas remplies.

Il existe des conditions suspensives en faveur du candidat acquéreur et en faveur des deux parties.

Les parties ne se doivent rien si une ou plusieurs des conditions ne sont pas remplies à temps, sauf si la présente convention en dispose autrement.

Seule la personne en faveur de laquelle la condition suspensive existe peut l'invoquer. Elle peut également choisir d'y renoncer et de ne pas invoquer la condition non remplie, pour autant que la vente reste juridiquement valable.

6.1. En faveur du candidat acquéreur

Décret flamand relatif au sol

SOIT Pas de terrain à risque ou pas de pollution du sol

Les parties concluent cette convention sous la condition suspensive de la présentation des documents suivants avant la fin du délai de la promesse de vente :

- les attestations du sol nécessaires afin de prouver :
 - que le bien immobilier n'est pas repris au registre d'information sur les terrains de l'OVAM;
 - ou que le bien immobilier est repris dans ce registre, mais qu'aucune pollution du sol n'a été constatée;
- les preuves permettant de démontrer avec une certitude (raisonnable) que le bien immobilier n'est pas un terrain à risque selon le Décret flamand relatif au sol (via une recherche auprès de l'OVAM, des services de la ville ou de la commune, etc.)

SOIT S'il s'agit d'un terrain à risque : aucune pollution du sol

Les parties concluent cette convention sous la condition suspensive de la présentation des attestations du sol avant la fin du délai de la promesse de vente, d'où il ressort :

- que le bien immobilier est repris au registre d'information sur les terrains de l'OVAM;
- mais qu'aucune pollution du sol n'est constatée.

Situation et destination du bien (aménagement du territoire)

Les parties concluent cette convention sous la condition suspensive qu'il soit démontré avant la fin du délai de la promesse de vente :

- que le bien immobilier n'est pas une construction étrangère à la zone et ne fait pas l'objet d'une désignation comme [zone d'espace ouvert vulnérable du point de vue de l'eau](#);
- que les permis nécessaires au bien immobilier ont été délivrés pour la destination actuelle du bien, sauf si le bien immobilier est présumé autorisé;
- le bien immobilier n'est pas l'objet d' :
 - une infraction urbanistique (constatée officiellement ou non);
 - une mesure de protection urbanistique (protection comme monument, paysage, site urbain ou rural protégé, patrimoine archéologique, zone de dunes protégée, etc.);
 - une expropriation ou un plan d'expropriation
 - une division pour laquelle les formalités n'ont pas été respectées ou les permis nécessaires n'ont pas été obtenus;
- un extrait urbanistique est présent, dont il ne ressort aucune information défavorable, si la commune dans laquelle le bien immobilier est situé dispose déjà d'un registre de plans et de permis approuvé, et toutes les autres informations visées dans le Code flamand de l'aménagement du territoire (voyez plus loin sous « Code flamand de l'aménagement du territoire »).

Crédit

SOIT Pas de condition suspensive de l'obtention d'un crédit

Les parties concluent la vente sans condition suspensive que le candidat acquéreur obtienne un crédit. Cela signifie que la vente se poursuit, même si le candidat acquéreur n'obtient pas de crédit de la banque.

SOIT Condition suspensive - Aucune information du candidat acquéreur = la vente se poursuit

Les parties concluent la vente sous la condition suspensive que le candidat acquéreur obtienne un crédit :

- de # euros;
- aux taux en vigueur sur le marché;
- dans un délai de # semaines à compter de la signature de la présente convention.

Le candidat acquéreur met tout en oeuvre pour obtenir un crédit.

Si le candidat acquéreur n'obtient aucun crédit dans le délai déterminé, il doit alors en avertir son notaire## et l'agent immobilier # par mail dans le même délai. Il annexe la preuve du refus du crédit à son mail.

Conséquence : la convention est **considérée comme inexistante** :

- Le candidat acquéreur récupère sa [garantie](#) s'il l'avait déjà payée.
#Seulement si convenu entre les parties : Il doit payer au candidat vendeur une indemnité forfaitaire car ce dernier n'a pu vendre le bien immobilier à quelqu'un d'autre pendant cette période. Cette indemnité est de :
SOIT #0,50 % du prix de vente. Ce montant est déduit de la garantie éventuelle.
SOIT # euros par jour écoulé entre la signature de la présente convention et l'envoi du mail notifiant au notaire## et à l'agent immobilier # le refus du crédit. Ce montant est déduit de la garantie éventuelle.

- **#Seulement si convenu entre les parties :** Le candidat acquéreur rembourse au candidat vendeur les **frais** pour l'établissement de la présente convention qu'il doit payer au notaire qui a établi la convention. Les frais pour l'établissement sont de **# euros**. Ce montant est déduit de la garantie éventuelle.

Si le candidat acquéreur **ne signale pas par mail le refus du crédit dans le délai**, la condition suspensive est considérée comme réalisée et la convention **se poursuit**.

Le candidat acquéreur et le candidat vendeur peuvent convenir ensemble de **prolonger le délai** dans lequel le candidat acquéreur peut obtenir un crédit.

Ils avertissent leurs notaires **# #** et l'agent immobilier **#**.

Le candidat acquéreur peut **renoncer à la condition suspensive**. Il doit le faire savoir par mail à son notaire.

6.2. En faveur des deux parties

Vente pour quitte et libre et sans obstacles juridiques

Les parties concluent la présente convention sous la condition suspensive que les demandeurs (créanciers) du candidat vendeur, avant la fin du délai de la promesse de vente, confirment :

- que le bien immobilier peut être vendu librement, n'est pas chargé d'inscriptions ou de transcriptions grevantes, mentions marginales, actions, gage, réserve de propriété ou d'autres obstacles (par exemple le risque d'une demande ultérieure de résiliation) ;
- que les conditions fixées par les (demandeurs) créanciers peuvent être satisfaites.

Le candidat vendeur paie tous les frais qui y sont liés.

La signature de la promesse et de son obligation d'exécuter de bonne foi les engagements conclus impliquent que le candidat vendeur ne soit pas au courant que la réalisation de cette condition peut être un problème à l'heure actuelle.

Autorisation judiciaire de vente/d'achat

Les parties concluent la présente convention sous la condition suspensive d'obtention, avant la fin du délai de la promesse de vente, de l'autorisation judiciaire nécessaire pour vendre/acheter de gré à gré le bien immobilier aux conditions de la présente convention.

Cette condition suspensive s'applique seulement si une autorisation légale est requise, par exemple si 1 des personnes est ou devient incapable, la mettant dans l'impossibilité de prendre les engagements résultant de la présente convention, même sous condition suspensive. Seules les autres parties contractantes peuvent dès lors invoquer la condition.

Droits de préemption

Les parties concluent la présente convention sous la condition suspensive que les bénéficiaires n'exercent pas leur droit de préemption avant la fin du délai de la promesse de vente.

Cette condition suspensive s'applique seulement si un droit de préemption doit être offert dans le cadre de cette vente.

Le candidat acquéreur déclare savoir que dès que le droit de préemption est offert par le notaire, son option d'achat est levée. Les parties donnent au notaire la mission d'offrir le droit de préemption s'il en existe un qui doit être respecté.

Si le bénéficiaire exerce son droit, la vente se réalise alors selon les dispositions spécifiques du droit de préemption. Il est possible que les règles de droit impératif imposent que la vente se réalise déjà avant la signature de l'acte de vente notarié. Dans ce cas, le bénéficiaire, qui a exercé son droit, doit présenter la convention à l'enregistrement dans les 4 mois suivant la réalisation de la vente.

Division simple (si d'application)

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

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

Le candidat acquéreur déclare qu'il veut donner à la partie restante la destination suivante : #

Le notaire qui conserve l'original de l'acte de vente notarié, veille à la notification de la division.

ÉVENTUELLEMENT : Les parties concluent la convention 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** de la notification;
- **réellement pouvoir influencer négativement** le bien immobilier ou la partie restante du bien. '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, ou la partie restante du bien, 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 convention.

Conditions générales de vente

Si 1 des parties accepte la promesse d'achat/de vente de l'autre partie, la vente se déroule alors au moins sous les conditions de vente suivantes.

7. Prix de vente

Le prix du bien immobilier est de euros (€).

Les parties peuvent y déroger conjointement dans une convention ultérieure.

Si d'application :

Des biens mobiliers sont compris dans la vente. Ils font partie du prix de vente et représentent une valeur de euros.

La valeur pro fisco du bien immobilier est ainsi fixée à euros.

Le candidat acquéreur doit payer le prix lors de la signature de l'acte de vente notarié.

Le prix d'option/la garantie payé(e) est imputé(e) sur le prix à payer (voyez sous « Le prix de l'option d'achat »).

Le candidat acquéreur déclare que le prix de vente et les frais sont payés :

- via un virement du numéro de compte au nom de
- via un crédit auprès de la banque ou auprès d'une autre banque qui doit encore être choisie.

Les parties certifient avoir été mises au courant de la législation anti-blanchiment.



L'article 66 de la Loi du 18 sept 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces

'§ 1er. Pour l'application du présent article, on entend par "prix de la vente d'un bien immobilier", le montant total à payer par l'acheteur afférent à l'achat et au financement de ce bien, y compris les frais accessoires qui en découlent.

§ 2. Le prix de la vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque.

La convention et l'acte de vente doivent préciser le numéro du ou des comptes financiers par le débit du ou desquels la somme est transférée, ainsi que l'identité des titulaires de ces comptes.

Lorsque les notaires ou les agents immobiliers constatent le non-respect des alinéas 1er et 2, ils en informent immédiatement la CTIF, conformément aux modalités décrites à l'article 50.'

8. Situation du bien immobilier

Le bien immobilier est vendu tel qu'il est décrit ici.

• Pour quitte et libre

Le candidat vendeur s'engage à utiliser le prix de vente en priorité pour rembourser tous ses créanciers, afin que le candidat acquéreur achète le bien sans dette ni sûretés (gage, réserve de propriété ou [hypothèque](#)).

Le candidat 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.

• Dans la situation où le bien immobilier se trouve en ce moment : avec tous les vices apparents et cachés

Le candidat vendeur ne donne aucune garantie :

- pour les vices cachés dont il n'avait pas connaissance lui-même;
- pour la surface vendue, même s'il y a une différence de plus de 1/20^e entre la surface mentionnée et réelle.

Attention : si le candidat vendeur est une [entreprise](#) (personne physique ou morale) et le candidat acquéreur un consommateur, le candidat vendeur doit garantir tous les vices cachés (connus ou ignorés) et garantir la superficie dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%).



Une entreprise au sens de [l'article L, 8, 39° du Code de droit économique](#).

Les parties conviennent d'une visite des lieux avant la signature de l'acte notarié afin de vérifier l'état du bien immobilier. Elles vérifient si le bien immobilier peut être livré tel que convenu.

9. Jouissance du bien

SOIT Le bien n'est pas utilisé en ce moment **OU** le bien vendu est occupé par le candidat vendeur et sera libre d'occupation le jour de l'acte.

L'acquéreur final aura la [jouissance](#) du bien par la prise de possession réelle du bien à la signature de l'acte. Cela signifie qu'il peut utiliser le bien à partir de ce moment.

Le candidat vendeur s'engage, pour la signature de l'acte au plus tard, à :

- remettre à l'acquéreur final l'ensemble des clés **#(télécommandes, code de l'alarme, etc.)** ;
- 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.

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

SOIT Le candidat acquéreur est locataire du bien.

Le candidat 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 de vente notarié.

SOIT L'acquéreur final aura la [jouissance](#) du bien par l'occupation réelle du bien au plus tard le **#**.

Cela signifie que l'acquéreur final peut utiliser réellement le bien au plus tard le **#**. Le candidat vendeur continue d'occuper le bien jusqu'à cette date.

***SOIT** Gratuitement.

***SOIT** Moyennant une indemnité mensuelle de **# euros** à l'acquéreur final. **#**Tout mois entamé étant dû./**#**Il paie tout mois entamé proportionnellement au nombre de jours d'occupation.

Cette occupation n'est qu'une condition de la vente et ne peut en aucun cas être considérée comme un contrat de bail entre le candidat acquéreur (en tant que nouveau propriétaire) et le candidat vendeur. Pour ces raisons, le précompte immobilier et tout autre impôt professionnel restent à charge du candidat vendeur durant cette période suivant l'acte.

Attention : 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 **# euros**.

Le candidat 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 cette convention. Un [état des lieux](#) peut être dressé par l'acquéreur final et le candidat vendeur.

Pour le **#(date)**, le candidat vendeur s'engage également à :

- remettre à l'acquéreur final 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 final pourra faire expulser le candidat 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).

Le candidat vendeur déclare que le bien est (partiellement) mis en location. À la signature de l'acte, l'acquéreur final aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers.

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

Etat des lieux – Garantie locative

Le candidat vendeur déclare :

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

Le candidat vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur final :

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

Il effectue cette remise au plus tard à la signature de l'acte.

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

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

Engagement du candidat vendeur

Le candidat vendeur s'engage à :

- avertir le candidat 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 du candidat acquéreur ;
- ne pas prolonger le contrat de location en cours sans le consentement du candidat acquéreur ;
- ne pas modifier les conditions d'occupation du bien sans le consentement du candidat acquéreur ;
- convoquer le candidat 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 ou après le 1/01/2019**.

Le Décret flamand sur la location d'habitations s'applique au bail.

L'acquéreur final reprend tous les droits et obligations du candidat vendeur. Si l'acquéreur final 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 1/01/2019**.

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 final reprend tous les droits et obligations du candidat vendeur.
- Si le contrat de bail n'a pas été enregistré avant la signature de l'acte, l'acquéreur final reprend les droits et obligations du candidat 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.

Le candidat vendeur déclare que :

***OU** Il n'y a aucun règlement communal qui prévoit une présence obligatoire d'une attestation de conformité certifiant que le logement respecte les exigences en matière de qualité du logement.

***OU** Une attestation de conformité valable est disponible, certifiant que le logement respecte les exigences en matière de qualité du logement.

ENCORE ET TOUJOURS

Il existe des dispositions légales qui imposent l'**enregistrement** du bail.

L'acquéreur final supporte les conséquences si le locataire fait enregistrer le contrat de bail entre la date de la signature de cette convention, et la date de la signature de l'acte.

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

Le candidat vendeur déclare que :

***SOIT** il n'existe pas de règlement communal prévoyant la présence obligatoire d'un certificat de conformité attestant que le logement est conforme aux exigences de qualité du logement.

***SOIT** un certificat de conformité valide est disponible, attestant que le logement est conforme aux exigences de qualité du logement.

10. Responsabilité décennale

Le candidat vendeur déclare **#avoir/#ne pas avoir** fait appel à la responsabilité décennale.

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

#Uniquement pour les biens d'habitation

Le candidat vendeur déclare qu'il :

SOIT n'a pas fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1^{er} juillet 2018.

SOIT a fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1^{er} juillet 2018. Le candidat vendeur s'engage à transmettre #l'/#les attestation(s) d'assurance de la responsabilité décennale à l'acquéreur final à la signature de l'acte.

11. Assurance du bien immobilier

Le candidat vendeur reste responsable des risques liés au bien (p.ex. incendie) jusqu'à la signature de l'acte.

SOIT Maison

Le candidat vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les risques connexes.

Le candidat vendeur s'engage à maintenir le contrat d'assurance existant jusqu'au jour de la signature de l'acte. Il pourra y mettre fin le lendemain de la signature de l'acte.

À partir de la signature de l'acte, l'acquéreur final sera donc seul responsable de l'assurance du bien.

Si l'entrée en [jouissance](#) de l'acquéreur final 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 candidat vendeur déclare que le bien est assuré par une police d'assurance incendie collective (police globale) souscrite par la copropriété. Les primes sont comprises dans les charges qui seront réclamées à l'acquéreur final à partir de l'entrée en [jouissance](#).

12. Equipements d'utilité publique

Lors de l'entrée en [jouissance](#) de l'acquéreur final, les signataires devront faire ensemble le relevé des index des compteurs (eau, électricité (panneaux photovoltaïques, certificats verts), gaz, etc.) afin de les transmettre aux sociétés de distribution.

13. Contributions

L'acquéreur final versera le **précompte immobilier** et toutes les **autres taxes (travaux de voirie, etc.)**:

- à partir de la signature de l'acte de vente notarié;
- ou à partir de son entrée en jouissance si cela s'effectue plus tôt (voyez '9. Jouissance du bien').

Pour l'année en cours, les taxes seront réglées entre l'acquéreur final et le candidat vendeur au moment de la signature de l'acte de vente notarié.

Exception : cette répartition ne s'applique pas aux taxes pour lesquelles l'acquéreur final bénéficie d'une exonération pour l'année de perception ou d'imposition suivante en raison de sa situation personnelle. (Par exemple : la taxe sur les parcelles non bâties, la taxe sur les secondes résidences, la taxe pour cause d'inoccupation, etc.)

Le candidat vendeur continue dans ce cas à payer ces taxes pour l'année en cours. Le candidat acquéreur ne paie que pour l'exercice d'imposition suivant.

Cette exception ne s'applique qu'en cas d'exonération complète. Une réduction n'est pas suffisante.

Le candidat vendeur déclare que le bien immobilier ne nécessite plus le paiement de **taxes rémunérateurs** pour les travaux d'infrastructure effectués.

La **taxe sur la consommation d'eau** reste à la charge de la personne au nom de laquelle la consommation d'eau a été facturée.

14. Servitudes

Le bien est vendu avec :

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

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 candidat 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 candidat vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'acquéreur final 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. que l'acquéreur final doit respecter.

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations qui en découlent.

15. Murs mitoyens, mitoyennetés, palissades et clôtures

Le bien immobilier est vendu avec tous les droits et obligations existant autour des murs mitoyens, palissades ou autres clôtures séparant le bien immobilier d'autres propriétés.

16. (si applicable) Copropriété

16.1. Les statuts de copropriété <https://www.notaire.be/lexique/A/acte-de-base> et le transfert des documents

Le candidat acquéreur déclare qu'il a reçu du candidat vendeur avant la signature de cette convention :

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

SOIT Réponse du syndic

Le candidat acquéreur déclare qu'il a reçu avant la signature de cette convention la lettre du syndic datée du #(date) qui précise notamment :

- le montant du [fonds de roulement](#) et du [fonds de réserve](#) ;
- le montant des arriérés éventuels dus par le candidat vendeur en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations

requis 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.

SOIT Pas de réponse du syndic

Le syndic n'a pas répondu à la demande de transmission des documents datée du #(date), malgré l'écoulement du délai de 15 jours.

#Toutefois, le candidat acquéreur déclare avoir reçu du candidat vendeur les documents suivants : #.

SOIT Copropriété sans syndic

Le candidat vendeur déclare avoir remis les procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires des 3 dernières années,

datés respectivement des #, # et #(dates).

ENCORE ET TOUJOURS

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

Outre les informations figurant dans les procès-verbaux, le candidat 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.

16.2. Les [charges communes ordinaires](#)

L'acquéreur final supporte les charges communes ordinaires à compter du jour où il a la [jouissance](#) du bien. Le décompte sera établi par le syndic.

16.3. Les [charges communes extraordinaires](#)

- Le **candidat 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 final** 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'assemblée générale des copropriétaires avant cette date. L'obligation de l'acquéreur final est toutefois limitée, dans ses

rapports avec le vendeur final, aux dépenses dont l'existence lui a été signalée ou résulte des documents qui lui ont été remis avant la signature de cette convention.

- Le **candidat vendeur** **autorise** **donne procuration à** le candidat acquéreur **à pour** 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 le candidat acquéreur **que si le candidat vendeur** lui a remis la convocation à l'assemblée générale dans un délai raisonnable. Si le candidat 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 candidat vendeur et le candidat acquéreur conviennent que les travaux suivants sont à charge de l'acquéreur final/du candidat vendeur : **#**

Le candidat vendeur et le candidat acquéreur ont été avertis que le syndic n'est pas obligé de tenir compte de cet accord.

16.4. Propriété du fonds de réserve – créances de la copropriété.

La quote-part du candidat 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 candidat vendeur et l'acquéreur final.

16.5. 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 candidat vendeur pour l'année en cours et l'année précédant la vente.

SOIT Le candidat vendeur donne son accord pour que le notaire paie le montant des charges et arriérés qui lui sera communiqué par le syndic.

SOIT Le candidat 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 candidat vendeur apporte la preuve d'un accord écrit avec le syndic ou d'un jugement exécutoire.

17. **(si applicable)** Panneaux photovoltaïques

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

SOIT

Les certificats verts en font également partie.

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

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

À partir de ce moment, l'acquéreur final 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 candidat vendeur et l'acquéreur final 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 candidat vendeur déclare que # certificats sont délivrés annuellement à ## € et ce pour encore # ans.

[INCLURE ÉVENTUELLEMENT LA DÉCLARATION PRO FISCO]

SOIT

Le candidat 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 final doit également respecter.

À partir du moment où l'acquéreur final reçoit la jouissance du bien (voir le point #), l'acquéreur final 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 candidat vendeur déclare qu'il ne reçoit aucun [certificat vert](#) pour les panneaux solaires.

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

Le candidat vendeur déclare que pour le placement des panneaux solaires, un subside a été octroyé. Le candidat vendeur a fourni une copie des documents à l'acquéreur final. 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 réglementation 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 final déclare avoir pris connaissance de ces conditions. Il s'engage à les respecter pour la durée restante afin de préserver complètement le candidat 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.

18. Droits, frais et honoraires de la vente

A la signature de l'acte, l'**acquéreur final** 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 final a obtenu un crédit pour l'achat du bien, il paie aussi les frais liés au crédit et l'acte de crédit.

#L'acquéreur final paie en plus les frais suivants :

- #
- #

Le candidat acquéreur paie par virement du compte numéro # au nom de # sur le compte numéro # au nom de #.

Le candidat 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 **candidat 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 candidat vendeur précise que seul #son/#ses #notaire(s)/#agent immobilier #est/#sont autorisé(s) à effectuer les démarches relatives aux formalités de délivrance reprises ci-dessus.

#Le candidat vendeur paie en plus les frais suivants :

- #
- #

#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.

Informations et obligations administratives

19. Dossier d'intervention ultérieure

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 candidat vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, **aucuns travaux** pour lesquels un DIU doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien

SOIT Le candidat vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé.

Le candidat vendeur s'engage à remettre ce dossier à l'acquéreur final **au plus tard** le jour de signature de l'acte.

20. Contrôle de l'installation électrique pour une unité d'habitation

SOIT PV de contrôle non établi

Le candidat vendeur s'engage à faire contrôler l'installation électrique avant la signature de l'acte. À la signature de l'acte, le candidat vendeur remettra à l'acquéreur final 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 PV de contrôle établi

***SOIT** Dans le procès-verbal du #, l'organisme # a constaté que l'installation électrique est **conforme**. Le candidat acquéreur a reçu une copie du procès-verbal. Le candidat vendeur déclare qu'il n'a apporté aucune [modification importante](#) à l'installation depuis le contrôle.

À la signature de l'acte, le candidat vendeur remettra à l'acquéreur final 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 #, l'organisme # a constaté que l'installation électrique **n'est pas conforme**.

À la signature de l'acte, le candidat vendeur remettra à l'acquéreur final l'original du procès-verbal ainsi que les schémas [unifilaire](#) et [de position](#) (si le procès-verbal en mentionne l'existence). Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur final aura l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

SOIT Cas de dispense

Puisque le candidat acquéreur va

#démolir le bâtiment/

#rénover complètement l'installation électrique, le candidat vendeur et le candidat acquéreur conviennent de ne pas faire de contrôle de l'installation électrique.

L'acquéreur final 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.

21. Certificat de performance énergétique (EPC)

SOIT Une déclaration EPB doit encore être faite (prestation énergétique et climat intérieur).

***SOIT** Les parties conviennent que le **maître d'ouvrage #** se chargera de la **déclaration EPB**.

Le maître d'ouvrage s'engage à joindre l'exemplaire original du certificat de performance énergétique-construction (EPC construction) au [dossier d'intervention ultérieure](#) susmentionné.

Le maître d'ouvrage ne transmet pas son obligation de déclaration à l'acquéreur final.

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 le **#(date)** une déclaration de début des travaux auprès de la Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (Agence flamande de l'Énergie et Climat).

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 et en tout cas dans les 5 ans suivant la délivrance du permis ou le dépôt de la déclaration urbanistique.

***SOIT** Les signataires conviennent que l'**acquéreur final** s'occupe de la déclaration EPB.

Le maître d'ouvrage transmet son obligation de déclaration à l'acquéreur final, par la vente de l'habitation/de l'appartement qui est construit/sera construit/sera transformé/est en construction.

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

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

SOIT Un [certificat de performance énergétique \(EPC\)](#) est établi pour l'habitation.

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

Le candidat 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.

Le candidat acquéreur ne peut pas revenir sur la vente plus tard sur la 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 #. (Attention, ce certificat EPC ne peut pas être plus vieux que le 1^{er} janvier 2019)

#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 candidat 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 candidat 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 candidat vendeur n'a pas de certificat EPC du bien.

Il ne peut donc pas remettre de certificat EPC. Il sait qu'il risque une sanction pour cela. Le candidat acquéreur peut déposer une plainte à la Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) (Agence flamande de l'Energie et Climat) pour l'absence de certificat EPC.

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

Dès que le certificat EPC est prêt, le candidat acquéreur est informé du contenu. Le candidat acquéreur confirme qu'il veut de toute façon conclure cette convention, 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.

Le candidat acquéreur ne peut pas revenir sur la vente plus tard sur la 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 candidat vendeur déclare que le bâtiment a une destination non-résidentielle.

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

Le candidat vendeur a un certificat EPC du bien avec une consommation énergétique avec label #A/B/C/... et de # kWh/m².

Le candidat 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.

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

Données du certificat EPC « petits bâtiments non-résidentiels » :

- 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 candidat 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 candidat 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 candidat vendeur déclare que le bâtiment a une destination non-résidentielle.

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

Le candidat vendeur n'a **pas encore de certificat EPC** pour le bien.

Il ne peut donc pas remettre de certificat EPC. Il sait qu'il risque une sanction pour cela. Le candidat acquéreur peut déposer une plainte à la Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) (Agence flamande de l'Energie et Climat) pour l'absence de certificat EPC.

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

Dès que le certificat EPC est prêt, le candidat acquéreur est informé du contenu. Le candidat acquéreur confirme qu'il veut de toute façon conclure cette convention, 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.

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

(si applicable) Le bien est situé dans un immeuble à appartements comprenant au moins 2 unités de bâtiments

Le candidat 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 une copie du certificat EPC pour les parties communes au candidat acquéreur.

Le candidat vendeur dispose d'une (copie du) certificat EPC pour les parties communes du bâtiment. Le candidat vendeur a fourni au candidat acquéreur une copie du certificat EPC le plus récent pour les

parties communes et le candidat acquéreur déclare avoir pris connaissance de son contenu. L'original sera conservé par le syndic.

22. (si applicable) Obligation de rénovation

22.1. Bâtiments non résidentiels

Le bien est un **bâtiment non résidentiel/unité de bâtiment non résidentielle**.

Le transfert peut donner lieu à une obligation de rénovation à laquelle l'acquéreur final doit se conformer dans les cinq ans suivant l'acte authentique.



Conformément à l'article 9.3.1 de l'Arrêté relatif à l'énergie

Les rénovations et obligations concrètes que l'acquéreur final devra effectuer doivent être vérifiées à l'aide du certificat EPC et en concertation avec un expert en matière d'énergie.

22.2. Bâtiments résidentiels

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

Il est rappelé au candidat acquéreur que **si l'acte est signé après le 1^{er} janvier 2023** le bien doit atteindre le niveau de performance énergétique minimal label D endéans les cinq ans suivant l'acte authentique et qu'un nouvel EPC doit être établi afin de démontrer cela.

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

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

En outre, il est indiqué au candidat 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 <https://www.vlaanderen.be/veka> ou un expert en matière d'énergie.

23. Code flamand de l'aménagement du territoire

23.1. Informations sur la situation urbanistique

Le candidat vendeur doit informer spontanément le candidat acquéreur sur la situation urbanistique du bien.

Le candidat acquéreur a été informé des raisons pour lesquelles il est important de recueillir aussi lui-même, avant la signature de cette convention, des informations sur :

- la situation du bien ;
- l'affectation actuelle du bien ;
- la conformité urbanistique du bien ;

- la faisabilité du projet du candidat acquéreur.

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

L'acquéreur final 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 le lotissement de sols ;
- l'[acte de lotissement](#).

L'acte a été passé devant le notaire # le #.

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

23.2. Registre des plans et permis

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 cette convention.

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 candidat 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 les actes urbanistiques n'a été délivré pour le bien ;
- ***SOIT** Un permis urbanistique ou un permis d'environnement pour les actes urbanistiques a été délivré pour le bien ;
Il s'agit des permis suivants : #
- Selon le registre des plans, la [destination urbanistique](#) la plus récente du bien est : #
- ***SOIT** Aucune [mesure](#) de sanction pour infraction aux règles urbanistiques n'a été imposée pour le bien. (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, 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, 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, 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 ne se trouve pas dans un lotissement approuvé.
- ***SOIT** Le bien se trouve dans un lotissement approuvé.
Une copie du permis de lotir/du permis d'environnement pour lotissement de sols, est jointe à cette convention.
- ***SOIT** Aucun arrêté relatif à la préférence et aucun arrêté relatif aux [projets complexes](#) n'a été adopté pour le bien.
- ***SOIT** Un arrêté relatif à la préférence ou un arrêté relatif aux [projets complexes](#) a été adopté pour le bien.
- ***SOIT** Le bien fait l'objet d'une désignation comme [zones d'espace ouvert vulnérable du point de vue de l'eau](#).
- ***SOIT** Le bien ne fait pas l'objet d'une désignation comme [zones d'espace ouvert vulnérable du point de vue de l'eau](#).

#Facultatif

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

Le candidat acquéreur est informé qu'il y a une [obligation de permis](#) pour certains actes et travaux. 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.

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

23.3. Violations des règles de l'aménagement du territoire

SOIT Aucune violation n'est connue

Le candidat vendeur garantit au candidat acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien **sont conformes aux** :

- règles urbanistiques ;
- éventuels permis obtenus.

Le candidat 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 #, 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 final 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 candidat vendeur pour cela.

SOIT Des violations sont connues

Le candidat vendeur déclare que les [infractions urbanistiques](#) suivantes sont connues : #

L'acquéreur final ne peut rien reprocher au candidat 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.

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

Le candidat 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.

Le candidat 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.

24. Zones inondables

Le bien 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 **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 25m² ont un score B(bâtiment) :

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

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

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

25. Expropriation

SOIT **Sous réserve des mentions reprises dans les renseignements urbanistiques**, le candidat vendeur déclare que le bien 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 Le candidat vendeur déclare que le bien est concerné par une expropriation : #.

Cela ressort de #.

SOIT Le candidat vendeur déclare que le bien est concerné par une servitude d'alignement : #.

Cela ressort de #.

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

Cela ressort de #.

26. Informations spécifiques concernant la protection – patrimoine immobilier

SOIT Le bien n'est pas un patrimoine établi.

Le candidat vendeur déclare que le bien 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 est un patrimoine établi.

Le candidat vendeur déclare que le bien est enregistré dans :

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

L'acquéreur final est informé des conséquences du fait que le bien se trouve sur cette liste.

Pour plus d'informations : <https://www.onroerendergoed.be/eigenaars-beheerders>

Le candidat 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 est un patrimoine protégé.

Le candidat vendeur déclare que le bien est protégé.

L'arrêté #royal/#ministériel du # impose cette protection.

Le candidat acquéreur est informé des conséquences de cette protection.

Pour plus d'informations : <https://www.onroerendergoed.be/eigenaars-beheerders>



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

SOIT Le bien n'est pas un patrimoine protégé.

Le candidat vendeur déclare que le bien n'est pas protégé.

Éventuellement

Le candidat 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.

27. Bâtiments inoccupés et abandonnés

SOIT Le bien n'est sur aucune des listes.

Le candidat 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 candidat 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 candidat vendeur déclare que le bien est dans l'inventaire des habitations inadéquates et/ou inhabitables.

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

Le candidat vendeur :

- **#a déjà payé/#n'a pas encore payé** une [taxe](#) pour biens inadéquats ou inhabitables.
- **#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 candidat 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 final doit payer cette taxe/cet impôt pour l'année en cours.

Le candidat vendeur déclare qu'il donne à l'acquéreur final 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 \(flamande\)](#)/la commune contactera le candidat vendeur. Peu importe l'arrangement entre le candidat acquéreur et le candidat vendeur.

SOIT Le bien est sur une liste d'abandon.

Le candidat vendeur déclare que le bien est dans un [registre de bâtiments et habitations abandonnés](#).

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

Le candidat 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 candidat 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 final doit payer cet impôt pour l'année en cours.

Le candidat vendeur déclare qu'il donne à l'acquéreur final 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 candidat vendeur. Peu importe l'arrangement entre le candidat acquéreur et le candidat vendeur.

SOIT Le bien est sur une liste d'inoccupation.

Le candidat vendeur déclare que le bien est dans un [registre de bâtiments et habitations inoccupés](#).

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

Le candidat 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 candidat 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 final doit payer cet impôt pour l'année en cours.

Le candidat vendeur déclare qu'il donne à l'acquéreur final 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 candidat vendeur. Peu importe l'arrangement entre le candidat acquéreur et le candidat vendeur.

SOIT Le bien est sur une liste des sites d'activité économique abandonnées et/ou inoccupés.

Le candidat vendeur déclare que le bien est dans l'[inventaire des sites d'activité économique inoccupés et/ou abandonnés](#).

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

Le candidat vendeur :

- **#a** déjà payé/**#n'a** pas encore payé la [taxe](#) sur les [sites d'activité économique](#) inoccupés et/ou abandonnés.
- **#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 candidat 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 final doit payer cette taxe/cet impôt pour l'année en cours.

Le candidat vendeur déclare qu'il donne à l'acquéreur final 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 \(flamande\)](#)/la commune contactera le candidat vendeur. Peu importe l'arrangement entre le candidat acquéreur et le candidat vendeur.

28. 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, pour y faire réaliser des travaux parce qu'il ne répond pas aux normes de sécurité, de salubrité et de qualité de l'habitat.

SOIT Il y a une demande de réparation ou une condamnation concernant le bien, 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 réclamation 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.

29. Citerne à mazout – chauffage au gaz

SOIT Il n'y a pas de citerne à mazout.

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

Si par la suite, il s'avère qu'il y a quand même une citerne, le candidat vendeur doit, s'il s'avère qu'il était au courant ou censé être au courant :

- 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 final.

SOIT Il y avait une citerne à mazout, qui a été enlevée.

Le candidat vendeur déclare qu'il y avait une citerne à mazout sur/dans le bien, 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 1^{er} octobre 2019, le technicien agréé qui a enlevé la citerne a établi un certificat. Le candidat vendeur en donne une copie au candidat 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 1^{er} mars 2009, le technicien agréé qui a enlevé la citerne a établi un certificat. Le candidat vendeur en donne une copie au candidat acquéreur.

SOIT Il y a une citerne à mazout présente et utilisée.

Le candidat vendeur déclare qu'il y a une citerne à mazout présente sur/dans le bien, 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) ;
- est équipée d'un système anti-débordement.

****SOIT** La citerne n'a pas encore été contrôlée.

Le candidat vendeur fournit au candidat 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 candidat vendeur donne l'[attestation de conformité](#) à l'acquéreur final au moment de la signature de l'acte.

Lors du contrôle, un bouchon vert/orange/rouge a été posé.

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 final/le candidat vendeur s'occupe de la réparation et que l'acquéreur final/le candidat 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 final/le candidat vendeur s'occupe de réparer/enlever la citerne, et de le signaler à la Vlaamse Milieumaatschappij et que l'acquéreur final/le candidat 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 candidat vendeur fournit à l'acquéreur final 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 de détection des fuites permanent ;
Si c'est une nouvelle citerne, elle doit aussi avoir une protection cathodique.
- est placée dans un encuvement.

Le candidat vendeur fournit à l'acquéreur final au moment de la signature de l'acte :

- le certificat de l'installation du système anti-débordement ;
- 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 candidat vendeur déclare qu'il y a une citerne à mazout sur/dans le bien, 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 1^{er} octobre 2019 ;
- ~~est remplie d'un matériau inerte. C'est un matériau qui ne réagit pas, ou presque pas, avec d'autres produits chimiques.~~

Le candidat acquéreur connaît le lieu exact de la citerne à mazout et **[SI APPLICABLE]** 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 1^{er} 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 #.

Le candidat acquéreur connaît le lieu exact de la citerne à mazout. Il confirme qu'il a reçu une copie de l'attestation.

(Attestation obligatoire depuis le 1^{er} mars 2009)

***SOIT** Le candidat vendeur remettra une attestation de [mise hors service](#) à l'acquéreur final au plus tard au moment de la signature de l'acte.

Si d'application :

Le candidat vendeur certifie que l'**installation de chauffage au gaz** a été correctement contrôlée.

Éventuellement : Il fournit les attestations de contrôle des 2 ans à l'acquéreur final au moment de la signature de l'acte de vente notarié.

30. Droit de préemption – droit de préférence – droit de rachat

SOIT Le candidat vendeur déclare qu'il n'existe sur le bien :

- aucun droit de préemption légal ;
- aucun droit de préférence légal;
- aucun droit de rachat.

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

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

31. Décret relatif au sol flamand

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



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 à l'annexe 1 (colonne 8) de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 1^{er} 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 relatif au sol du 27 octobre 2006.

Le candidat vendeur déclare qu'une [attestation du sol](#) est délivrée par l'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 l'OVAM parce que le terrain est cédé.

Le contenu de cette attestation est :

#

Le candidat vendeur confirme avoir transmis une copie de l'attestation du sol au candidat acquéreur. Le candidat 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

Le candidat vendeur déclare que des établissements à risque sont ou ont été implantés sur le bien.



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 à l'annexe 1 (colonne 8) de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 1^{er} 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 relatif au sol du 27 octobre 2006.

Le candidat vendeur déclare que la [reconnaissance d'orientation du sol](#) a été effectuée par # le #. Cela était nécessaire parce que le terrain est cédé dans cette convention.

***SOIT** Il n'est pas nécessaire de réaliser une [reconnaissance descriptive du sol](#). C'est indiqué dans l'[attestation du sol](#) délivrée par l'OVAM le # pour cette convention.

Le contenu de cette attestation est :

#

Le candidat vendeur confirme avoir transmis une copie de l'attestation du sol au candidat acquéreur. Le candidat acquéreur confirme l'avoir reçue.

***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 l'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](#) délivrée par l'OVAM le # pour cette convention.

Le contenu de cette attestation est :

#

Le candidat vendeur confirme avoir transmis une copie de l'attestation du sol au candidat acquéreur. Le candidat acquéreur confirme l'avoir reçue.

- **SOIT** Les [normes d'assainissement](#) sont dépassées ou la pollution du sol est sérieusement menacée.

Le candidat vendeur a :

- réalisé un [projet d'assainissement](#) ;
Ce projet est déclaré conforme par l'OVAM.
- garanti à l'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 l'OVAM du #, et dans l'[attestation du sol](#) délivrée par l'OVAM le # pour cette convention.

Le contenu de cette attestation est :

#

Le candidat vendeur confirme avoir transmis une copie de l'attestation du sol au candidat acquéreur. Le candidat acquéreur confirme l'avoir reçue.

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 [terrassament](#).

Le candidat vendeur ne doit pas rembourser à l'acquéreur final les frais que l'acquéreur final doit engager pour le [terrassament](#) ou pour une autre pollution, à condition que le candidat vendeur soit de bonne foi. Cela signifie que le candidat vendeur ne cache aucune information consciemment au candidat acquéreur.

32. Nature et forêts

32.1. Le Décret forestier

SOIT Le bien est un [bois](#).

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

Il a donné les documents nécessaires au candidat acquéreur. Le candidat acquéreur peut recevoir plus d'informations auprès de l'Agence Nature et Forêts.

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

SOIT Le bien n'est pas un [bois](#).

Le candidat vendeur déclare que le bien n'est pas un 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](#).

Partie facultative :

Le **Décret forestier** indique quand une partie de terrain est un bois.

Si un bien est un bois, il y a des obligations spécifiques.

- Pour abattre des arbres, il faut :
 - avoir une [autorisation](#) de l'Agence Nature et Forêts ;
 - 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 final reprend tous les droits et obligations du candidat vendeur liés au bois.

32.2. Le Décret Nature

Le candidat vendeur déclare que le bien fait partie :

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

Le candidat acquéreur sait que cela limite l'utilisation du bien.

32.3. Plan de gestion de la nature approuvé

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

Le candidat acquéreur sait que le plan de gestion de la nature entraîne les obligations suivantes :

- #
- #
- #

#Si le bien est une réserve naturelle :

Comme le bien 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.'

Le candidat acquéreur et le candidat vendeur peuvent consulter le plan de gestion de la nature à la commune.

Le candidat vendeur doit informer l'Agence Nature et Forêts de la vente, au plus tard 30 jours après la vente.

33. Servitudes d'utilité publique

SOIT Le bien n'est pas situé à proximité de lignes électriques aériennes et souterraines ou des conduites transportant des produits dangereux.

C'est ce qui ressort des informations figurant sur le site web du Point de Contact fédéral Information Câbles et Conduites ('CICC').

SOIT Le bien se situe à proximité de lignes électriques aériennes et souterraines ou de conduites transportant des produits dangereux.

C'est ce qui ressort des informations figurant sur le site web du Point de Contact fédéral Information Câbles et Conduites ('CICC').

L'acquéreur final doit respecter les prescriptions administratives liées à cette servitude d'utilité publique.

34. Certificat d'inventaire d'amiante

34.1. Pas requis

SOIT Le candidat 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 candidat 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.

34.2. 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 candidat 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 candidat vendeur au candidat acquéreur.

La conclusion récapitulative de ce certificat est la suivante : ...

Le candidat 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 d'amiante ;
3. l'état des matériaux contenant de l'amiante a visiblement changé à la suite d'une calamité ou d'un incident.

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

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

34.3. **(Si applicable) Inventaire amiante – Parties communes ou parties utilisées en commun** **Parties communes**

Un certificat d'inventaire amiante séparé pour les parties communes doit être établi avant le 31 décembre 2026 (indépendamment de tout transfert).

DOIT FIGURER :

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

[OU ÉVENTUELLEMENT : Le **candidat vendeur** déclare qu'il dispose d'un certificat d'inventaire amiante parties utilisées en commun valide, qui peut être utilisé en lieu et place du certificat d'inventaire d'amiante parties communes lors du transfert. Ce certificat d'inventaire amiante parties utilisées en commun a pour **code unique UC : ***** et a été établi le *******.]

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le candidat vendeur au candidat acquéreur.

La conclusion récapitulative de ce certificat est la suivante : *******

Un exemplaire du certificat d'inventaire amiante **parties communes** sera remis au candidat acquéreur lors de la signature de l'acte notarié.

[ÉVENTUELLEMENT :

Le candidat acquéreur déclare que le certificat d'inventaire amiante parties communes est pour lui un document purement informatif et n'est pas un élément essentiel du présent contrat. Le candidat acquéreur ne pourra prétendre à une réduction de prix ou à l'exécution de travaux d'adaptation aux frais du candidat vendeur en vertu des informations contenues dans le certificat d'inventaire amiante.]

Parties utilisées en commun

Un certificat d'inventaire amiante distinct pour les parties utilisées en commun est obligatoire si le contrat est conclu à partir du 1^{er} mai 2025.

DOIT FIGURER :

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

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le candidat vendeur au candidat acquéreur.

La conclusion récapitulative de ce certificat est la suivante : *******

Le candidat 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 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.

Un exemplaire du certificat d'inventaire amiante parties utilisées en commun sera remis au candidat acquéreur lors de la signature de l'acte notarié.

[ÉVENTUELLEMENT :

Le candidat acquéreur déclare que le certificat d'inventaire amiante est pour lui un document purement informatif et n'est pas un élément essentiel du présent contrat. Le candidat acquéreur ne pourra prétendre à une réduction de prix ou à l'exécution de travaux d'adaptation aux frais du candidat vendeur en vertu des informations contenues dans le certificat d'inventaire amiante.]

35. Primes

Le candidat 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 du candidat acquéreur, le candidat 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 EPC différent, cela ne donne pas le droit aux signataires de changer le prix de vente, ni d'exiger des travaux d'adaptation de la part de l'autre signataire.

Sanctions

36. Sanction de la convention et frais

36.1. 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.
 - payer à l'autre signataire une indemnité fixée forfaitairement à # 10% du prix de vente et
 - payer les éventuels droits d'enregistrement ou autres frais liés à la vente.

Si une garantie a été versée :

Si c'est le candidat vendeur qui invoque la clause résolutoire expresse et a droit aux dommages et intérêts, le prix d'option/la garantie peut d'abord être utilisé(e) pour payer les dommages et intérêts au candidat vendeur.

Si c'est le candidat acquéreur qui invoque la clause résolutoire expresse, il récupérera son prix d'option/sa garantie dès qu'il en fera la demande, en plus des dommages et intérêts éventuels.

Si la vente ne se réalise pas, pour quelque raison que ce soit, chaque partie s'engage à payer ses propres frais de notaire. Une partie peut éventuellement récupérer ces frais et honoraires auprès de l'autre partie si elle dispose d'une base légale pour le faire.

36.2. Intérêts de retard

Si l'**acquéreur final** 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 final au candidat vendeur, de **plein droit** et sans mise en demeure.

Si **à cause du candidat vendeur ou de l'acquéreur final**, l'acte n'est pas signé dans le délai convenu, des intérêts de retard sont dus par le signataire responsable de ce retard à l'autre signataire.

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

Les intérêts sont dus de **plein droit** et sans mise en demeure.

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

Assurance en cas de décès

37. Assurance en cas de décès du candidat acquéreur

SOIT Convention signée en étude notariale

Le candidat acquéreur reconnaît que le notaire rédacteur de ce convention 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 le candidat acquéreur ;
- risque assuré: le **décès accidentel** ;
- personnes assurées: candidat acquéreur **personne physique** ;
- sinistre: le décès accidentel d'un ou plusieurs candidat(s) acquéreur(s) ;
- montant de la garantie: la quote-part de(s) candidat(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 de candidats acquéreurs ;
- durée de la garantie : de la signature du convention jusqu'à la signature de l'acte, pendant une durée de **4 mois au maximum** après la date de la signature de ce convention ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans cette convention. La période entre la signature de cette convention et la réalisation des conditions suspensives est limitée à **6 mois au maximum**, à compter de la signature de la convention;
- versement d'une garantie sur le compte tiers de notaire représentant au moins 5% du montant du prix.
- la convention doit être **datée**. La convention **non-électronique** doit être signée par le candidat acquéreur en présence du notaire ou l'un(e) de ses collaborateurs. La convention électronique ne peut être signée par le candidat 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

Le candidat acquéreur déclare que :

- cette convention 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 cette convention ;
- 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 Convention signée 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 la convention et qui y est mentionné.

Les principales caractéristiques de l'assurance sont les suivantes :

- L'assurance est **gratuite** pour le candidat acquéreur.
- Le risque garanti est le **décès accidentel** du **candidat acquéreur**.
- Les personnes assurées sont les **candidats acquéreurs personnes physiques** (pas les personnes morales).
- Le capital assuré est le **solde de la part du (des) candidat(s) 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 candidats acquéreurs.
- La couverture s'applique à partir de la signature de la convention et jusqu'à la signature de l'acte. Cette période dure **maximum 123 jours** après la signature de cette convention, ou après la réalisation des [conditions suspensives](#).

Si le candidat 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. La convention doit être rédigée à **l'en-tête de l'agent immobilier**, ou porter son **cachet**.
 2. La convention doit être **datée et signée** par le candidat vendeur et par le candidat acquéreur.
 3. La convention doit prévoir une **obligation** de payer une **avance et/ou une [garantie](#) de minimum 2.500 euros**. Le candidat acquéreur doit payer ce montant dans les 10 jours ouvrables après la signature de la convention.
 4. La convention doit indiquer le **numéro 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.

SOIT

Fait en 3 originaux signés le **JJ mois AAAA** à

Chaque partie certifie avoir reçu au moins 1 exemplaire signé.

Le 3^e exemplaire est destiné au notaire qui a établi le présent contrat.

Le candidat vendeur

Le candidat acquéreur

Sceau Notariat

SOIT Signature électronique

Cette convention est signée de manière électronique, chacun des signataires pouvant la retrouver dans son coffre-fort digital personnel IZIMI (accessible sur www.izimi.be).

Le(s) notaire(s) transmettr(a)(ont) par ailleurs la convention signée électroniquement à chacun des signataires.

