**COMPROMIS DE VENTE**

**D’UN BIEN IMMOBILIER**

# DESIGNATION DES PARTIES

*#PERSONNE PHYSIQUE*

Monsieur/Madame/Mademoiselle NOM, prénom(s), né à #, le #, domicilié à #, numéro national #,

Etat civil :

- #célibataire

- #mariés

# Lesquels déclarent s'être mariés à # le # sans contrat de mariage et ne pas avoir modifié leur régime matrimonial depuis lors.

Ils déclarent donc être mariés sous le régime légal.

# Marié(s) à # sous le régime # aux termes de leur (son) contrat de mariage reçu par Maître #,

notaire à # en date du #, contrat non modifié à ce jour, ainsi que déclaré.

- #cohabitation (légale ou de fait)

# Le(s)quel(s) déclare(nt) [ne pas] avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l’Officier de l’Etat Civil compétent ;

*#PERSONNE MORALE*

La société #, dont le siège est situé à #, numéro d’entreprise (TVA BE) # RPM #.

La société a été constituée par acte passé devant Maître #, notaire à # le #, publié aux annexes du Moniteur belge du # sous le numéro # et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant acte passé devant Maître #, notaire à #, le #, publié aux annexes du Moniteur belge du # sous le numéro #.

Ici représentée en vertu de l'article # des statuts par son administrateur délégué // deux ou # administrateurs, étant :

#

Les administrateurs - représentants permanents [sub # ] ont été nommés à ces fonctions aux termes d’une décision de l’assemblée générale / conseil d’administration du #, publié aux annexes du Moniteur belge sous le numéro #.

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

**ET :**

*#PERSONNE PHYSIQUE*

Monsieur/Madame/Mademoiselle NOM, prénom(s), né à #, le #, domicilié à #, numéro national #,

Etat civil :

- #célibataire

- #mariés

# Lesquels déclarent s'être mariés à # le # sans contrat de mariage et ne pas avoir modifié leur régime matrimonial depuis lors.

Ils déclarent donc être mariés sous le régime légal.

# Marié(s) à # sous le régime # aux termes de leur (son) contrat de mariage reçu par Maître #,

notaire à # en date du #, contrat non modifié à ce jour, ainsi que déclaré.

- #cohabitation (légale ou de fait)

# Le(s)quel(s) déclare(nt) [ne pas] avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l’Officier de l’Etat Civil compétent ;

*#PERSONNE MORALE*

La société #, dont le siège est situé à #, numéro d’entreprise (TVA BE) # RPM #.

La société a été constituée par acte passé devant Maître #, notaire à # le #, publié aux annexes du Moniteur belge du # sous le numéro # et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant acte passé devant Maître #, notaire à #, le #, publié aux annexes du Moniteur belge du # sous le numéro #.

Ici représentée en vertu de l'article # des statuts par son administrateur délégué // deux ou # administrateurs, étant :

#

Les administrateurs - représentants permanents [sub # ] ont été nommés à ces fonctions aux termes d’une décision de l’assemblée générale / conseil d’administration du #, publié aux annexes du Moniteur belge sous le numéro #.

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.

# DECLARATIONS PREALABLES

* 1. **DECLARATIONS DES PARTIES**

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d’une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

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. #A ce sujet, le vendeur et l’acquéreur déclarent #tous deux #ne pas être un professionnel de l’immobilier #A ce sujet, le vendeur et l’acquéreur déclarent #respectivement #.

* 1. **DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU**
     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

* + 1. **Droits dans le bien**

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

# CONVENTION :

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

* 1. **DESCRIPTION DU BIEN**

VILLE - COMMUNE # - # DIVISION

|  |
| --- |
| #MAISON  [Description concrète du bien selon la loi hypothécaire avec indication de son adresse],  #, sise #, cadastrée suivant titre section # numéro # pour une superficie de # et suivant extrait récent de la matrice cadastrale daté du # (moins d’un an) section # numéro # pour une superficie de #  # éventuellement plan |
| #APPARTEMENT  Dans un immeuble à appartements multiples sis #, sis #, sur et avec terrain, cadastré suivant titre section # numéro # pour une superficie de # et suivant extrait récent de la matrice cadastrale daté du # (moins d’un an) section # numéro # pour une superficie de #  1) l'appartement numéro # situé au #étage, comprenant, suivant #l’acte de base #le titre de propriété:  - en propriété privative et exclusive :  #  - en copropriété et indivision forcée :  #  2) le garage / l'emplacement de parking numéro # situé au # comprenant :  - en propriété privative et exclusive :  #  - en copropriété et indivision forcée :  #  3) la cave numéro # située au # comprenant :  - en propriété privative et exclusive :  #  - en copropriété et indivision forcée :  #  Tel que ce bien est décrit à l'acte de base #et l’acte de base/les actes de base modificatif(s) que le vendeur a remis ce jour à l’acquéreur / remettra à l’acquéreur au plus tard le jour de l’acte authentique. |

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) biens(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 aux 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.

* 1. **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

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

* + 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 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 prévu 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.

* + 1. **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 et que l’acquéreur a pu lui-même constater.

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. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l’acquéreur envers le vendeur compte tenu de l’ancienneté éventuelle du bâtiment #et de l’absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l’existence de vices cachés, en ce compris de mérule ou d’amiante.

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

Tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente et se trouvant dans ou sur le bien seront enlevés par le vendeur à ses frais, et le bien 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 Breyne). 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 #

* + 1. **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 dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. #Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir #. L'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#acte de 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#acte de lotissement de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance. |

* + 1. **Contenance.**

La contenance susexprimée 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.

* + 1. **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 paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

L’acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le prorata du précompte immobilier pour l'année en cours. 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 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.

* + 1. **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.  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”. |
| (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 pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.  Le vendeur #remet à l’instant à l'acquéreur, qui le reconnaît, une copie de la police incendie couvrant l'immeuble #s’engage à remettre à l’acquéreur, dans les quinze jours des présentes, une copie de la police incendie couvrant l'immeuble.  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”. |

* + 1. **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.

* 1. **CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES.**

###

|  |
| --- |
| * 1. **STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES** |
| L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le #(date) par le notaire #, par l’acte de base modificatif reçu le #(date) par le notaire # 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 de l’acte de base avec règlement de copropriété #et de l’acte de base modificatif ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l’assemblée générale des copropriétaires, datés respectivement des #, # et #. |
| # SOIT : Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur ou au notaire désigné par celui-ci, dans le mois à compter de la signature des présentes, un exemplaire desdits acte de base avec règlement de copropriété # et acte modificatif ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l’assemblée générale des copropriétaires. |
|  |
| * 1. **CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE - LITIGES** |
| * + 1. **Charges ordinaires :**   L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d’un décompte à établir par le syndic. |
|  |
| * + 1. **Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve** : |
| **- Charges extraordinaires :** |
| L’acquéreur supportera les montants suivants pour autant que leur paiement devienne exigible postérieurement à la date de transmission et que les procès-verbaux dont ils résultent lui aient été communiqués par le vendeur préalablement à la signature des présentes :  1° le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection;  2° les frais éventuels liés à l'acquisition des parties communes;  3° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges.  #Par « date de transmission », les parties entendent la date de la signature du présent compromis de vente.  Par « date d’exigibilité », les parties entendent le premier jour ouvrable qui suit la date d’envoi de la demande de paiement par le syndic. |
| A défaut de communication de ces procès-verbaux, ces montants resteront à charge du vendeur dans la mesure où ils seraient supérieurs à la quote-part afférente au bien vendu dans le fonds de réserve à la date de ce jour. |
|  |
| # En outre, les parties conviennent expressément que les travaux suivants seront à charge #du vendeur/de l’acquéreur : # |
| **- Fonds de réserve :**  L’acquéreur supportera les prochains appels de fonds destinés à alimenter le fonds de réserve, les appels de fonds exigibles antérieurement demeurant à charge du vendeur. |
|  |
| **- 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. |
|  |
| * + 1. **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 #€. |
|  |
| * + 1. **Créances de la copropriété** |
| Les créances de la copropriété, nées après ce jour 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. |
|  |
| * + 1. **Informations** : |
| 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 :  Nom : #  Adresse : #  Tel : # |

|  |
| --- |
| * 1. **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE**      1. **Urbanisme**         1. *Généralités*   L’acquéreur reconnaît avoir été informé de l’opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.  En outre, le(s) notaire(s) rédacteur(s) du présent compromis attire(nt) tout spécialement l’attention de l’acquéreur, ce qu’il reconnaît expressément, sur l’importance et la nécessité qu’il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s’adressant au service de l’urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l’immeuble jusqu’à ce jour, afin de vérifier qu’aucun acte ou travaux n’ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d’urbanisme.   * + - 1. *Expropriation – Monuments/Sites – Alignement.*   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 ni soumis à une servitude d'alignement.   * + - 1. *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 la législation régionale applicable 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. |
|  |
| * + - 1. *Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé* |
| #Le vendeur certifie qu’aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l’administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé. |
| #(Si le bien est frappé par la taxe annuelle sur les immeubles à l’abandon, inoccupés ou inachevés) Le vendeur déclare avoir informé l’acquéreur, ce que ce dernier reconnaît, que le bien est frappé par la taxe annuelle sur les immeubles à l’abandon, inoccupés ou inachevés. #Il s’engage à communiquer #Il donne mandat au notaire rédacteur de l’acte authentique de vente # pour communiquer à l’administration communale, dans les trente jours de la signature de l’acte authentique, par lettre recommandée à la poste, la désignation exacte du bien vendu, la date de passation de l’acte authentique, le nom et l’adresse de l’acquéreur ainsi que la preuve qu’il a bien informé ce dernier que le bien est frappé par ladite taxe. |
|  |
| * + - 1. *Code bruxellois du Logement*   Le vendeur déclare que le bien vendu :  - ne fait pas l’objet d’une location meublée, en vertu d’un bail ou de deux baux distincts, au  sens de l’ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;  - n’est pas un « petit logement » au sens de ladite ordonnance ;  - n’est pas frappé d’une interdiction de location ni d’amende administrative ;  - ne fait pas l’objet d’un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du  Code ;  - #est pourvu #n’est pas pourvu dans les zones d’évacuation du logement d’un détecteur de  fumée certifié par un organisme agréé.  <http://www.jeminforme.be/logement_legislation/15_04_2004_arrete_prevention_incendies_bruxelles.pdf> |
|  |
| * + - 1. *Division – Lotissement* |
| SOIT : Lotissement |
| Le terrain prédécrit a fait l’objet, sous plus grande superficie, d’un permis de lotir, 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 # le #, transcrit au # bureau des hypothèques à # le # suivant volume # numéro #  # 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 translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, doivent contenir la mention que le nouvel intéressé à parfaite connaissance de cet #ces acte#s de division et qu’il s’oblige à le#s respecter. |
|  |
| SOIT : Division |
| Conformément à l’article 104 du Code bruxellois de l’aménagement du territoire, 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 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 vises à l’article 98, § 1er du même Code.  #Par lettres recommandées, le notaire instrumentant communiquera au moins vingt jours avant la date prévue pour la signature de l’acte authentique de vente, au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles#/Commune de # et au fonctionnaire-délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, 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 bourgmestre et échevins et par le fonctionnaire-délégué d’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. |
|  |
| * + 1. **Droits de préemption** |
| 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 : #. |
|  |
| *Droit de préemption Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire (COBAT)* |
| #Toutefois, conformément à l’article 263 du COBAT ledit droit ne trouve pas à s’appliquer à la présente vente au motif que #. |
| #En application de l’article 266 du COBAT, le vendeur#le notaire # #l’agent immobilier # a notifié la déclaration d’intention d’aliéner à la Régie foncière le #. |
| #Le vendeur n’a pas déclaré son intention d’aliéner à la Régie foncière. En application de l’article 266 § 1, 2ième alinéa du COBAT, le notaire rédacteur de l’acte authentique de vente notifiera la présente vente à la Régie foncière. |
| *Condition suspensive*  La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels. |
|  |
| * + 1. **Environnement – gestion des sols pollués** |
| * + - 1. *Permis* |
| Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu’il n’est pas exercé ou qu’il n’a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d’un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999). |
|  |
| * + - 1. *Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009* |
| Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l’Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l’assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d’un bien immeuble de transmettre à l’acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l’Institut Bruxellois pour la Gestion de l’Environnement (ci-après l’IBGE). |
| L’acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l’attestation du sol délivrée par l’Institut Bruxellois pour la Gestion de l’Environnement en date du # mentionnant les informations détaillées de l’inventaire de l’état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite # sur laquelle est érigé l’immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.  Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : "#"  Le vendeur déclare qu’il ne détient pas d’information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n’est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.  L’acquéreur déclare avoir reçu une copie de l’attestation du sol. |
| Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n’est ou n’a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.  Il précise toutefois qu’il n’est pas encore en mesure de remettre l’attestation du sol exigée par l’Ordonnance.  La présente vente est dès lors faite sous la condition suspensive de l’obtention, avant la signature de l’acte authentique, d’une attestation du sol d’où il résultera que la parcelle vendue n’est pas reprise en catégorie 0, 3 ou 4.  Le vendeur mandate le notaire instrumentant aux fins de demander l’attestation du sol à l’IBGE et de la communiquer à l'acquéreur avant la signature de l’acte authentique. Les frais d’obtention de l’attestation du sol seront supportés par le vendeur. |
| Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n’est ou n’a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.  Il précise toutefois qu’il n’est pas encore en mesure de remettre l’attestation du sol exigée par l’Ordonnance.  La présente vente est dès lors faite sous la condition suspensive de l’obtention avant la signature de l’acte authentique :  - d’une attestation du sol d’où il résultera que le terrain sur lequel est érigé l’immeuble dans lequel se trouve le lot privatif vendu n’est pas repris en catégorie 3 ou 4, et  - d’une dispense de procéder à une reconnaissance de l’état du sol s’il devait s’avérer, au vu de l’attestation obtenue, que ledit terrain est repris dans la catégorie 0.  Le vendeur mandate le notaire instrumentant aux fins de demander à l’IBGE l’attestation du sol et, le cas échéant, la lettre de dispense et de communiquer ces documents à l'acquéreur avant la signature de l’acte authentique. Les frais d’obtention de l’attestation du sol et de la lettre de dispense seront supportés par le vendeur. |
|  |
|  |
|  |

|  |
| --- |
| * 1. **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU – FLANDRE**      1. **Urbanisme**         1. *Généralités*   L’acquéreur reconnaît avoir été informé de l’opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.  En outre, le(s) notaire(s) rédacteur(s) du présent compromis attire(nt) tout spécialement l’attention de l’acquéreur, ce qu’il reconnaît expressément, sur l’importance et la nécessité qu’il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s’adressant au service de l’urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l’immeuble jusqu’à ce jour, afin de vérifier qu’aucun acte ou travaux n’ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d’urbanisme.  Le(s) notaire(s) informe(nt) que les travaux et actes mentionnés à l’article 4.2.1 du Code Flamand de l’Aménagement du Territoire, ci-après le « Code » ne peuvent être effectués qu’après l’obtention du permis d’urbanisme; dans certains cas l’obligation de permis est remplacée par une obligation de déclaration.   * + - 1. *Informations* |
| COMMUNE SANS REGISTRE DES PLANS ET PERMIS |
| Conformément à l’article 5.2.1. du Code, le vendeur mentionne et informe que:  - #SOIT aucun permis d’urbanisme n’a été délivré pour le bien ; #SOIT il a été délivré le(s) permis d’urbanisme suivant(s): #.  - d’après le plan de secteur # - # la destination du bien est la suivante: #  - aucune citation n’a été émise pour le bien conformément aux articles 6.1.1. ou 6.1.41. à 6.1.43. inclus du Code, ni de décision rendue. |
| Conformément à l’article 5.2.1. du Code, le notaire mentionne et informe tel qu’il ressort 1° du formulaire de renseignements reçu de la commune de # le #, et 2° des déclarations du vendeur (# (si également disponible) et 3° du certificat hypothécaire) que:  - # SOIT aucun permis d’urbanisme n’a été délivré pour le bien ; # SOIT il a été délivré le(s) permis d’urbanisme suivant(s): #.  - d’après le plan de secteur # - # la destination du bien est la suivante: # ;  - aucune citation n’a été émise pour le bien conformément aux articles 6.1.1. ou 6.1.41. à 6.1.43. inclus du Code, ni une décision rendue. |
| COMMUNE AVEC REGISTRE DES PLANS ET PERMIS |
| Conformément à l’article 5.2.1. du Code, le vendeur mentionne et informe que:  - # SOIT aucun permis d’urbanisme n’a été délivré pour le bien ; #SOIT il a été délivré le(s) permis d’urbanisme suivant(s): #.  - l’affectation urbanistique la plus récente du bien, sur base des dénominations utilisées dans le registre des plans est la suivante : # ;  - aucune citation n’a été émise pour le bien conformément aux articles 6.1.1. ou 6.1.41. à 6.1.43. inclus du Code, ni une décision rendue;  - le bien est #n’est pas grevé d’un droit de préemption comme prévu à l’article 2.4.1. du Code;  - #SOIT aucun permis de lotir ne s’applique au bien ; #SOIT un permis de lotir s’applique au bien ;  - (#jusqu’au 01er juin 2012) conformément à l’article 4.2.12 du Code il n’est pas encore possible de solliciter une attestation as-built. |
| Conformément à l’article 5.2.1. du Code, le notaire mentionne et informe tel qu’il ressort 1° de l’extrait urbanistique reçu le #, et 2° des déclarations du vendeur (# (si également disponible) et 3° du certificat hypothécaire):  - #SOIT aucun permis d’urbanisme n’a été délivré pour le bien ; #SOIT il a été délivré le(s) permis d’urbanisme suivant(s): # ;  - l’affectation urbanistique la plus récente du bien, sur base des dénominations utilisées dans le registre des plans est la suivante : # ;  - aucune citation n’a été émise pour le bien conformément aux articles 6.1.1. ou 6.1.41. à 6.1.43. inclus du Code, ni une décision rendue;  - le bien est # n’est pas grevé d’un droit de préemption comme prévu à l’article 2.4.1. du Code;  - #SOIT aucun permis de lotir ne s’applique au bien ; #SOIT un permis de lotir s’applique au bien ;  - (#jusqu’au 01er juin 2012) conformément à l’article 4.2.12 du Code il n’est pas encore possible de solliciter une attestation as-built. |
| CONSTRUCTION « ETRANGERE A LA ZONE »  L’acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des conséquences des constructions étrangères à la zone et avoir reçu le texte des articles 4.4.10 à 4.4.23 du Code avant la signature du présent acte. |
| PERMIS NON OBTENUS (MAISON)  #L’acquéreur reconnaît savoir que les permis nécessaires n’ont pas été obtenus pour les constructions érigées. L’acquéreur n’aura à cet égard aucun recours ni contre le vendeur ni contre le notaire puisqu’il achète le bien en connaissance de cause après avoir été informé des risques, tant au niveau civil que pénal, liés à l’acquisition de constructions érigées sans permis.  # Le vendeur déclare que la maison d’habitation prévantée a été érigée avant le 22 avril 1962, et qu’en conséquence celle-ci est présumée autorisée conformément à l’article 4.2.14 § 1 du Code.  #Le vendeur déclare que la maison d’habitation prévantée a été érigée dans la période entre le 22 avril 1962 et l’entrée en vigueur du plan de secteur dans lequel elle est située, et qu’en conséquent, celle-ci est présumée autorisée à défaut de procès-verbal ou d’acte d’opposition non anonyme rédigé dans un délai de cinq ans après l’édification ou la pose de la construction. |
| * + - 1. *Zones inondables*   #Conformément à l’article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d’assurance terrestre, le vendeur déclare qu’à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone inondable ou une zone de rives telles que délimitées par le Gouvernement flamand.  #Conformément à l(article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d’assurance terrestre, le vendeur déclare qu’à sa connaissance le bien objet des présentes se trouve dans une zone inondable#une zone de rives délimitée comme telle par le Gouvernement flamand.   * + - 1. *Expropriation – Monuments/Sites – Alignement.*   Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n’est pas concerné par une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale (planbatenheffing), par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.   * + - 1. *Situation existante.*   En sus des déclarations ci-dessus faites concernant les permis, 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. |
|  |
| * + - 1. *Immeubles inoccupés ou délabrés* |
| Le vendeur déclare que le bien vendu n’est pas repris :   * au registre des immeubles ou habitation inoccupés visé à l’article 2.2.6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière ; * à l’inventaire des lieux d’exploitation abandonnés et/ou négligés mentionnés à l’article 3, § 1 du décret du 19 avril 1995 sur les mesures de lutte contre l’abandon et le délabrement des lieux d’exploitation ; * sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d’accompagnement du budget 1996) ; * sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d’accompagnement du budget 1996). |
| #Le vendeur déclare que le bien vendu est repris au registre des immeubles ou habitations inoccupés visé à l’article 2.2.6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière.  L’acquéreur reconnaît avoir été instruit du fait que :   * le notaire instrumentant est tenu de communiquer à l’administration communale dans les deux mois de la passation de l’acte authentique, la présente vente et l’identité de l’acquéreur ; * il sera lui-même redevable d’une taxe après une année de dispense, à moins qu’il soit lui-même propriétaire d’une seule habitation. |
| #Le vendeur déclare que le bien vendu est repris :   * #à l’inventaire des lieux d’exploitation abandonnés et/ou négligés mentionnés à l’article 3, § 1 du décret du 19 avril 1995 sur les mesures de lutte contre l’abandon et le délabrement des lieux d’exploitation ; * #sur la liste des immeubles ou habitation abandonnés (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d’accompagnement du budget 1996) ; * #sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d’accompagnement du budget 1996). |
|  |
| * + - 1. *Code du Logement – Droit de réméré* |
| #Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance du fait que le bien vendu ait été un logement social d’accession à la propriété durant les vingt années écoulées pour lequel s’appliquerait un droit de réméré. |
| #Le vendeur déclare que le bien objet des présentes a été un logement social d’accession à la propriété ou de location et qui lui a été vendu en tant que demandeur de logement par une société de logement social, le Fonds flamand du Logement des familles nombreuses, la commune ou un centre public d’aide social ou par toute autre institution poursuivant un même objectif. En conséquence cette vente est conclue sous condition suspensive du non exercice du droit de réméré prévu à l’article 84 du Code flamand du logement. |
|  |
| * + - 1. *Division – Lotissement* |
| SOIT : Lotissement |
| Le terrain prédécrit a fait l’objet, sous plus grande superficie, d’un permis de lotir, 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 # le #, transcrit au # bureau des hypothèques à # le # suivant volume # numéro #  # 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 |
| 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 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 vises à l’article 4.2.1 du même Code.  En application de l’article 5.2.2. du Code, le notaire instrumentant communiquera, par lettre recommandée, au moins vingt jours avant la date prévue pour la signature de l’acte authentique de vente au Collège des Bourgmestre et Echevins de #, 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 bourgmestre et échevins 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. |
|  |
| * + 1. **Droits de préemption** |
| 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 2.4.1. VCRO #article 85 Vlaamse Wooncode, #Waterwegen en Zeekanaal #Remembrement #Zeehavenbedrijf #Zone VEN #Nature #Politique de l’eau (zones inondables et zones de rives). |
| En ce qui concerne le Code flamand du logement, le vendeur confirme que :   * le bien vendu a #n’a pas fait l’objet de travaux de rénovation, amélioration ou d’adaptation par la Société flamande d’habitation sociale, une société d’habitation sociale, la commune ou le CPAS du fait du refus de délivrer une attestation de conformité, d’une déclaration d’inadaptation ou d’inhabitabilité, ou dans le cadre du droit de gestion sociale ; * qu’une *conformiteitsattest* (attestation de conformité) n’a pas été#a refusée ; * que le bien ne fait pas#fait l’objet d’un *sociaal beheersrecht* tel que visé par l’article 90 du Code flamand du logement ; * le bien est #n’est pas repris dans le registre des biens abandonnés ou l’inventaire des habitations désaffectées, inadaptées, inhabitables, ou laissées à l'abandon ; * est #n’est pas situé dans une *woonvernieuwingzone* (zone de rénovation d’habitation) ou une *woningbouwgebied* (zone de construction d’habitation) ;   En conséquence, le droit de préemption prescrit par le Code flamand du logement n’est pas#est d’application. |
| Cependant, le droit de préemption du Code flamand du logement n’est pas d’application parce que : # |
|  |
| *Condition suspensive*  La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels. |
|  |
| * + 1. **« Wonen in eigen streek » - condition suspensive**   Les parties déclarent avoir été instruites des dispositions du décret « Wonen in eigen streek ».  Pour autant que de besoin, la présente vente est conclue sous la condition suspensive de l’obtention d’un avis de la commission provinciale d’évaluation duquel il ressort que l’acquéreur dispose d’un « lien suffisant » avec la commune, au plus tard dans un délai de 60 jours à compter du jour suivant l’envoi de la demande d’avis par courrier recommandé à ladite commission. A l’échéance dudit délai, en l’absence d’avis, la condition suspensive sera réputée réalisée. L’acquéreur s’oblige à introduire la demande auprès de ladite commission dans un délai de 8 jours à compter de la notification par le notaire instrumentant de l’applicabilité dudit décret au bien objet des présentes. |
|  |
| * + 1. **Environnement – gestion des sols pollués** |
| * + - 1. *Information légale.*   Les parties déclarent avoir été infor­mées des obligations contenues dans l'arti­cle 101 du Décret flamand relatif à l'assainissement et la protection du sol du 27 octobre 2006.   * + - 1. *Pollution du sol.*   Le vendeur déclare qu'à sa connaissance aucun des établissements et activités susceptibles d'engendrer une pollution du sol au sens de l’article 2 du Décret ne sont ou n'ont été implantés ou exercés sur le terrain objet de la présente convention #dans le bien vendu ou dans les parties communes de l’immeuble (dont le terrain) dans lequel le bien se trouve (articles 58 et 59 VLAREBO).  Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance le bien n'est pas pollué au sens du décret.   * + - 1. *Attestation du sol.* |
| #Le vendeur déclare être en possession, pour le bien objet de la pré­sente convention, d'une attestation du sol délivrée à sa demande par l'OVAM (Société publique des déchets pour la Région Flamande), datée du # et qu'aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée. L'acquéreur reconnaît pour sa part avoir été informé du contenu de cette attestation, dont une copie figure en annexe. |
| #Le vendeur déclare ne pas avoir reçu jusqu'à ce jour d'attestation du sol délivrée par l'OVAM (Société publique des déchets pour la Région Flamande). Il s'engage à demander à l'OVAM à ses frais une attestation conformément à l'article 101 dudit décret et à en communiquer le contenu à l'acquéreur au plus tard dans les trois mois à dater des présentes. La présente vente est soumise à la condition suspensive que l'attestation délivrée par l'OVAM confirmera pour le bien vendu soit qu’il n'y a pas de donnée disponible dans son registre, soit qu’aucune pollution n'a été détectée. |
| * + - 1. *Citerne à mazout.* |
| #Le vendeur délcare qu’il ne se trouve pas de citerne à mazout dans le bien vendu. |
| *Citerne à mazout particulière inférieure à 5.000 litres, en usage (citerne aérienne existante)*  **#1.** Le vendeur déclare qu’il se trouve dans le bien vendu une citerne à mazout aérienne d’une contenance de #. Il déclare que cette citerne a été remplie pour la première fois avant le 1er août 1995.  **2.** #SOIT Le vendeur déclare que cette citerne à mazout a été équipée par un technicien agréé d’un dispositif antidébordement tel que prescrit par le VLAREM II.  #SOIT Le vendeur déclare que cette citerne à mazout n’est pas encore équipé d’un dispositif antidébordement. Les frais pour l’installation de ce dispositif seront supportés par #.  **3.** #SOIT Le vendeur déclare que le contrôle obligatoire prescrit par le VLAREM II a été réalisé le # ainsi qu’il ressort de l’attestation de conformité 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 que le contrôle obligatoire prescrit par le VLAREM II n’a pas encore été réalisé. En vertu du VLAREM II, ce contrôle devait être exécuté avant le 1er août 2003. 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 à mazout particulière inférieure à 5.000 litres, en usage (citerne souterraine existante)*  **#1.** Le vendeur déclare qu’il se trouve dans le bien vendu une citerne à mazout souterraine d’une contenance de #. Il déclare que cette citerne a été remplie pour la première fois avant le 1er août 1995.  **2.** #SOIT Le vendeur déclare que cette citerne à mazout a été équipée par un technicien agréé d’un dispositif antidébordement tel que prescrit par le VLAREM II.  #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 #.  **3.** #SOIT Le vendeur déclare que le dernier contrôle périodique prescrit par le VLAREM II a été réalisé le # ainsi qu’il ressort de l’attestation de conformité 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 que le premier contrôle périodique prescrit par le VLAREM II n’a pas encore été réalisé. En vertu du VLAREM II, ce contrôle devait être exécuté avant le 1er août 2002. 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 à mazout particulière inférieure à 5.000 litres, en usage (citerne aérienne nouvelle)*  **#1.** Le vendeur déclare qu’il se trouve dans le bien vendu une citerne à mazout aérienne d’une contenance de #. Il déclare que cette citerne a été remplie pour la première fois après le 1er août 1995.  **2.** Le vendeur déclare que cette citerne à mazout a été équipée par un technicien agréé d’un dispositif antidébordement tel que prescrit par le VLAREM II.  **3.** Le vendeur s’engage à remettre à l’acquéreur au plus tard une semaine avant la signature de l’acte authentique, le certificat de l’installation. |
| *Citerne à mazout particulière inférieure à 5.000 litres, en usage (citerne souterraine nouvelle)*  **#1.** Le vendeur déclare qu’il se trouve dans le bien vendu une citerne à mazout souterraine d’une contenance de #. Il déclare que cette citerne a été remplie pour la première fois après le 1er août 1995.  **2.** Le vendeur déclare que cette citerne à mazout a été équipée par un technicien agréé d’un dispositif antidébordement tel que prescrit par le VLAREM II.  **3.** #SOIT Le vendeur déclare que le dernier contrôle périodique prescrit par le VLAREM II a été réalisé le # ainsi qu’il ressort de l’attestation de conformité délivrée par #. L’acquéreur reconnait 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 contrôle, de remplacement ou évacuation de la citerne et d’assainissement du sol sont réglés entre les parties ainsi qu’il suit : #.  **4.** Le vendeur s’engage à remettre à l’acquéreur au plus tard une semaine avant la signature de l’acte authentique, le certificat de l’installation. |
| *Citerne à mazout professionnelle et citerne particulière supérieure à 5.000 litres, avec une capacité maximum de 20.000litres, en usage (citerne aérienne)*  **1.** Le vendeur déclare qu’il se trouve dans le bien vendu une citerne à mazout aérienne d’une contenance de # constituant un établissement de classe 3. L’acquéreur signalera la reprise de cet établissement à l’autorité compétente conformément aux dispositions légales (art. 2 VLAREM I).  **2.** #SOIT Le vendeur déclare que cette citerne à mazout a été équipée par un technicien agréé d’un dispositif antidébordement tel que prescrit par le VLAREM II.  #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 #.  **3.** #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 si bien qu'aucun encuvage n'est nécessaire. Il remet à l’acquéreur la déclaration de conformité ce que ce dernier reconnaît.  #SOIT Le vendeur déclare que la citerne a fait l’objet d’un encuvement conformément aux dispositions légales. Il remet à l’acquéreur la déclaration de conformité ce que ce dernier reconnaît.  #SOIT CITERNE EXISTANTE Le vendeur déclare que la citerne en question n'est pas à double paroi, qu'elle n'est pas équipée d'un système de détection permanent et qu'elle n'a pas encore été encuvée. A ce sujet les parties conviennent #.  **4.** #SOIT Le vendeur déclare que le dernier contrôle périodique prescrit par le VLAREM II a été réalisé le # ainsi qu’il ressort de l’attestation de conformité 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 contrôle, de remplacement ou évacuation de la citerne et d’assainissement du sol sont réglés entre les parties ainsi qu’il suit : #. |
| *Citerne à mazout professionnelle et citerne particulière supérieure à 5.000 litres, avec une capacité maximum de 20.000litres, en usage (citerne souterraine)*  **1.** Le vendeur déclare qu’il se trouve dans le bien vendu une citerne à mazout aérienne d’une contenance de # constituant un établissement de classe 3. L’acquéreur signalera la reprise de cet établissement à l’autorité compétente conformément aux dispositions légales (art. 2 VLAREM I).  **2.** Le vendeur déclare que le bien vendu se trouve #ne se trouve pas dans une zone de captage d’eau ou zone de protection.  **3.** #SOIT Le vendeur déclare que cette citerne à mazout a été équipée par un technicien agréé d’un dispositif antidébordement, #un système permanent de détection des fuites et d’une protection cathodique en fonction de la corrosivité du sol #(nouvelle citerne)et est constituée des matériaux prescrits par le VLAREM II. #(nouvelle citerne)Il remet à l’acquéreur la déclaration de conformité ce que ce dernier reconnaît.  #SOIT Le vendeur déclare que cette citerne à mazout n’est pas encore équipée d’un dispositif antidébordement #un système permanent de détection des fuites et d’une protection cathodique en fonction de la corrosivité du sol. Les frais pour l’installation du dispositif antidébordement, #du système permanent de détection de fuites, et, le cas échéant de la protection cathodique seront supportés par #.  **#4.**CITERNE EXISTANTE  #SOIT Le vendeur déclare que le premier contrôle périodique général #et l’étude de corrosivité prescrit#s par le VLAREM II a été réalisé le # ainsi qu’il ressort de l’attestation de conformité délivrée par #. #Le vendeur déclare que le dernier contrôle périodique partiel#général a été réalisé le # ainsi qu’il ressort de l’attestation de conformité délivrée par #. L’acquéreur reconnaît avoir reçu cette attestation. En suite de ce contrôle a été placé/e sur la citerne un bouchon/une plaque de couleur #  #SOIT Le vendeur déclare que le premier contrôle périodique général comme prescrit par le VLAREM II n’a pas encore été réalisé bien qu’il aurait dû déjà avoir eu lieu. 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 : #.  #**4.** NOUVELLE CITERNE  #SOIT Le vendeur déclare que le dernier contrôle périodique partiel#général a été réalisé le # ainsi qu’il ressort de l’attestation de conformité délivrée par #. L’acquéreur reconnaît avoir reçu cette 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 : #. |
|  |
| * + 1. **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 résidentiels 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 énergétique qui procèdera 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 lors de la signature de l’acte authentique. |

|  |
| --- |
| * 1. **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU – Wallonie** |
| * + 1. **Urbanisme**        1. *Généralités*   L’acquéreur reconnaît avoir été informé de l’opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.  En outre, le(s) notaire(s) rédacteur(s) du présent compromis attire(nt) tout spécialement l’attention de l’acquéreur, ce qu’il reconnaît expressément, sur l’importance et la nécessité qu’il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s’adressant au service de l’urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l’immeuble jusqu’à ce jour, afin de vérifier qu’aucun acte ou travaux n’ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d’urbanisme.  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 et du Patrimoine « CWATUP », 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.   * + - 1. *Informations*   Conformément aux dispositions des articles 85 et 150bis du CWATUP, le vendeur déclare (*éventuellement* : sur la base d'une lettre adressée par la Commune de #, le #), que :   * le bien est situé au plan de secteur de # approuvé par l'Arrêté Royal du # en zone # (*éventuellement* : avec les tracés #, un périmètre #, …). * (*éventuellement*) le bien est soumis à l'application du règlement régional d'urbanisme (# adopté par …). * (*éventuellement*) le bien est situé au projet de plan de secteur de #, en zone #. * le bien se trouve : * en zone # au (projet de) plan communal d'aménagement. * en zone # au (projet de) schéma de structure communal. * en zone # au (projet de) règlement communal d'urbanisme. * en zone # au rapport urbanistique et environnemental adopté \*\* * le bien n'est pas (OU : est) : * situé dans un des périmètres visés aux articles 167 (sites à réaménager), 172 (revitalisation urbaine) ou 173 (rénovation urbaine) du CWATUP. * dans un périmètre visé aux articles 136 et 136 bis du CWATUP (zones à risques) ni situé à proximité de l'un d'entre eux. * inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du CWATUP. * classé en application de l'article 196 du CWATUP. * situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWATUP. * localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du CWATUP. * le bien bénéficie (#ne bénéficie pas) d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux. * le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1er janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, (éventuellement) à l’exception de : #un permis (de lotir, de bâtir, d'urbanisme) délivré le # pour #.   + - 1. *Zones inondables*   #Conformément à l’article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d’assurance terrestre, 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.  #Conformément à l’article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d’assurance terrestre, le \*vendeur déclare qu’à sa connaissance le bien objet des présentes 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://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/index.jsp?page=subMenuInondations&node=32&snode=321>   * + - 1. *Expropriation – Monuments/Sites – Alignement.*   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 ni soumis à une servitude d'alignement.   * + - 1. *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. |
|  |
| * + - 1. *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 |
|  |
| * + - 1. *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 # le #, transcrit au # bureau des hypothèques à # le # suivant volume # numéro #  # 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 |
| Conformément à l’article 90 du CWATUP, 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 vises 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 la Ville de #/Commune 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 bourgmestre 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. |
|  |
| * + 1. **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 CWATUP/#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 CWATUP, 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. |
|  |
| * + 1. **Environnement – gestion des sols pollués** |
| * + - 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. |
| #Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l’objet d’un permis d’environnement (anciennement permis d’exploiter) mais contient une citerne à mazout d’une contenance de # de sorte qu’il n’y a pas 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. |
| * + - 1. *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.  #La partie venderesse déclare que ne se trouve dans l’immeuble vendu aucune citerne à mazout, souterraine ou de surface, d’une capacité de stockage égale ou supérieure à trois mille litres.  #La partie venderesse déclare que se trouve dans l’immeuble vendu une citerne à mazout d’une capacité de stockage de #, conforme aux impositions légales en matière d’étanchéité. Elle remet présentement à la partie acquéreuse l’attestation de conformité y relative.  #La partie venderesse déclare que se trouve dans l’immeuble vendu une citerne à mazout d’une capacité de stockage de #, non conforme aux impositions légales en matière d’étanchéité. Elle s’engage dès lors à faire le nécessaire, à ses frais, pour se mettre en règle avant le #.  #S’agissant d’une citerne d’une capacité égale ou supérieure à 25.000 litres, les parties se réfèrent en outre à ce qui est stipulé aux deux articles précédents. |

|  |
| --- |
| * + - 1. *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’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 : #. |
| *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) |
|  |
| * + 1. **Certificat de performance énergétique** |
| L’acquéreur déclare avoir été informé de la législation wallonne relative aux performances énergétiques des bâtiments laquelle découle de la directive européenne n°2002/91/CE du 16/12/2002 publiée au journal officiel des Communautés européennes le 04/01/2003.  Cette directive a été partiellement transposée par la Région Wallonne, dans un décret-cadre datant du 19/07/2007 et un arrêté du Gouvernement Wallon du 17 avril 2008, publié au Moniteur belge du 30/07/2008.  La directive impose la délivrance de certificat de performance énergétique des bâtiments (neufs, existants, et bâtiments publics), lors de la vente d’un bien. Cette disposition n’a pas encore été transposée à ce jour par la Région Wallonne.  Toutefois, la certification de ces bâtiments est prévue comme suit :   * dès le 1er juin 2010, tous les actes de **vente** relatifs à des **maisons unifamiliales existantes uniquement** devront être accompagnés d'un certificat PEB valable ; * à partir du 1er juin 2011, la même obligation s'étendra aux autres transactions relatives aux maisons unifamiliales existantes (usufruit, usage, location, etc...) mais aussi aux transactions relatives à tous les autres bâtiments résidentiels existants (vente, usufruit, usage, location, etc...)   Ce certificat devra être établi par un [certificateur agréé.](http://energie.wallonie.be/fr/devenir-certificateur-peb-agree-de-batiment-residentiel-existant.html?IDC=6950) |
| * + 1. **Primes** |
| * + - 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.   * + - 1. *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. |

* + 1. **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. |

* + 1. **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. |

* 1. **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/plusieurs chèque(s) portant le(s) numéro(s) # de la banque # tiré(s) du compte numéro #, à l’ordre de # / # en un/plusieurs virement(s) du compte numéro # sur le compte numéro # 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 de 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.

# Frais

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder, à l’exception des frais d’agence qui restent à charge du vendeur.

|  |
| --- |
| #L’acquéreur supportera une quote part dans les frais d’établissement de l’acte de base/acte de division, à savoir la somme de # EUROS ( # EUR) maximum, hors TVA. |

Ces frais seront payables à la signature de l’acte authentique.

# 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 #. 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 du refus invoqué.  Passé ce délai, sans réponse valablement notifiée, la condition suspensive sera considérée comme réalisée; la vente se réalisera aux clauses et conditions ci-dessus. |
| (Facultatif : Indemnité pour indisponibilité du bien)  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. |
| (ou)  En cas de refus, 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. |

|  |
| --- |
| DECLARATIONS FISCALES – Bruxelles-CAPITALE |
| * 1. **L’ACQUEREUR** :   *Abattement* (art.46 bis du Code des Droits d’Enregistrement) :  L’acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l’abattement visé à l’article 46 bis du Code des droits d’enregistrement.  Il déclare : |
| - ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement / mais avoir été informé de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l’article 212bis du Code des droits d’Enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature de l’acte authentique qui constatera la présente vente, du (des) bien(s) immeuble(es) qui l’empêche(nt) actuellement de demander le bénéfice de la réduction. |
| - pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :  \* qu'il n'est à ce jour pas propriétaire(s) pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier qui est destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l’étranger ;  (en cas de pluralité d’acquéreurs), qu’aucun d'entre eux n'est actuellement propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l’étranger et qu'ils ne possèdent actuellement pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l’étranger;  \* qu’il(s) s'engage(nt) à établir sa(leur) résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement de l’acte authentique qui constatera la présente vente ;  \* qu’il(s) s'engage(nt) (chacun) à maintenir sa(leur) résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa/leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue. |
|  |
| * 1. **LE VENDEUR** :      1. **Restitution** (art.212 du Code des Droits d’Enregistrement) :   Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l’article 212 CE qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) 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.   * + 1. **Abattement par restitution** (art.212 bis du Code des Droits d’Enregistrement) :   Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l’article 212 bis CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l’application de ladite réduction lors de cette acquisition.  Il déclare #(ne pas) se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution. |

|  |
| --- |
| DECLARATIONS FISCALES – FLANDRE |
| * 1. **L’ACQUEREUR** :      1. **Réduction** (art.53 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 : # |
| 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) ne possède #pas d'autres immeubles #**ou** qu'il (#ni lui/elle ni son époux/épouse) 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 dudit Code ; * qu'il (#ni lui/elle ni son époux/épousel) 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 que l'acquéreur (#ou son époux/épouse) possède en pleine propriété, à condition que ces biens aient été acquis en pleine ou en nue propriété dans la succession d’un ascendant et à condition que le revenu cadastral de ces biens détenus en pleine propriété ne dépasse pas de 25% ledit maximum.  L’acquéreur déclare en outre :   * qu'il ou son époux/épouse 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, ou son conjoint 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**). |
| * #(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 déterminiation 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. |
| * + 1. **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) ne possède #pas d'autres immeubles #**ou** qu'il (#ni lui/elle ni son époux/épouse) 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 dudit Code ; * qu'il (#ni lui/elle ni son époux/épousel) 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 que l'acquéreur (#ou son époux/épouse) possède en pleine propriété, à condition que ces biens aient été acquis en pleine ou en nue propriété dans la succession d’un ascendant et à condition que le revenu cadastral de ces biens détenus en pleine propriété ne dépasse pas de 25% ledit maximum.  L’acquéreur déclare en outre :   * qu'il ou son époux/épouse 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, ou son conjoint 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**). |
|  |
| * + 1. **Abattement** (art.46bis/46ter du Code des Droits d’Enregistrement)   L’acquéreur déclare avoir été parfaitement instruit des conditions à remplir pour bénéficier de l’abattement en vertu de l’article 46bis#46ter CE. |
| Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de l’abattement. |
| Il requiert l’application de l’article précité et déclare à cette fin :   * qu'il n'est pas à ce jour propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier qui est destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ; #qu’aucun d'entre eux n'est actuellement propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation en Belgique et, en outre, qu'ils ne possèdent pas actuellement ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation en Belgique; * qu’il(s) s'engage(nt) à établir sa(leur) résidence principale à l'adresse de l'immeuble acquis dans le délai légal de deux (#cinq terrain à bâtir) ans à compter de la date de l'enregistrement de l’acte authentique qui constatera la présente vente ou à défaut de l’échéance du délai d’enregistrement; * par ailleurs renoncer à l’application des articles 63³ et 212 CE. |
| * #que le bien présentement acquis a été repris, pendant maximum 4 ans successifs, dans un des registres, inventaires et/ou listes visées à l’article 46ter, §1 2ième alinéa, à savoir : # ; * qu’il rénovera le bien dans le délai ci-dessus mentionné de deux (#cinq) ans. |
| #Il requiert en outre l’application de l’abattement renforcé prévu à l’article 46bis, 2ième alinéa CE en s’engage à prendre un inscription hypothécaire sur le bien dans le délai ci-dessus mentionné de deux (#cinq) ans. |
| #Il déclare en outre ne pas pouvoir prétendre à l’abattement renforcé prévu à l’article 46bis, 2ième alinéa CE. |
|  |
| * + 1. **Reportabilité** (art.61³ du Code des Droits d’Enregistrement) |
| L’acquéreur déclare avoir été parfaitement instruit des conditions à remplir pour bénéficier de l’imputation partielle de droits d’enregistrement payés antérieurement en vertu de l’article 61³. |
| #L’acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la reportabilité des droits d’enregistrement par imputation. |
| #L’acquéreur déclare pouvoir bénéficier de la reportabilité des droits d’enregistrement par imputation et s’engage à communiquer au notaire instrumentant les informations nécessaires en temps utiles. |
|  |
| * 1. **LE VENDEUR** :      1. **Restitution** (art.212 du Code des Droits d’Enregistrement) :   Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l’article 212 CE 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.   * + 1. **Reportabilité par restitution** (art.212 bis du Code des Droits d’Enregistrement) :   Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l’article 212 bis du CE qui, sous certaines conditions, permet d’imputer partiellement par restitution les droits d’enregistrement payés à l’occasion d’une acquisition précédente sur les droits dus à l’occasion d’une acquisition ultérieure d’un immeuble utilisé comme ou destiné à être la nouvelle résidence principale, en cas de revente du bien acquis initialement dans un délai de deux ans à compter de la date de l’acte authentique d’acquisition du nouveau bien.  Il déclare #(ne pas) se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution et s’engage à communiquer au notaire instrumentant les informations nécessaires en temps utiles. |

|  |
| --- |
| DECLARATIONS FISCALES – WALLONIE |
| * 1. **L’ACQUEREUR** :      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 1er juillet de l'année précédant celle de la présente convention de vente, dans une zone à **très forte** pression immobilière, une zone à **forte** pression immobilière visées à l'article 1er 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** de telles zones, le tarif réduit de 6% s’appliquera respectivement sur une première tranche du prix de vente de 210.000 EUR, 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. |
| #SOIT L'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de bénéficier d’une réduction supplémentaire 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. |
| 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. |
| * + 1. **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 :  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 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 la date de l’acte authentique.  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. * (#si RC supérieur à 745 EUR mais) qu’il a les enfants suivants à charge : # (**nom, prénoms, date de naissance**). * L'acquéreur déclare savoir, pour autant que le revenu cadastral de l'immeuble construit ne dépasse pas le maximum prévu à l'article 53 bis dudit Code, que la restitution, dans l'état actuel de la législation, est égale à 5 % de la valeur imposable aux droits d'enregistement, lorsque l'acquisition donne lieu à l'octroi d'un crédit "social" tel que prévu à l'article 57, alinéa premier dudit Code, et, si tel n’est pas cas, à 6,5% pour autant que la valeur vénale de la totalité de l'immeuble construit ne dépasse pas 210.000 EUR, 200.000 EUR ou 191.000 EUR selon que le bien est situé au 1er juillet de l'année précédant celle de la présente convention de vente, dans une zone à **très forte** pression immobilière, une zone à **forte** pression immobilière visées à l'article 1er 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** de telles zones. |
| * 1. **LE VENDEUR** :      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. |

* + 1. **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.

* + 1. **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 #.

# DISPOSITIONS FINALES

* 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.

* 1. **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.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.

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.

* 1. **ELECTION DE DOMICILE**

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

* 1. **ARBITRAGE**

Tous les litiges relatifs à la réalisation, la validité, l’interprétation ou l’exécution de ce contrat seront définitivement réglés par arbitrage.

Les parties conduiront l’arbitrage en vertu du Règlement de Procédure du CEDIRES, par un tribunal arbitral désigné conformément au Règlement de Procédure du CEDIRES ([www.cedires.be](http://www.cedires.be)).

Le tribunal arbitral sera composé de trois arbitres, sauf si les parties, après la naissance du différend, s’accordent pour que soit désigné un collège arbitral constitué d’un arbitre.

Le siège de la procédure est Bois d’Angre 8, 7133 Buvrinnes, Belgique.

La langue de l’arbitrage est la langue du présent contrat, c'est-à-dire le français.

Les règles juridiques applicables sont celles du droit belge.

Les parties excluent expressément toute action en annulation de la sentence arbitrale, pour autant qu’elles puissent valablement y renoncer en vertu de la loi applicable.

* 1. **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 la vente.
* 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.

|  |
| --- |
| * 1. **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; * à la signature de l’acte authentique, de retenir sur le prix de vente, les honoraires dus à l'agent immobilier et à les lui verser, le vendeur lui donnant tous pouvoirs et mandat à cette fin. |

* 1. **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.

* 1. **CLOTURE**

Fait à # le #

Le #

En autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct, chacune 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