

COMPROMIS DE VENTE – REGION WALLONNE

Entre les Soussignés:

1.
.....(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)
.....
.....(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

ci-après dénommé(e)s LE VENDEUR, solidairement et indivisiblement tenu(e)s,
ici représenté(e)s par,
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

ET

2.
.....(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)
.....
.....(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

ci-après dénommé(e)s l'ACQUEREUR, solidairement et indivisiblement tenu(e)s, ici représenté(e)s
par,
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

LE VENDEUR certifie lui-même ou par mandataire être propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Le porte-fort du Vendeur déclare que le(s) titulaire(s) du droit de propriété est (sont) la (les) personne(s) reprise(s) sous la dénomination VENDEUR, dont il promet l'engagement ou la ratification, et, à défaut, son engagement personnel.

Le porte-fort de l'acquéreur promet l'engagement ou la ratification de ce dernier, et, à défaut, son engagement personnel.

IL EST CONVENU LA PRESENTE VENTE:

LE VENDEUR précité vend, par les présentes, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées, hypothécaires, ou empêchement quelconque, ainsi que toutes inscriptions et transcriptions, à L'ACQUEREUR précité, qui accepte, le bien suivant, ci-après

dénoté BIEN, relativement auquel LE VENDEUR déclare également ne pas avoir conclu de mandat hypothécaire :

DESCRIPTION DU BIEN

Commune de.....

Bien comprenant.....
.....
.....

Le Bien vendu paraît cadastré
section N°
pour une superficie de

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

La présente convention engage les parties de manière définitive, sauf les réserves qui y sont explicitement exprimées.

Le transfert de propriété n'aura toutefois lieu qu'à la signature de l'acte qui le constatera. L'ACQUEREUR n'aura la jouissance du bien qu'à partir du même moment, s'il n'en est disposé autrement ci-après.

Si le bien est loué, L'ACQUEREUR sera subrogé à dater de la passation de cet acte aux droits et obligations du VENDEUR, sous réserve de l'opposabilité du bail à son égard.

L'ACQUEREUR supportera, à partir de son entrée en jouissance, les taxes, impôts et charges, LE VENDEUR déclarant qu'à sa connaissance, le bien doit / ne doit pas faire l'objet d'une taxation liée à l'exécution de travaux de voirie.

L'ACQUEREUR respectera, à partir de ce même moment, toutes obligations résultant des contrats d'assurances afférents au bien vendu, sauf résiliation à ses frais après la signature de l'acte authentique

La vente ne comprend ni les compteurs ou canalisations appartenant à des compagnies ou régies, ni les effets mobiliers qui se trouveraient dans le bien vendu.

LE VENDEUR et L'ACQUEREUR collaboreront de manière à notifier rapidement le transfert de propriété ainsi qu'un relevé établi entre eux ou par un fonctionnaire compétent à l'établissement concerné par l'approvisionnement en eau du bien, à l'occasion de la passation de l'acte constatant la présente vente.

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve et se comporte actuellement, sans recours contre LE VENDEUR pour vices de sol ou de sous-sol, sans garantie quelconque des vices cachés inconnus du vendeur, et sans garantie de la superficie ci-dessus indiquée, le plus ou le moins fût-il supérieur au vingtième faisant profit ou perte pour L'ACQUEREUR sans modification quant au prix.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le bien a / n'a pas fait l'objet de modifications donnant encore lieu à une révision du revenu cadastral.

LE VENDEUR déclare que les constructions qu'il aurait érigées ou les modifications qu'il aurait apportées au bien vendu l'ont été dans le respect des lois et règlements en vigueur.

LE VENDEUR déclare que les installations électriques sont conformes à la législation en vigueur et il transmettra au notaire instrumentant le procès-verbal de visite requise de contrôle de l'installation électrique effectué, le cas échéant à ses frais, par un organisme agréé.

Si le bien vendu possède des installations électriques mises en service avant le 1er octobre 1981, LE VENDEUR déclare se conformer à l'article 3 de l'arrêté royal du 10 mars 1981 qui stipule que les installations électriques mises en service avant le 1er octobre 1981 doivent faire l'objet d'un contrôle de conformité effectué par un organisme agréé lors d'un transfert de propriété lorsque l'installation n'est pas couverte par un rapport de conformité basé sur le Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.). LE VENDEUR transmettra alors au notaire instrumentant le procès-verbal de visite requise de contrôle de l'installation électrique effectué à ses frais par un organisme agréé à l'occasion à la vente.

OCCUPATION

Le bien vendu est occupé par M...../l'association/la société.....
.....(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE),
en vertu de
dont les conditions sont

L'ACQUEREUR sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les mitoyennetés vers les propriétés voisines.

Le dit bien est en outre vendu avec toutes ses servitudes, généralement quelconques, qui pourraient l'avantager ou le grever, sauf à L'ACQUEREUR à faire valoir les unes et à se défendre des autres.

Il est vendu avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter des prescriptions urbanistiques et des arrêtés et actes pris en exécution par les autorités.

COPROPRIETE

L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR sa quote-part du fonds de réserve délaissée à l'association des copropriétaires de l'immeuble comprenant le bien vendu.

LE VENDEUR déclare avoir communiqué à L'ACQUEREUR le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ; le montant des arriérés éventuels dus par lui, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises ; la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale; le relevé, le cas échéant, des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ; les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ; et une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

OU

LE VENDEUR déclare avoir sollicité du syndic les informations requises par l'article 3.94, du Nouveau Code Civil au moins quinze jours avant la présente convention, mais aucune suite favorable n'y a été réservée.

En cas de tenue d'une assemblée générale entre la date de la présente vente et celle de l'acte authentique, LE VENDEUR en avisera L'ACQUEREUR et lui adressera sans délai l'ordre du jour.

A moins que LE VENDEUR et L'ACQUEREUR ne conviennent de ne se rendre ni l'un ni l'autre à l'assemblée, ils devront alors déterminer de commun accord celui d'entre eux qui y participera et le sens du vote sur chaque point de l'ordre du jour. Si les parties décident que L'ACQUEREUR participera et votera à l'assemblée, LE VENDEUR veillera à lui donner procuration à ces fins.

LE VENDEUR déclare être/ne pas être personnellement partie à une action en justice relative à son lot, ou exercée dans le cadre de la loi sur la copropriété.

Dans l'affirmative, l'objet de l'action est :

URBANISME - ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article D.IV.97. du Code du développement territorial :

Le certificat d'urbanisme n° 1 communique et atteste les informations dont la liste suit, relatives aux parcelles cadastrales ou parties de parcelles désignées dans la demande :

1° les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables ;

2° si le bien immobilier est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

3° la situation au regard du projet de plan de secteur ;

4° la situation au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation ;

5° si le bien est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant ;

6° si le bien :

a) est situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;

b) est inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;

c) est visé par une procédure de classement ou classé, au sens du même Code ;

d) est situé dans une zone de protection au sens du même Code ;

e) est visé à la carte archéologique au sens du même Code ;

f) fait, dans la région de langue allemande, l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;

g) est repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine ;

7° si le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

8° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;

9° si le bien est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;

10° si le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

La commune et le Gouvernement peuvent compléter la liste des informations contenues dans le certificat.

Le Gouvernement met à disposition des communes les informations visées ci-dessus dont il dispose.

LE VENDEUR déclare, par ailleurs, conformément à l'article D.IV.99. du Code du développement territorial, qu'à sa connaissance :

1° le bien vendu a / n'a pas fait l'objet de permis de lotir, de permis d'urbanisation, de permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1^{er} janvier 1977, ainsi que de certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables ;

Si c'est le cas, la date d'émission est la suivante :

Objet :

2° il y a / n'a pas eu d'observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102 auquel cas, celles-ci seraient reprise dans le présent compromis ;

3° le bien vendu a / n'a pas fait l'objet d'actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1, 2° ou 7°, n'ont pas été réalisés et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé.

Conformément à l'article D.IV.99. du Code du développement territorial, LE VENDEUR informe l'ACQUEREUR de ce que :

- a. il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4., § 1^{er} et 2 du Code du développement territorial , à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- b. il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisation et des permis d'urbanisme ;
- c. l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Conformément à l'article Art. D.IV.92. du code du développement territorial, en cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification

ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

A défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

LE VENDEUR déclare que le bien vendu se trouve/ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

LE VENDEUR déclare que le bien vendu dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003, et que dans l'affirmative, que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur et qu'il produira le certificat d'étanchéité.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien vendu aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution.

Il ne sera tenu à aucune garantie du chef d'une pollution antérieure à sa propre acquisition ou pour une contamination née de la diffusion d'une pollution dans le sol.

Le VENDEUR déclare qu'il a consulté la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols et que l'extrait obtenu il y a moins d'un an de cette consultation est reproduit ci-après conformément à l'article 31§2, 1° de ce même décret :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Le VENDEUR déclare qu'il ne dispose pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cet extrait.

L'ACQUEREUR déclare qu'il a été informé par le VENDEUR, qui le lui a communiqué, du contenu de cet extrait préalablement à la signature du présent contrat, conformément à l'article 31§2, 2° et 3° de ce même décret.

Conformément à l'article 31§2, 4° décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, l'ACQUEREUR déclare entendre assigner au terrain la destination suivante :

.....
.....

Les parties déclarent faire entrer/ne pas faire entrer cette destination dans le champ contractuel.

Le bien se trouve dans le périmètre suivant, visé à l'article D.II.64 du Code du développement territorial :

.....
.....
.....
.....
.....

LE VENDEUR a communiqué, avant la signature du présent contrat, le certificat de performance énergétique requis.

L'ACQUEREUR déclare qu'il a été informé par le VENDEUR, des conclusions du CertIBEau établi le, n°, qui sont les suivantes :

.....
.....
.....
.....
.....

Les conclusions du CertIBEau établissant la conformité de l'immeuble, le VENDEUR déclare en outre que:

- à sa connaissance, aucune modification du raccordement au réseau de distribution publique, en ce compris l'installation privée de distribution, ou du raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduaires ou de traitement des eaux usées n'est intervenue depuis l'établissement du CertIBEau
- les modifications suivantes du raccordement au réseau de distribution publique, en ce compris l'installation privée de distribution, ou du raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduaires ou de traitement des eaux usées, sont intervenues depuis l'établissement du CertIBEau :

.....
.....
.....
.....
.....

OU

Les conclusions du CertIBEau établissant la non-conformité de l'immeuble, l'ACHETEUR déclare est parfaitement informé du fait que l'immeuble ne répond pas aux obligations légales et réglementaires.

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

LE VENDEUR déclare que le bien a / n'a pas fait l'objet de travaux visés par l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Dans l'affirmative, il transmettra à L'ACQUEREUR, au plus tard à la date de l'acte authentique constatant la présente vente, le dossier d'intervention ultérieure requis et constitué conformément aux dispositions de cet arrêté. Le dossier d'intervention ultérieure est défini comme celui qui contient les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage.

FRAIS

L'ACQUEREUR, qui s'y oblige, supportera, en sus du prix, les frais, taxes quelconques et honoraires notariaux à résulter de la présente vente, en ce compris les frais d'inventaire et de mesurage s'il y a lieu ou s'il les commande.

L'ACQUEREUR remboursera à l'éventuel syndic les frais exposés à l'occasion de la transmission au notaire instrumentant des informations relatives à la copropriété visées par la loi, si ces frais ne sont pas pris en charge par l'association des copropriétaires.

L'ACQUEREUR supportera en outre les frais suivants:

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix de payable comme suit:

- à la signature des présentes, à concurrence de la somme de
..... à titre d'acompte que LE VENDEUR reconnaît avoir reçu de L'ACQUEREUR en un chèque n° ;
- à la passation de l'acte authentique, à concurrence du solde, soit

NOTAIRES

Les parties, dûment averties de ce qu'elles ont le droit de choisir leur propre notaire, sans supplément de frais, ont désigné pour dresser l'acte authentique qui constatera la présente vente:

- Pour LE VENDEUR: Maître
- Pour L'ACQUEREUR: Maître

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire pour la signature de l'acte authentique de vente, au plus tard dans lesmois des présentes ou de la réalisation de l'ensemble des éventuelles conditions suspensives.

SANCTIONS

Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, la partie en droit aura, après mise en demeure par lettre recommandée à la poste adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant 15 jours, la faculté:

- soit de revendiquer la résolution de la vente et de recevoir une somme égale à 15 pour cent du prix de vente à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou après remboursement de l'acompte payé par L'ACQUEREUR, sans préjudice du remboursement de tous frais exposés et en sus des indemnités reconnues en droit commun;
- soit de poursuivre l'exécution de la vente par voie de justice. Dans ce cas, un intérêt de 12% l'an sur le prix de vente sera dû par la partie défaillante jusqu'à réalisation de l'acte authentique.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution et en général toutes les suites des présentes, les parties élisent chacune domicile en leurs propres résidences respectives, et, en ce qui concerne une des parties qui se trouverait en dehors du territoire belge, en l'étude de son notaire, et à défaut, celle du notaire de l'autre partie.

ARBITRAGE

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (info@arbitrage-mediation.be – www.arbitrage-mediation.be), conformément à son règlement.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Les parties déclarent être parfaitement au courant de l'obligation fiscale qu'elles ont d'enregistrer le présent compromis de vente dans les quatre mois de sa signature (ou de la réalisation des conditions suspensives y stipulées) dans l'hypothèse où l'acte authentique ne serait pas signé dans ledit délai.

Le cas échéant, l'ACQUEREUR déclare qu'il veillera à accomplir ou faire accomplir par son notaire, pour au plus tard la date limite de l'enregistrement, les formalités destinées à obtenir la réduction fiscale prévue par l'article 53 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

CONDITIONS PARTICULIERES

Fait à, le,
en autant d'exemplaires originaux que de parties possédant un intérêt distinct, chacune d'elles reconnaissant avoir reçu le sien propre.

L'ACQUEREUR

LE VENDEUR