

PROJET N'EMPORTANT PAS OFFRE DE VENTE
Projet soumis à vos observations et ne revêtant aucun caractère contractuel, la vente ne devant être conclue que par l'éventuelle signature du compromis définitif et par le versement corrélatif de la garantie convenue à cette occasion.



Entête Notaire rédacteur du compromis

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

A DESIGNATION DES PARTIES

D'UNE PART, ci-après dénommé(s) (ensemble) : "**le vendeur**".

ET :

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

B DECLARATIONS PREALABLES

B.1. DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

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

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

B.2.1. Logement familial

Conformément à l'article 215 du Code civil, le bien vendu ci-après décrit étant protégé au titre du logement familial, Monsieur - Madame #, époux de - épouse de - cohabitant légal de #, vendeur prénommé,

(soit) a donné son accord à la présente vente par déclaration sous seing privé datée du #.

(soit) intervient aux présentes pour donner son accord à la présente vente

C **CONVENTION :**

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien suivant :

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

Revenu cadastral non indexé : #

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

Outre les immeubles par incorporation sont compris dans la vente les objets mobiliers suivants : #. Ces biens sont estimés à # euros.

Egalement dénommé : « le(s) bien(s) vendu(s) »

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

Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

C.2. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

C.2.1. Situation hypothécaire

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient.

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

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir/avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

Condition suspensive

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard à l'expiration du délai convenu par écrit par les parties pour la signature de l'acte authentique de vente.

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

C.2.2. État du bien

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

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire. Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

#L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

#Le vendeur, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, devra garantir l'acquéreur en cas de découverte de vices cachés du bâtiment. Cette garantie est limitée à un délai de # et prendra fin le #.

Passé ce délai, l'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés.

Ce délai sera suspendu par l'envoi d'un courrier recommandé et circonstancié de l'acquéreur informant le vendeur de la découverte d'un vice caché.

En cas de découverte de vices dans le délai précité, l'acquéreur ne pourra demander la résolution de la vente sur cette base mais uniquement la restitution partielle du prix de vente telle qu'elle sera arbitrée par experts.

(Le cas échéant) Le vendeur s'engage à réparer, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le #.

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

Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breynе). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir #avoir invoqué ladite garantie #au motif de #

C.2.3. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir #. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents. # Ledit acte stipule littéralement ce qui suit : #.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, #à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base # lotissement dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre # de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

#Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée #du lotissement, il n'existe pas dans ledit acte de base # lotissement de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

C.2.4. Contenance.

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

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

C.2.5. Contributions - Impôts.

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

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

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

C.2.6. Assurances.

(Maison)

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de l'acte authentique.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien.

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

(Appartement)

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances à compter de son entrée en jouissance.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

C.2.7. Occupation - Propriété - Jouissance.

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

Jouissance par la prise de possession réelle

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

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation

généralement quelconque et vide de tout mobilier.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il occupe seul et personnellement le bien vendu, mais qu'il le rendra libre de toute occupation et vide de tout mobilier au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique

Les parties déclarent que l'acquéreur occupe déjà le bien vendu en qualité de locataire. L'acquéreur continuera à verser le loyer et la provision pour charges convenus jusqu'à la date de signature de l'acte authentique, calculés prorata temporis. Le décompte des loyers et charges sera effectué entre parties au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique et la garantie locative qui aurait été constituée par l'acquéreur lui sera remise intégralement le jour de la signature du dit acte.

Jouissance par la perception des loyers

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique par la perception des loyers, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué aux conditions bien connues de l'acquéreur qui reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire de la convention locative (des conventions locatives), avec mention d'enregistrement #. A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de # euros outre # euros à titre de provision mensuelle pour #l'eau.

- Etat des lieux :

#Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

#Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, l'état des lieux qui a été dressé.

- Garantie locative :

Le vendeur déclare qu'aucune garantie locative n'a été constituée. En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige reste à charge du vendeur sans intervention ni recours contre l'acquéreur.

une garantie de # a été versée sur le compte numéro # ouvert au nom de

Le vendeur s'engage :

- à restituer à l'acquéreur l'intégralité des garanties locatives en sa possession.
- à ne pas affecter les garanties locatives au paiement de loyer ou d'arriérés de loyer entre la signature du compromis de vente et la signature de l'acte authentique. A défaut, il sera tenu de reconstituer cette garantie locative au moment de la signature de l'acte authentique;

- Décompte

Les parties s'engagent à établir le décompte relatif aux provisions pour charges et à transférer la garantie locative au bénéfice de l'acquéreur au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

- Engagements et déclarations du vendeur

1) Le vendeur s'engage à avertir l'acquéreur de tout congé donné par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant.

2) Si un état des lieux d'entrée a été réalisé, le vendeur s'engage à convoquer l'acquéreur à l'état des lieux de sortie.

3) Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucuns travaux qui soit susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire était en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value

apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

#- Rappel

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007. L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le vendeur entre la date de signature des présentes et la signature de l'acte authentique de vente, sans recours contre le vendeur. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

C.3. CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES.

#

C.4. STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

C.4.1. Acte de base :

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le # acte de base modificatif # ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

SOIT : Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, un exemplaire des statuts # et des statuts modificatifs ainsi que, s'il échet, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

SOIT : Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur ou au notaire désigné par celui-ci, dans le mois des présentes, un exemplaire des statuts # et des statuts modificatifs ainsi que, s'il échet, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

C.4.2. Informations :

Conformément à l'article 577-11, § 1er, du Code civil, #le notaire instrumentant, #l'intermédiaire professionnel, #le vendeur a demandé au syndic de l'immeuble en date du ... de lui faire parvenir les documents suivants :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

#Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le #Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent d'en reproduire le contenu aux présentes.

#Les parties reconnaissent avoir été averties que # (soit) le syndic n'a réservé aucune suite à cette demande nonobstant l'écoulement du délai de quinze jours.

Toutefois, l'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur les documents visés aux points sub #. Il déclare avoir été avisé qu'il lui était loisible de prendre tout renseignement utile directement auprès du syndic. Il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résulteraient pour lui desdits documents et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- 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 # € environ.
- que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble : # (copropriété sans syndic) Il remet présentement les procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires des trois dernières années, datés respectivement des #, # et #. # (Soit) Il remettra les procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires des trois dernières années à l'acquéreur dans le mois des présentes.

L'acquéreur déclare #qu'il maintiendra son domicile à l'adresse sus-indiquée #qu'il établira son domicile dans le bien acquis présentement.

Le vendeur déclare #soit maintenir son domicile à l'adresse sus-indiquée #qu'il établira son domicile à #.

C.4.3. Citerne à mazout :

#Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune.

#Le vendeur déclare qu'il se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, une citerne à mazout commune d'une capacité de # litres.

C.5. CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE - LITIGES

C.5.1. Charges ordinaires :

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

C.5.1. Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve :

- Charges extraordinaires :

Conformément à l'article 577-11, § 2, du Code civil, l'acquéreur supportera :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;
- 2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la signature des présentes. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

En outre, les parties conviennent expressément que les travaux suivants seront à charge #du vendeur/de l'acquéreur :

- Assemblée générale future :

Toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du présent compromis de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur. Le vendeur s'engage à communiquer à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

Par la présente, le vendeur donne mandat à l'acquéreur pour assister à toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentifiant la présente convention.

C.5.2. Propriété du fonds de réserve :

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

#SOIT (formule à privilégier): Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

#SOIT : Sans préjudice de ce qui est prévu ci-avant, cette quote-part qui s'élève actuellement à # € environ selon les dires du vendeur, lui sera remboursée par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique de vente à concurrence d'un montant maximal de #€.

C.5.3.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

C.6. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU

C.6.1. Urbanisme

C.6.1.1. Généralités

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

En outre, il est rappelé :

1°- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84 § 1er et 2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme du Patrimoine et de l'Energie « CWATUPE », à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

2°- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

3°- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

C.6.1.2. Informations

#L'acquéreur a expressément requis le Notaire de préparer la convention de vente sans attendre d'être en possession d'un écrit émanant de l'administration communale et reprenant les renseignements urbanistiques.

#Conformément aux dispositions des articles 85 et 150bis du CWATUPE, le vendeur déclare (*éventuellement* : sur la base d'une lettre adressée par la Commune de #, le # dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie), que :

C.6.1.3. Zones inondables

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

se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone de valeur #faible / # moyenne / # élevée d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire une zone dans laquelle des inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement « naturel » de cours d'eau.

<http://geoapps.wallonie.be/inondations/#CTX=alea#BBOX>

C.6.1.4. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise.

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

C.6.1.5. Situation existante.

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

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

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

C.6.1.6. Code wallon du Logement

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

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

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

#Si le bien est loué

#SOIT Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas :

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

#SOIT Le vendeur déclare que le bien vendu fait l'objet d'un permis de location délivré le # et le remet à l'instant à l'acquéreur, qui le reconnaît

C.6.1.7. Division – Lotissement

SOIT : Lotissement

Le terrain prédécrit a fait l'objet, sous plus grande superficie, d'un permis de lotir #d'urbanisation, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la #Ville #Commune de# en date du # sous la référence #. Ce permis de lotir a ensuite fait l'objet d'un acte de division reçu par le notaire # Cet acte de division a été modifié le #

L'acquéreur déclare avoir connaissance de cet #ces acte#s et en avoir reçu copie antérieurement aux présentes. Il est subrogé aux droits et obligations du vendeur qui en découlent.

Il s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataire à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui y sont stipulées.

Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien présentement vendu, les actes translatif ou déclaratifs de propriété ou de jouissance doivent contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet #ces acte#s de division et qu'il s'oblige à le#s respecter.

SOIT : Division sans permis d'urbanisation.

Conformément à l'article 90 du CWATUPE, le vendeur déclare que la division de la parcelle dont le bien présentement vendu fait partie, n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, d'urbanisation ni d'un permis d'urbanisme.

Par conséquent il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes et travaux visés à l'article 84 du même Code.

#Par lettres recommandées, le notaire instrumentant communiquera au moins trente (30) jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente, au Collège des Bourgmestre et Echevins de # et au fonctionnaire-délégué de l'Administration de l'Urbanisme, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte, à savoir #

#La présente vente est faite sous la condition suspensive de l'absence d'émission par le collège des bourgmestres et échevins ou par le fonctionnaire-délégué d'un avis défavorable susceptible de provoquer une diminution de la valeur ou de l'usage qui pourrait être fait du bien vendu et/ou de la parcelle restant à appartenir au vendeur.

C.6.2. Droits de préemption – Autorisation

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant # à l'exception de #.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, à l'exception de : ##article 175 du CWATUPE/#droit de préemption octroyé à la Direction de l'Aménagement Foncier Rural (Département de la Ruralité et des Cours d'Eau au sein de la Direction Générale Opérationnelle de Wallonie) en vertu de la loi du 22 juillet 1970 et de l'article 76 de la loi du 12 juillet 1976 sur le remembrement légal des biens ruraux.

http://agriculture.wallonie.be/apps/spip_wolwin/ecrire/legislation/D41/liste.htm

Condition suspensive

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

Dans l'hypothèse où le bien objet des présentes serait situé dans un site à réaménager dans le sens de l'article #167 du CWATUPE, la présente vente est en outre conclue sous condition suspensive de l'obtention de l'autorisation du Gouvernement Wallon visée à l'article 171 dudit Code au plus tard à l'expiration du délai prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

C.6.3. Environnement – gestion des sols pollués

C.6.3.1. Permis d'environnement

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

mais contient une citerne à mazout d'une contenance de # de sorte qu'il y a lieu de faire application de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement et qu'il en sera fait mention dans l'acte authentique de vente.

C.6.3.2. Assainissement du sol

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu, à savoir (**supprimer les mentions inutiles**) #naturel #agricole #résidentiel #récréatif ou commercial #industriel ;
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu précité ;
3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le vendeur serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

C.6.3.3. Citerne à mazout de 3000 à 25.000 litres inclus

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

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

#Le vendeur déclare qu'une citerne à mazout aérienne#souterraine d'une capacité de # se trouve dans le bien vendu constituant un établissement de catégorie 3 dans le cadre de la législation environnementale. Le vendeur déclare également que cette citerne a été installée avant#après le 29 novembre 2003

Le vendeur déclare qu'il a fait la déclaration requise au service de l'Urbanisme de la commune le # et qu'il remettra au vendeur au plus tard à la signature de l'acte authentique l'original de cette déclaration.

Les parties s'engagent à faire le nécessaire après la signature de l'acte authentique constatant la présente vente afin de porter à la connaissance de la Commune la modification d'exploitant conformément aux prescriptions légales (art. 60 décret du 11 mars 1999). A défaut, le vendeur pourra être considéré comme solidairement responsable en cas de dommage futur.

Citerne aérienne

1. #SOIT Le vendeur déclare que cette citerne à mazout a été équipée par un technicien agréé d'un dispositif antidébordement conformément aux prescriptions légales.

#SOIT Le vendeur déclare que cette citerne à mazout n'est pas encore équipée d'un dispositif antidébordement. Les frais pour l'installation de ce dispositif seront supportés par #.

#2. CITERNE A PAROI DOUBLE

#SOIT Le vendeur déclare que la citerne dont question est une citerne à double paroi et est équipée d'un système permanent de détection des fuites.

#SOIT Le vendeur déclare que la citerne dont question est une citerne à double paroi et n'est pas équipée d'un système permanent de détection des fuites. Les frais pour l'installation de ce dispositif seront supportés par #.

#3. La citerne ayant été placée après le 29 novembre 2003, il remet à l'acquéreur l'attestation d'étanchéité ce que ce dernier reconnaît.

4. #SOIT Le vendeur déclare que la citerne a fait l'objet d'un encuvement conformément aux dispositions légales.

#SOIT Le vendeur déclare que la citerne a été placée avant le 29 novembre 2003 et n'a pas été encuvée.

5. #SOIT Le vendeur déclare que le dernier contrôle périodique visuel#d'étanchéité a été réalisé le # ainsi qu'il ressort de l'attestation d'étanchéité délivrée par #. L'acquéreur reconnaît avoir reçu ladite attestation. En suite de ce contrôle a été placé/e sur la citerne un bouchon/une plaque de couleur #

#SOIT Le vendeur déclare ne pas être en possession d'une attestation de conformité dont la durée de validité n'est pas échue. Les frais de ce contrôle, de remplacement ou évacuation de la citerne et d'assainissement du sol sont réglés entre les parties ainsi qu'il suit : #.

Citerne souterraine

1. #SOIT Le vendeur déclare que cette citerne à mazout a été équipée par un technicien agréé d'un dispositif antidébordement conformément aux prescriptions légales.

#SOIT Le vendeur déclare que cette citerne à mazout n'est pas encore équipée d'un dispositif antidébordement. Les frais pour l'installation de ce dispositif seront supportés par #.

#2. CITERNE A PAROI DOUBLE

#SOIT Le vendeur déclare que la citerne dont question est une citerne à double paroi et est équipée d'un système permanent de détection des fuites.

#SOIT Le vendeur déclare que la citerne dont question est une citerne à double paroi et n'est pas équipée d'un système permanent de détection des fuites. Les frais pour l'installation de ce

dispositif seront supportés par #.

#3. La citerne ayant été placée après le 29 novembre 2003, il remet à l'acquéreur l'attestation d'étanchéité ce que ce dernier reconnaît.

4. #SOIT Le vendeur déclare qu'il s'agit d'une citerne à paroi unique#double qui est#n'est pas placée dans une fosse, et que le dernier contrôle périodique d'étanchéité a été réalisé le # ainsi qu'il ressort de l'attestation d'étanchéité délivrée par #. L'acquéreur reconnaît avoir reçu ladite attestation. En suite de ce contrôle a été placé/e sur la citerne un bouchon/une plaque de couleur #

#SOIT Le vendeur déclare ne pas être en possession d'un attestation de conformité dont la durée de validité n'est pas échue. Les frais de ce contrôle, de remplacement ou évacuation de la citerne et d'assainissement du sol sont réglés entre les parties ainsi qu'il suit : #.

Si le bien vendu comprend une conciergerie ou un gardien d'immeuble engagé dans les liens d'un contrat de travail, et en cas de présence d'une citerne à mazout d'une contenance supérieure ou égale à 3000 litres, l'attention des soussignés est attirée sur l'existence d'obligations d'information (placement de pictogramme, information quant à la sécurité du personnel,...), d'agencement des lieux abritant la citerne à mazout (sortie de secours, portes automatiques, largeur d'escalier, etc...) et de sécurité en matière d'incendie. (Loi du 04/08/1996, RGPT et AR du 13/03/1998 relatif au stockage de liquides inflammables et de combustibles)

C.6.4. Certificat de performance énergétique

#Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat # et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique # le #. Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

#Le vendeur déclare ne pas disposer d'un certificat de performance énergétique bâtiments se rapportant au bien, objet de la présente vente, et avoir été mis au courant des sanctions prévues en cas de non-respect de cette obligation. Il s'engage à désigner dans les plus brefs délais un expert agréé qui procédera à l'établissement de ce certificat et à communiquer le contenu de celui-ci à l'acquéreur dès qu'il lui aura été notifié. L'acquéreur confirme expressément vouloir acquérir le bien indépendamment du contenu du certificat. L'original du certificat sera remis par le vendeur à l'acquéreur au plus tard lors de la signature de l'acte authentique.

C.6.5. Primes

C.6.5.1. Informations destinées à l'acquéreur

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

C.6.5.2. Informations destinées au vendeur

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

#- avoir bénéficié de telles primes en date du #. Il remet à l'instant au Notaire instrumentant une copie d'approbation reprenant les conditions d'octroi de ladite prime.

#- ne pas avoir bénéficié de telles primes.

C.6.6. DIU

#Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

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

C.6.7. Contrôle de l'installation électrique

SOIT Le vendeur déclare que l'objet de la vente n'est pas une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

SOIT Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

#L'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

#Dans le procès-verbal du #, le # a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal du vendeur.

Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

#Dans le procès-verbal du #, le # a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, une copie dudit procès-verbal.

Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il a, dans le cas où le procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement, l'obligation d'adapter cette installation audit règlement dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique.

#L'installation électrique n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Le vendeur s'engage à faire contrôler l'installation électrique et à remettre à l'acquéreur un exemplaire du procès-verbal préalablement à la passation de l'acte authentique.

L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il a, dans le cas où le procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement, l'obligation d'adapter cette installation audit règlement dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique.

#L'acquéreur et le vendeur déclarent s'accorder sur le fait de ne pas faire exécuter une visite de contrôle au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981 étant donné que l'acquéreur # va démolir le bâtiment # va rénover complètement l'installation électrique.

L'acquéreur reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles). Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

C.7. PRIX.

La vente est consentie et acceptée pour le prix de # EUROS (# EUR) #lequel prix s'applique à concurrence de # euros (# EUR) à l'immeuble prédécrit et à concurrence de # euros (# EUR) aux meubles meublants et objets mobiliers décrits ci-avant.

Cette somme est payable comme suit :

- A la signature des présentes une somme de # est payée par l'acquéreur #en un virement du compte numéro # sur le compte du notaire #, à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente.
Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie sera consignée chez le notaire désigné par la partie acquéreuse et placée au nom de la partie acquéreuse sur un compte rubriqué, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie reviendront à la partie venderesse, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.
- Le solde/ la totalité du prix, soit # est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente. L'acquéreur déclare que ce montant sera payé au moyen d'un financement et/ou par des fonds provenant du compte numéro #.

C.8. FRAIS

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

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

- Lotissement/urbanisation, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- détecteurs de fumée ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- établissement du DIU ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division.

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

#Par dérogation à ce qui précède, l'acquéreur supportera également les frais suivants :

- #

D CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

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

#SOIT La présente vente est conclue sous la condition suspensive d'obtention par l'acquéreur, #dans un délai de # semaines à compter de ce jour #au plus tard pour le # inclus, d'un financement

#d'un montant correspondant à cent pour cent du prix de vente #d'un montant minimum de # € et maximum de # €, aux conditions normales du marché et au taux maximum de # introduite au moins auprès de deux institutions financières. Il est convenu que l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement.

Si le financement n'est pas obtenu dans le délai fixé, l'acquéreur devra en informer le vendeur (à son adresse mentionnée ci-dessus) ou le notaire rédacteur du compromis, par lettre recommandée (date de la poste faisant foi) dans le délai ci-dessus imparti. Le vendeur pourra exiger la preuve des refus invoqués.

Passé ce délai, sans réponse valablement notifiée, la condition suspensive sera considérée comme non-réalisée. ;

(Facultatif : Indemnité pour indisponibilité du bien)

En cas de refus notifié dans le délai, la garantie remise (augmentée des intérêts) sera remboursée à l'acquéreur sous déduction d'une somme de # EUR, laquelle sera acquise au vendeur à titre d'indemnité forfaitaire pour indisponibilité temporaire de son bien.

En cas de refus non notifié dans le délai, l'acquéreur devra payer au vendeur, à titre d'indemnité pour l'indisponibilité temporaire du bien, un # pour mille (0,#%) du prix convenu par jour entier compris entre la date de la présente convention et la date de la lettre recommandée (le cachet de la poste faisant foi), informant le vendeur du refus du financement. Cette indemnité pourra être déduite par le vendeur de la garantie reçue, qu'il s'oblige à restituer pour le surplus, augmentée des intérêts.

La présente condition suspensive est stipulée sans préjudice au droit pour le vendeur et l'acquéreur de proroger de commun accord et par écrit le délai convenu pour l'octroi dudit financement.

Une éventuelle renonciation par l'acquéreur au bénéfice de cette condition suspensive doit être communiquée de manière expresse.

E DECLARATIONS FISCALES

E.1. **L'ACQUEREUR :**

E.1.1. **Réduction** (art.44/53/56 du Code des Droits d'Enregistrement – habitation/immeuble rural) :

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53 du Code des droits d'enregistrement au motif que : #

Il déclare en outre avoir été informé de la possibilité de bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement dus sur la présente vente en cas d'obtention d'un crédit hypothécaire octroyé par la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du crédit social, ou d'un prêt hypothécaire octroyé par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

En vue de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53 CE, l'acquéreur déclare :

- qu'il (#ni lui/elle ni son époux/épouse/cohabitant légal) ne possède #pas d'autres immeubles #ou qu'il (#ni lui/elle ni son époux/épouse/cohabitant légal) ne possède #pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont **le revenu cadastral**, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé à l'article 53 bis dudit Code ;
- qu'il (#ni lui/elle ni son époux/épouse/cohabitant légal) ne possède #pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à **l'habitation** qu'il soit situé en Belgique ou à l'étranger.

Pour apprécier les déclarations qui précèdent, il n'est pas tenu compte :

1° des immeubles que l'acquéreur (#son époux/épouse/cohabitant légal) possède(nt) en nue-propriété et acquis dans la succession d'un ascendant ;

2° des immeubles dont l'acquéreur/son époux/épouse/cohabitant légal cédera réellement le droit réel lui appartenant au plus tard dans l'année suivant la signature de l'acte authentique constatant la présente vente ; #il s'agit des immeubles suivants : (#lieu précis de la situation et de la nature du droit réel)

3° des immeubles que l'acquéreur/son époux/épouse/cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à ce jour.

L'acquéreur déclare en outre :

- qu'il ou son époux/épouse/cohabitant légal obtiendra l'inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis dans un délai de trois ans à compter de la signature de l'acte authentique et maintiendra cette inscription pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins. #SOIT que l'immeuble rural présentement acquis sera exploité par lui, son conjoint, son cohabitant légal ou leurs descendants, et ce, pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins dans un délai de cinq ans prenant cours à la date de l'acte d'acquisition.
- (#si RC supérieur à 745 EUR mais) qu'il a les enfants suivants à charge : # (**nom, prénoms, date de naissance**).
- #SOIT que l'acquisition donnera lieu à l'octroi d'un crédit "social" tel que prévu à l'article 53, alinéa 4, 1° dudit Code (tarif réduit de 5%);
- #SOIT que l'acquisition ne donnera pas lieu à l'octroi d'un crédit "social" tel que prévu à l'article 53, alinéa 4, 1° dudit Code et avoir été instruit du fait que selon que l'immeuble acquis est situé au 1^{er} juillet de l'année précédant celle de la présente convention de vente, dans une zone à pression immobilière visée à l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, ou **en dehors** d'une telle zone, le tarif réduit de 6% s'appliquera respectivement sur une première tranche du prix de vente de 200.000 EUR ou 191.000 EUR.
- #(article 56 CE) qu'il se réserve dès lors le droit de demander la restitution de ce qui a été perçu à titre de droit d'enregistrement au-dessus du droit réduit, sur présentation d'un extrait de matrice cadastrale délivré après détermination du revenu cadastral.

L'acquéreur déclare avoir été informé que l'administration fiscale reste en droit de réviser ledit revenu cadastral postérieurement à la signature de l'acte authentique si ledit revenu ne correspondait pas à l'état du bien au jour de la vente.

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

En vue de bénéficier éventuellement de la restitution partielle des droits d'enregistrement prévue à l'article 57 CE, l'acquéreur déclare :

- qu'il a l'intention de construire une habitation sur la parcelle acquise ;
- qu'il (#ni lui/elle ni son époux/épouse/cohabitant légal) ne possède #pas d'autres immeubles #qu'il (#ni lui/elle ni son époux/épouse/cohabitant légal) ne possède #pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité

ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé à l'article 53 bis dudit Code ;

- qu'il (#ni lui/elle ni son époux/épouse/cohabitant légal) ne possède #pas, la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation qu'il soit situé en Belgique ou à l'étranger.

Pour apprécier les deux déclarations qui précèdent, il n'est pas tenu compte : *idem supra*

L'acquéreur déclare en outre : *idem supra*

E.2. LE VENDEUR :

E.2.1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

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

Il déclare #(ne pas) se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

E.2.2. Taxation sur les plus-values – information :

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

E.2.3. Assujettissement à la TVA

#SOIT Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni d'une unité TVA ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

#SOIT Le vendeur déclare être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE #.

F DISPOSITIONS FINALES

F.1. ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard le #, sur proposition du notaire instrumentant.

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

- pour le vendeur : le notaire #
- pour l'acquéreur : le notaire #

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de paiement des droits d'enregistrement dans les quatre mois de la signature du présent compromis ou de la réalisation des conditions suspensives, sous peine d'amende.

F.2. SANCTIONS

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, après une mise en demeure notifiée par exploit d'huissier ou lettre recommandée adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant

quinze jours, l'autre partie pourra, dès l'expiration du délai fixé ci-dessus :

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

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par le notaire rédacteur du présent compromis, que seule une résolution judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement (sous réserve des possibles dispositions légales régionales en matière d'enregistrement de résolution amiable).

La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

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

F.3. ELECTION DE DOMICILE

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

F.4. ARBITRAGE - TRIBUNAUX

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

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

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

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

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

F.5. ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DE L'ACQUEREUR *(applicable en cas de signature du compromis dans une étude notariale)*

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée par le notaire rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, des conditions de l'assurance décès accidentel souscrite auprès des Assurances du Notariat S.C et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- gratuité de l'assurance pour son bénéficiaire;
- risque garanti: le décès accidentel;
- personnes assurées : acquéreurs personnes physiques;
- capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées préalablement à la survenance du risque, à l'exclusion

des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale;

- limitation générale : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR) par événement donnant lieu à la garantie, peu importe le nombre de compromis signés par l'assuré;
- période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives y éventuellement incluses; si le décès survient durant cette période de quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès;
- conditions d'application : la garantie ne s'applique qu'aux compromis signés en l'étude du notaire et le compromis doit 1. attester de ce fait; 2. porter le cachet du notaire et être daté par ses soins; 3. faire l'objet d'un versement d'acompte ou d'une garantie, constaté par un reçu délivré par l'étude et représentant au moins 5 % du montant du prix; 4. faire référence aux conditions de l'assurance; 5. être signé par les personnes elles-mêmes ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat mentionnant les clauses et conditions de l'assurance.
- Réserves :
 1. Acquisition par une société en formation pour laquelle se porte fort une personne physique.
 2. Acquisition par des partenaires dans des proportions différentes avec encouragement à faire acter les quotités dans les plus brefs délais.

F.6. AGENT IMMOBILIER

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de #, agent immobilier agréée I.P.I. numéro #, dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur.

Le notaire instrumentant est requis de tenir l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte authentique.

F.7. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

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

F.8. CLOTURE

Fait à # en l'étude de #

Le #

En quatre originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire supplémentaire est destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

VENDEUR

ACQUEREUR