

  
ETUDE NOTARIALE  
**BABUSIAUX**  
Binche

CONDITIONS GENERALES DES VENTES D'IMMEUBLES DE GRE A GRE

Région Wallonne

Applicables à toutes ventes de gré à gré d'immeuble auxquelles la publicité/l'offre/la convention de vente s'y réfèrera

Edition 202001

## 1. BIEN VENDU

Sauf accord contraire, sont compris dans la vente :

- les [immeubles par incorporation](#) ;
- biens mobiliers : néant.

## 2. PRIX

Le paiement s'effectue comme suit :

- A première demande et au plus tard à la signature du compromis (le cas échéant) : une somme de 10% est payée par l'acquéreur, par virement sur le compte numéro BE06 7326 4414 5022 (compte-tiers de l'étude notariale BABUSIAUX).

Cette somme restera [consignée](#) au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente<sup>1</sup>, à titre de [garantie](#) (valant acompte le jour de l'acte).

- À la signature de l'acte, le solde du prix sera payé.

## 3. FRAIS LIÉS À LA VENTE

Pour le jour de la signature de l'acte, l'acquéreur paiera les droits, les frais, les honoraires et les taxes de l'acte de vente (et de crédit éventuel). L'acquéreur est informé qu'il peut demander à son notaire une feuille de calcul lui permettant d'estimer le coût global des opérations.

Le vendeur paie :

- les frais de mise en vente (agence immobilière, négociation, publicités, etc.)
- les frais de délivrance et les frais préalables commandés par le vendeur notamment dans le cadre de l'établissement du compromis de vente, par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration ; etc.

---

<sup>1</sup> Ci-après « acte ».

#### 4. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

L'acquéreur achète le bien sans dette ni gage ou [hypothèque](#).

Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien vendu quitte et libre de toutes dettes, [privilèges](#), charges, inscriptions hypothécaires et de tout enregistrement dans le registre des gages.

Le notaire qui rédige l'acte veille à la liberté hypothécaire du bien en utilisant le prix de vente et toutes autres sommes remises pour le compte du vendeur. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien.

##### Condition suspensive

La vente est réalisée sous la [condition suspensive](#) d'obtenir tous les accords nécessaires à la liberté hypothécaire du bien. Cet accord doit intervenir au plus tard avant l'expiration du délai convenu par écrit par le vendeur et l'acquéreur pour la signature de l'acte.

Seul l'acquéreur peut demander l'application de cette condition, puisqu'elle est établie dans son seul intérêt.

#### 5. PROPRIÉTÉ

L'acquéreur devient propriétaire du bien vendu le jour de la signature de l'acte.

#### 6. RISQUES - ASSURANCE

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

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

Si le bien vendu est assuré par un contrat collectif contre l'incendie souscrit par une copropriété, les primes sont comprises dans les charges qui seront réclamées à l'acquéreur à partir de la signature de l'acte.

#### 7. OCCUPATION - JOUISSANCE

**SOIT** Le bien vendu sera libre d'occupation le jour de l'acte.

Le vendeur devra pour ce jour-là :

- remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés (télécommandes, code de l'alarme, etc.) ;
- rendre libre de toute occupation le bien vendu et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente (en ce compris les annexes et le terrain) ;
- avoir nettoyé le bien vendu.

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

**SOIT** Le bien vendu est occupé par un tiers (locataire ou autre).

À la signature de l'acte, l'acquéreur aura la [jouissance](#) du bien vendu par la perception des loyers.

L'acquéreur sera tenu de respecter le contrat de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin.

##### **Enregistrement du bail, de l'état des lieux et des annexes**

Il existe des dispositions légales applicables à l'enregistrement du bail.

L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le locataire.

#### 8. RELEVÉ DES INDEX

Le vendeur et l'acquéreur devront faire ensemble le relevé des index des compteurs (eau, électricité, gaz, etc.) afin de les transmettre aux sociétés de distribution.

## 9. CONTRIBUTIONS - TAXES

Les impositions et contributions publiques et autres taxes généralement quelconques afférentes au bien objet de la présente vente seront supportés par l'acquéreur à partir du jour de l'entrée en jouissance. À la signature de l'acte, l'acquéreur remboursera au vendeur la quote-part du [précompte immobilier](#) calculée à partir de son entrée en jouissance pour l'année en cours. Pour les autres taxes (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, etc.), l'acquéreur ne devra rien rembourser au vendeur.

## 10. ÉTAT DU BIEN

Le bien est vendu dans son **état actuel** bien connu de l'acquéreur qui déclare avoir eu tout le loisir de le visiter.

### Défauts et vices

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et [vices qui sont apparents ou cachés](#) (pour ces derniers uniquement si le vendeur n'en a pas connaissance).

L'acquéreur n'aura donc aucun recours contre le vendeur sauf pour les vices cachés dont le vendeur a connaissance.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de [vices cachés](#).

Si le vendeur est une [entreprise](#)<sup>2</sup> (personne physique ou morale) et que l'acquéreur est un consommateur à son égard, le vendeur n'est pas responsable des défauts qui sont apparents. Cependant, il est responsable des défauts cachés<sup>3</sup>. Si l'acquéreur découvre des vices cachés, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé et, à défaut d'accord, exercer à bref délai l'action en garantie des vices cachés contre le vendeur.

### Responsabilité décennale

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle [responsabilité décennale](#).

## 11. SERVITUDES – MITOYENNETÉS

Le bien est vendu avec toutes ses [mitoyennetés](#) et toutes ses [servitudes](#).

L'acquéreur sera tenu de respecter les servitudes existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

### *Si présence d'un [acte de base](#) ou d'un [acte de division](#)*

L'acte de base/l'acte de division, peut contenir des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, etc., qui s'imposent à l'acquéreur.

## 12. SUPERFICIE DU BIEN

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

Toute différence avec la surface réelle, même si elle dépasse 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de renseignement.

---

<sup>2</sup> Au sens de l'article I, 1 du Code de droit économique.

<sup>3</sup> Au sens des articles 1641 et suivants du Code civil.

## 13. STATUTS DE COPROPRIÉTÉ ET ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (MODELE APPARTEMENT)

### 13.1. Acte de base

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

### 13.2. Charges communes ordinaires

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

### 13.3. Charges communes extraordinaires (exemples : dépenses et appels de fonds pour les travaux importants)

Suivant l'article 577-11, § 2, du Code civil :

- le vendeur supporte toutes les [charges communes extraordinaires](#) décidées avant la signature de l'acte, et pour lesquelles le syndic a déjà adressé une demande de paiement.
- l'acquéreur supporte les charges communes extraordinaires dont le paiement est demandé après la date de signature de l'acte uniquement si les montants de ces charges sont prévus dans les procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur avant la signature du compromis (même si ces charges ont été décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant ce jour). Dans le cas contraire, tous ces montants resteront à charge du vendeur.
- toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du compromis et de l'acte impliqueront exclusivement l'acquéreur pour autant que le vendeur ait communiqué à l'acquéreur, dans un délai raisonnable, la convocation à toute assemblée générale des copropriétaires qui se tiendrait entre la signature du compromis et la signature de l'acte. À défaut de cette communication, les charges extraordinaires découlant de ces décisions seront supportées par le vendeur. Le vendeur donne procuration à l'acquéreur pour assister à toute assemblée générale des copropriétaires qui se tiendrait entre la signature du compromis et la signature de l'acte.

### 13.4. Propriété du fonds de réserve – créances de la copropriété

La quote-part du vendeur dans le [fonds de réserve](#) de l'immeuble ainsi que les créances de la copropriété restent la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre le vendeur et l'acquéreur.

### 13.5. Privilège de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires dispose d'un [privilège](#) sur le bien vendu pour garantir le paiement des charges dues par le vendeur pour l'année en cours et l'année précédant la vente.

Le notaire paiera au moyen du prix le montant des charges et arriérés qui lui sera communiqué par le syndic, ou s'il conteste ce montant, il marque son accord pour que le notaire bloque et consigne ce montant communiqué (jusqu'à accord ou jugement).

Si le syndic s'abstient de répondre, un montant correspondant au double du montant réclamé pour l'année précédente sera consigné et bloqué par le notaire (jusqu'à accord ou jugement).

## 14. INFORMATIONS SUR LA SITUATION URBANISTIQUE

Le vendeur a un devoir d'information sur la situation urbanistique du bien vendu.

Néanmoins, l'acquéreur a été informé de l'importance et de la possibilité de recueillir lui-même, avant l'émission de son offre et la signature du compromis, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

(Sources d'informations : communes, [CadGIS](#), [Géoportail \(Wallonie\)](#), etc.)

L'acquéreur est informé que :

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

Le notaire n'a pas qualité pour vérifier l'actualité ou l'exactitude des informations reçues du vendeur, de l'acquéreur et des administrations, ce que le vendeur et l'acquéreur déclarent bien savoir et accepter.

## 15. ZONES INONDABLES

Voir le site [Géoportail de la Wallonie](#).

## 16. TRAVAUX ET AFFECTATION DU BIEN VENDU

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

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

## 17. CODE WALLON DU LOGEMENT

Le vendeur et l'acquéreur ont eu leur attention attirée sur les dispositions du Code wallon du logement (détecteurs de fumée, permis de location, etc.). Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'acquéreur en placera.

## 18. DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE – PROMESSE DE VENTE – PROMESSE D'ACHAT

La vente est faite sous la condition suspensive du non exercice de ces droits, le cas échéant.

## 19. GESTION ET ASSAINISSEMENT DU SOL

Attention, toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse ou [l'assainissement du sol](#).

## 20. CITERNE À MAZOUT

Si le bien est équipé d'une citerne à mazout d'une capacité de 3000 litres ou plus, le vendeur remettra à l'acquéreur au plus tard le jour de la signature de l'acte, l'attestation d'étanchéité de la citerne.

## 21. PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement ou d'une déclaration de [classe 3](#), l'article 60 du [décret du 11 mars 1999](#) relatif aux permis d'environnement est applicable. Il en sera fait mention dans l'acte.

## 22. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT (PEB)

(pour plus d'information [Certificat PEB Région wallonne](#))

## 23. PRIMES

### 23.1. Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants : [Primes énergie Wallonie](#) ; [Prime à la rénovation Wallonie](#).

### 23.2. Informations destinées au vendeur

Si le vendeur a bénéficié d'une ou plusieurs des 6 primes suivantes : réhabilitation ; achat ; construction ; démolition ; restructuration ; création d'un logement conventionné et qu'il n'a pas respecté les conditions d'octroi, un montant calculé par l'administration doit être remboursé.

## 24. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE (DIU)

Si depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé, le vendeur remettra ce dossier à l'acquéreur au plus tard le jour de signature de l'acte.

## 25. CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

(UNIQUEMENT POUR LES BIENS D'HABITATION)

[Contrôle de l'installation électrique](#)

Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai légal.

## 26. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Si le bien comprend une [installation photovoltaïque](#) celle-ci est incluse dans la vente en ce compris les certificats verts, sauf convention/information contraire.

(plus d'information [Panneaux photovoltaïques Région wallonne](#))

## 27. PANNEAUX PUBLICITAIRES / ENSEIGNES

S'il existe un panneau publicitaire sur le bien vendu, l'acquéreur sera tenu de respecter le contrat en cours.

## 28. ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'UN FINANCEMENT

*Sauf convention contraire*, la vente n'est pas conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'acquéreur.

*Si une condition suspensive est convenue ou acceptée par le vendeur, elle le sera aux conditions suivantes :* la vente est conclue sous la condition suspensive d'obtenir un financement par l'acquéreur d'un montant maximum correspondant au prix (hors frais) de la présente vente. L'acquéreur bénéficie d'un délai d'un mois à partir de la signature du compromis pour l'obtenir. Si le financement est accordé ou refusé dans le délai, l'acquéreur doit en informer par écrit l'étude notariale BABUSIAUX (la justification du refus devra être écrite et émaner d'un établissement bancaire ayant son siège en Belgique). L'information du refus dûment justifiée rendra la vente inexistante. À défaut pour l'acquéreur de fournir cette information d'obtention ou de refus de financement dans le délai précité, le vendeur peut informer l'acquéreur par recommandé que la vente doit être considérée comme inexistante. Tant que le vendeur n'envoie par ce recommandé, le délai de la condition suspensive est prolongé. Dans le cas

où la vente est considérée comme inexistante, l'acquéreur récupérera la garantie éventuellement payée.

## 29. DÉCLARATIONS FISCALES (ENREGISTREMENT, TVA, PLUS-VALUE, ETC.)

La vente est en principe réalisée sous le régime des droits d'enregistrement (impôt régional).  
Si le bien est considéré comme étant neuf au sens du Code de la TVA, la vente sera réalisée sous le régime de la TVA (pour autant que les dispositions légales soient remplies).

### 29.1. Taxation sur les plus-values

Le vendeur et l'acquéreur sont informés des conditions de [taxation des plus-values](#) réalisées en cas de vente et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

### 29.2. Restitution des droits d'enregistrement dans le chef du vendeur

Le vendeur est informé de la possibilité de demander à l'administration la restitution de 60% des [droits d'enregistrement](#) payés, si l'acte de vente est signé dans les deux ans de son achat du bien.

### 29.3. Réduction / Abattement

L'acquéreur est informé des conditions d'obtention de la réduction des droits d'enregistrement et de l'abattement. Il complètera les formulaires en annexe à ce sujet.

## 30. ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte sera signé au plus tard dans les QUATRE mois de l'acceptation de l'offre, de sa prise en considération, ou de la signature du compromis de vente (le cas échéant).

Attention : vis-à-vis de l'administration, le vendeur et l'acquéreur sont [solidairement](#) tenus au paiement des [droits d'enregistrement](#) dans le délai légal, sous peine d'amendes.

Le vendeur et l'acquéreur sont informés qu'ils peuvent choisir librement chacun leur notaire, sans supplément de frais (ils peuvent également se faire assister par un conseil). Ils doivent communiquer ce choix au plus tard dans les 8 jours calendrier du compromis.

## 31. SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations de vendre ou d'acheter conformément aux présentes, l'autre signataire peut lui envoyer une [mise en demeure](#). Si l'obligation n'a pas été exécutée dans les 15 jours, il peut alors :

Soit poursuivre l'exécution forcée (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;

Soit considérer que la [vente est nulle](#). Dans ce cas, une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix est due par le signataire en défaut.

En outre, le signataire qui ne respecte pas ses obligations doit payer :

- les droits d'enregistrement ;
- les frais de la procédure d'exécution ou d'annulation de la vente ;
- les frais et honoraires des notaires et de l'agence immobilière ;
- les dommages subis par l'autre signataire.

Attention : la [nullité](#) de la vente a des conséquences fiscales.

Si l'acquéreur ne paie pas le prix ou le solde du prix dans le délai convenu pour la signature de l'acte, des intérêts de retard sont dus par l'acquéreur au vendeur, [de plein droit](#) et sans mise en demeure.

Si à cause du vendeur, l'acte n'est pas signé dans le délai convenu, des intérêts de retard sont dus par le vendeur à l'acquéreur, de plein droit et sans mise en demeure.

Dans ces deux hypothèses, les intérêts se calculent sur le prix de vente au taux de 6% l'an, par jour de retard jusqu'au jour de la signature de l'acte. Les signataires peuvent également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

### 32. RÉOLUTION DES CONFLITS

Si la validité, la formation, l'interprétation, la rupture ou l'exécution du compromis donne lieu à un conflit, le vendeur et l'acquéreur sont informés sur la possibilité de faire appel à un mode alternatif de résolution de conflits ([conciliation](#), [médiation](#) ou [arbitrage](#)).

### 33. ASSURANCE EN CAS DE DÉCÈS ACCIDENTEL DE L'ACQUÉREUR

#### *Si compromis signé en étude notariale*

L'acquéreur a été informé par le notaire des conditions de l'assurance décès accidentel souscrite auprès des Assurances du Notariat S.C. Les caractéristiques essentielles sont :

- gratuité de l'assurance pour l'acquéreur ;
- risque garanti : le décès accidentel de l'acquéreur ;
- personnes assurées : acquéreurs personnes physiques ;
- capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires, sous déduction des sommes déjà versées avant le décès. Ne sont pas remboursés : les droits complémentaires et les amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale ;
- limitation générale : 250.000,00 EUR par décès, peu importe le nombre de compromis signés par les acquéreurs ;
- période de couverture : de la signature du compromis jusqu'à la signature de l'acte pendant une durée de 4 mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives; si le décès survient durant cette période de 4 mois, l'acte devra être passé dans les 4 mois qui suivent la date du décès ;
- garantie ne s'applique qu'aux compromis signés en l'étude notariale et qui font l'objet d'un versement d'une garantie constaté par un reçu délivré par l'étude et représentant au moins 5% du montant du prix.

Attention, cette assurance ne s'applique pas à l'acquisition par :

- une société en formation pour laquelle une personne physique [se porte fort](#) ;
- plusieurs personnes dans des proportions différentes tant que les proportions n'ont pas été définies.



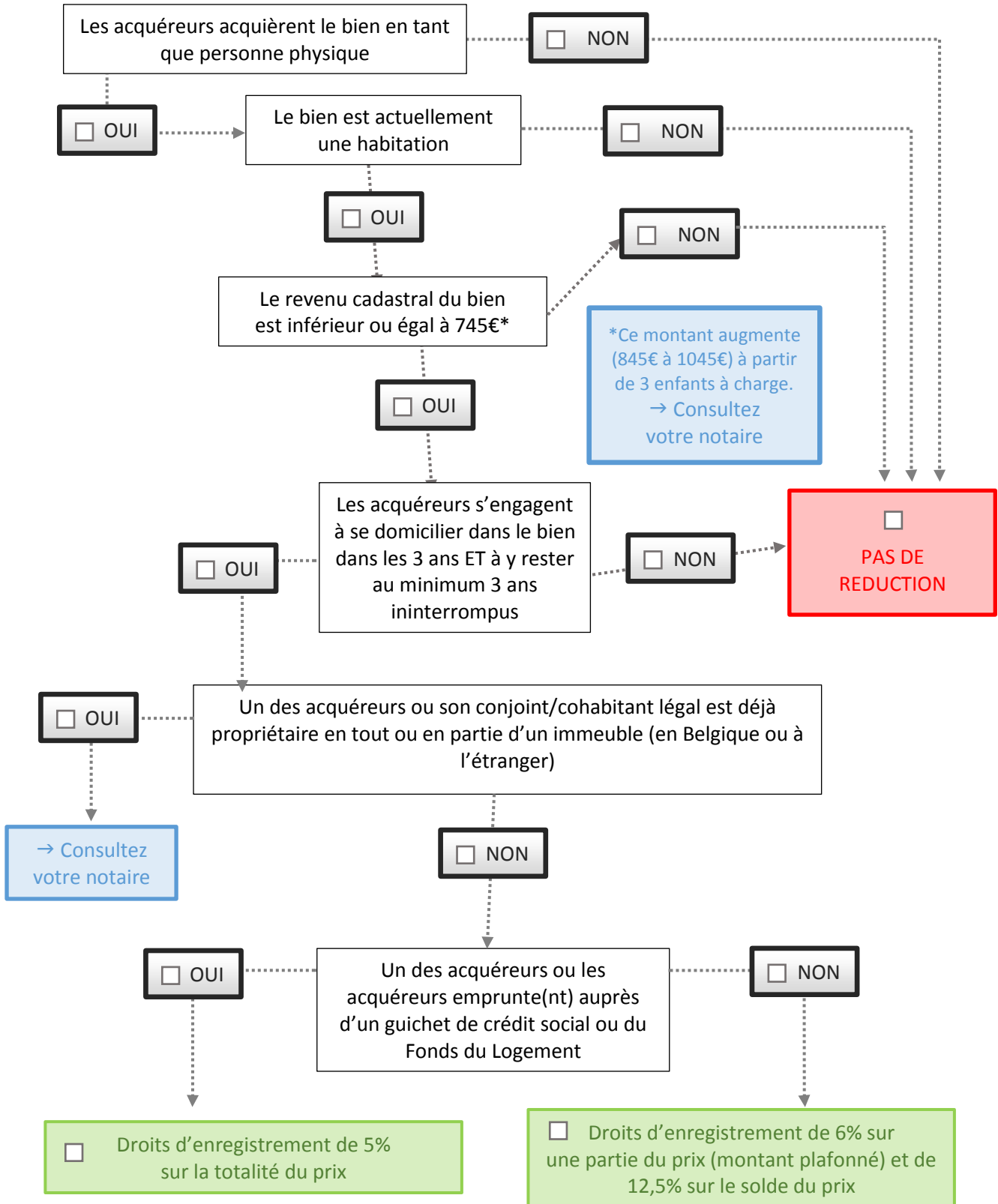
## Annexe – Octroi d’un abattement (Région wallonne)

Nom(s) : ..... Prénoms(s) :  
Référence dossier : ..... .....

<input type="checkbox"/> OUI	Les acquéreurs acquièrent le bien en tant que personne physique	<input type="checkbox"/> NON: pas d'abattement possible
<input type="checkbox"/> OUI	Le bien est actuellement une habitation ou un terrain sur lequel les acquéreurs ont l'intention de construire une habitation	
<input type="checkbox"/> NON	L'un des acquéreurs est déjà <b>seul</b> propriétaire d'une habitation (en Belgique ou à l'étranger)	<input type="checkbox"/> OUI: pas d'abattement possible
<input type="checkbox"/> NON	Les acquéreurs sont déjà ensemble propriétaires de la totalité d'une habitation (en Belgique ou à l'étranger)	
<input type="checkbox"/> OUI	<b>Tous</b> les acquéreurs s'engagent à installer leur résidence principale dans l'habitation acquise dans les 3 ans de l'enregistrement de l'acte d'achat ou, s'il s'agit de l'achat d'un terrain ; d'une habitation en construction ou sur plan, dans les 5 ans de l'enregistrement de l'acte d'achat	<input type="checkbox"/> NON: pas d'abattement possible
<input type="checkbox"/> OUI	<b>Tous</b> les acquéreurs s'engagent à y rester domiciliés au moins 3 ans ininterrompus ( <i>ce délai commence à courir à partir de la date d'inscription dans les registres de la population ou au registre des étrangers</i> )	
<input type="checkbox"/> L'octroi d'un abattement est possible		

Le .....  
Signature(s)

## Annexe – Octroi d’une réduction des droits d’enregistrement (Région wallonne)



Le ..... Signature(s)