

  
ETUDE NOTARIALE  
**B A B U S I A U X**  
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 ou d'option s'y réfèrera  
(sous réserve de stipulations ou conventions contraires)  
Edition 202112



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

---

## Éléments essentiels de la vente

---

### 1. Bien vendu

Sauf stipulation ou accord contraire, sont compris dans la vente :

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

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

### 2. Prix du bien

Le paiement s'effectue comme suit (sauf stipulation ou convention contraire) :

- **À première demande et au plus tard à la signature du compromis (le cas échéant) :**  
une somme de DIX POUR CENT du prix de vente est payée par l'acquéreur par 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 (ci-après « acte »), à titre de [garantie](#) (valant acompte le jour de la signature de l'acte).
- **À la signature de l'acte :** le solde du prix sera payé.

### 3. Frais liés à la vente

À la signature de l'acte **l'acquéreur doit payer** les frais suivants :

- les [droits d'enregistrement](#) ;
- les frais de dossier ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les frais et sur les honoraires.

Si l'acquéreur a obtenu un financement pour l'achat du bien, il doit aussi payer les frais de ce financement.

**NB** Si le bien dépend d'une première division après acte de base/division, l'acquéreur doit rembourser au vendeur sa quote-part dans les frais de l'acte de base/division et les frais de plan en fonction de ses quotités.

L'acquéreur doit payer ces frais pour le jour de la signature de l'acte.

L'acquéreur peut demander à son notaire une feuille de calcul, pour estimer le montant de tous ces frais. Il peut aussi trouver une estimation du coût global d'une vente sur [notaire.be](http://notaire.be).

**Le vendeur doit payer :**

- les frais nécessaires pour mettre le bien en vente.
  - Par exemple : agence immobilière, négociation, publicités, etc.
- les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.
  - Par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration ; etc.

Sauf avis contraire, seuls le notaire du vendeur/l'agent immobilier sont autorisé(s) à effectuer les démarches relatives aux formalités de délivrance reprises ci-dessus.

### 4. Absence de condition suspensive d'un financement

*Sauf stipulation ou convention contraire*, la vente n'est pas conclue sous la [condition suspensive](#) d'obtenir un financement par l'acquéreur.

*Si toutefois une condition suspensive est convenue ou acceptée par le vendeur, elle le sera exclusivement 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 de vente ;
- au taux normal du marché ;
- dans un délai de quatre semaines à partir de la signature du compromis.

L'acquéreur devra mettre tout en œuvre pour obtenir ce financement.

Si le financement est accordé dans le délai fixé, l'acquéreur doit en informer l'étude notariale BABUSIAUX par e-mail dans le même délai. Si l'acquéreur ne fournit pas cette information, le **vendeur** peut informer l'acquéreur par e-mail que **la vente doit être considérée comme inexistante**. Tant que le vendeur n'envoie pas ce mail, le délai de la [condition suspensive](#) est prolongé.

**Si la vente est considérée comme inexistante :**

- l'acquéreur récupère la [garantie](#) éventuellement payée.
- l'acquéreur rembourse au vendeur les frais de rédaction du compromis qui sont dus au notaire qui l'a rédigé. Les frais de rédaction du compromis s'élèvent à 250 EUR. Ils sont déduits de l'éventuelle [garantie](#).

## 5. Acte authentique de vente

L'acte sera signé au plus tard les QUATRE MOIS, de l'acceptation de l'offre, de sa prise en considération (si vente nécessitant une autorisation judiciaire), de la levée d'option (le cas échéant) 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.

Chaque partie peut choisir librement leur notaire, sans supplément de frais. Elle peut également se faire assister par un conseil (avocat, expert, ...).

Ce choix doit être communiqué au plus tard dans les 8 jours calendrier du compromis.

---

## Conditions générales de la vente

---

### 6. Logement familial (article 215 de l'ancien Code civil) (si applicable)

Si le bien vendu est protégé car il est le [logement familial](#) du vendeur, le conjoint ou le cohabitant légal devra donner son accord à la vente. Le cas échéant, la vente est donc faite sous la condition suspensive de cet accord.

### 7. Situation hypothécaire

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

Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien vendu quitte et libre de :

- toutes dettes ;
- [privilèges](#) ;
- charges ;
- inscriptions hypothécaires ;
- 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 les autres sommes remises pour le compte du vendeur. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches pour 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 à la signature de l'acte. Seul l'acquéreur peut demander l'application de cette condition, puisqu'elle est établie dans son seul intérêt.

## 8. Propriété

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

## 9. Occupation – Jouissance

### SOIT Le bien vendu est libre d'occupation le jour de l'acte.

Le vendeur devra, au plus tard au moment de la signature de l'acte :

- remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés (et le cas échéant : télécommandes, code de l'alarme, etc.) ;
- rendre le bien vendu (ainsi que les annexes et le terrain) libre de toute occupation et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente ;
- mettre le bien dans un état normal de propreté.

L'acquéreur aura la [jouissance](#) du bien vendu par la prise de possession réelle du bien.

### 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.

Au plus tard à la signature de l'acte, le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur (le cas échéant) :

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

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

Il existe des dispositions légales qui imposent l'enregistrement du bail. L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le locataire entre la date de la conclusion de la vente et la date de la signature de l'acte.

## 10. Risques – Assurance

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

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

Si l'entrée en [jouissance](#) de l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de la propriété, l'occupant du bien couvrira sa responsabilité en souscrivant une assurance contre l'incendie et les risques connexes.

Si le bien vendu est assuré par un contrat collectif contre l'incendie souscrit par la copropriété, les primes sont comprises dans les charges qui seront réclamées à l'acquéreur à partir de l'entrée en [jouissance](#).

## 11. Relevé des index

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

## 12. 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.

### Le précompte immobilier

L'acquéreur versera au vendeur la quote-part du [précompte immobilier](#) calculée forfaitairement à partir de son entrée en [jouissance](#) pour l'année en cours.

Cette quote-part sera réglée au moment de la signature de l'acte.

Pour **les autres taxes** (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, etc.), l'acquéreur ne devra rien verser au vendeur.

## 13. État du bien

Le bien est vendu et sera délivré dans son **état au jour de la conclusion de la vente**.

### Vices

Le vendeur ne garantit ni les [vices apparents](#), ni les [vices non-apparents](#) qu'il ignore. Il doit garantir les [vices non-apparents](#) dont il a connaissance. L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du [vice non-apparent](#) et qu'il ne l'a pas déclaré.



Des vices au sens des [articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil](#).

Cependant, si le vendeur est une [entreprise](#) (personne physique ou personne morale) et que l'acquéreur est un consommateur à son égard, le vendeur doit garantir tous les [vices non-apparents](#) (connus ou ignorés).



Une entreprise au sens de [l'article 1, 8, 39° du Code de droit économique](#).

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des [vices](#) qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé. Si le vendeur et l'acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des [vices non-apparents](#) contre le vendeur.

### **Responsabilité décennale (le cas échéant)**

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

Le cas échéant, le vendeur devra transmettre les attestation(s) d'assurance de la [responsabilité décennale](#) à la signature de l'acte.

## **14.Servitudes – Mitoyennetés**

Le bien est vendu avec :

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

Le vendeur n'est pas responsable des [servitudes](#) qu'il ignore.

L'acquéreur devra respecter les [servitudes](#) et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

Si présence d'un acte de base ou d'un acte de division :

[L'acte de base/L'acte de division](#), contient des conditions spéciales, [servitudes](#), prescriptions, etc., que l'acquéreur doit respecter.

## **15.Superficie du bien**

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

Toute différence avec la superficie réelle, même si elle dépasse 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix.

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

## **16.Statuts de copropriété et assemblées générales des copropriétaires (si applicable)**

### **Acte de base et autres documents**

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

### **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.

### **Charges communes extraordinaires**

- 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, même si ces charges ont été décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant cette date. L'obligation de l'acquéreur est toutefois limitée, dans ses rapports avec le vendeur, aux dépenses dont l'existence lui a été signalée ou résulte des documents qui lui ont été remis avant la conclusion de la vente.

- Toutes les décisions qui seraient prises lors d'une assemblée générale des copropriétaires qui se tiendrait entre la conclusion de la vente et de l'acte, impliqueront exclusivement **l'acquéreur** si le vendeur a communiqué à l'acquéreur, dans un délai raisonnable, la convocation à cette assemblée générale. Si le vendeur n'a pas communiqué cette information, il supporte les [charges extraordinaires](#) découlant de ces décisions. Le vendeur donne procuration à l'acquéreur pour assister à toute assemblée générale des copropriétaires qui se tiendrait entre la conclusion de la vente et la signature de l'acte.

Le tout sauf stipulation ou convention contraire.



Cette répartition des charges communes [ordinaires](#) et [extraordinaires](#) est prévue à [l'article 3.94, § 2 du Code civil](#).

#### **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.

#### **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 paie le montant des charges et arriérés qui lui sera communiqué par le syndic.

### **17.Panneaux/Enseignes**

Le cas échéant, l'acquéreur doit respecter le contrat en cours.

### **18.Panneaux photovoltaïques (si applicable)**

Si le bien contient des panneaux photovoltaïques et sauf stipulation ou convention contraire : [l'installation photovoltaïque](#) et les certificats verts (le cas échéant) sont compris dans la vente sans indemnité.

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

### **19.Sanctions en cas de non-respect des obligations**

#### **Exécution forcée ou nullité**

Si une des parties ne respecte pas ses obligations de vendre ou d'acheter, l'autre peut lui envoyer une [mise en demeure](#).

Si l'obligation n'a pas été exécutée dans les 15 jours, celui-ci peut alors :

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le défaillant en défaut à respecter ses obligations) ;
- soit **considérer que la vente est nulle** sans intervention préalable du juge.

Dans ce cas, la partie qui ne respecte pas ses obligations doit payer à l'autre partie :

- une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix de vente **et**
- les éventuels droits d'enregistrement.

Attention : la [nullité](#) de la vente a des conséquences fiscales. Les parties peuvent éviter ces conséquences s'ils mettent fin à la vente de commun accord en raison du non-respect par l'un d'eux, de ses obligations.

Dans ce cas, les parties doivent présenter à l'enregistrement cet accord qui sera enregistré au droit fixe de 10 EUR.

### Intérêts de retard

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 ou de l'acquéreur**, l'acte n'est pas signé dans le délai convenu, des **intérêts de retard** sont dus, [de plein droit](#) et sans [mise en demeure](#), par la partie responsable de ce retard à l'autre partie.

Dans ces 2 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 parties peuvent également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

## 20. Résolution des conflits

Si la validité, la formation, l'interprétation, la rupture et/ou l'exécution de la vente donnent lieu à un conflit, les parties peuvent faire appel à un mode alternatif de résolution de conflits ([conciliation](#), [médiation](#) ou [arbitrage](#)).

---

## Conditions administratives de la vente

---

L'intervention du notaire se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

### 21. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Le [DIU](#) reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

**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 devra le remettre à l'acquéreur **au plus tard** le jour de signature de l'acte.

### 22. Contrôle de l'installation électrique (Uniquement pour les biens d'habitation)

Sauf cas de dispense, le vendeur devra faire [contrôler l'installation électrique](#) avant la signature de l'acte.

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal.

Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur aura l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

## 23. Performance énergétique du bâtiment (PEB) (si d'application)

Une du [certificat PEB](#) sera remis à l'acquéreur par le vendeur lors de la conclusion de la vente. L'original lui sera remis par le vendeur au plus tard à la signature de l'acte notarié.

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

## 24. Informations sur la situation urbanistique

### Généralités

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien vendu.

Dans son propre intérêt, l'acquéreur a intérêt à recueillir lui-même, avant la signature de tout engagement d'acquiescer, 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 : administration communale, [CadGIS](#), [Géoportail de la Wallonie](#), etc.)

Informations à l'égard de l'acquéreur :

- certains actes et travaux visés à l'article [D.IV.4 du 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.

### Situation existante

Sauf stipulation ou convention contraire, 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 éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

## 25. Zones inondables

Le site [Géoportail de la Wallonie](#) permet de vérifier si un **risque d'inondation** par débordement de cours d'eau ou ruissellement existe.

## 26. Code wallon de l'habitation durable (Uniquement pour les biens d'habitation)

L'attention est attirée sur les dispositions du [Code wallon de l'habitation durable](#) (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

- Si le bien n'est pas équipé de **détecteurs de fumée**, l'acquéreur en placera.

## 27. Droit de préemption – Droit de préférence – option d’achat – promesse de vente

Le cas échéant, la vente est faite sous la [condition suspensive](#) du non exercice de ces droits.

## 28. 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 du sol ou [l’assainissement du sol](#).

## 29. CertIBEau

En cas d’existence d’un [CertIBEau](#), celui-ci sera remis par le vendeur à l’acquéreur lors de la conclusion de la vente.

## 30. Citerne à mazout/gaz

Si le bien comporte une citerne à mazout d’une capacité de 3000 litre ou plus ou une citerne à gaz, le vendeur devra remettre à l’acquéreur au plus tard le jour de la signature de l’acte, le PV de contrôle qui atteste de la conformité de la citerne.

## 31. Permis d’environnement

Si le bien fait l’objet [du 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.

## 32. Primes

### Informations destinées à l’acquéreur :

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](#).

### 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 s’il n’a pas respecté les conditions d’octroi, un montant calculé par l’administration doit être remboursé.

## 33. Observatoire foncier

Si le bien est situé en zone agricole, ou ni inscrit dans le SiGeC, il sera pas procédé à la notification de la vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

---

## Fiscalité

---

### 34. Déclarations fiscales (enregistrement, TVA, plus-value, etc.)

#### Les droits d'enregistrement

Sauf stipulation ou convention contraire la vente est entièrement réalisée sous le régime des [droits d'enregistrement](#). Ces droits sont dus par l'acquéreur.

#### 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.

#### 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.

#### Réduction / Abattement

L'acquéreur est informé des conditions d'obtention de la réduction des [droits d'enregistrement](#) et de l'abattement. **Il complète les formulaires en annexe à ce sujet.**

#### Réduction

Pour bénéficier du tarif réduit des [droits d'enregistrement](#), il faut obtenir un extrait de matrice cadastrale spécifique. Cet extrait de matrice cadastrale est délivré par l'administration du cadastre après vérification de la réalité du [revenu cadastral](#) actuel du bien.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait de travaux dans le bien vendu susceptibles d'entraîner une révision du [revenu cadastral](#), ou qu'il n'en a pas connaissance.

Sauf convention contraire, l'application du tarif réduit des [droits d'enregistrement](#) n'est pas une condition essentielle de la vente.

---

## Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

---

### 35. Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

SI Compromis signé en étude notariale

L'acquéreur est informé par le notaire des conditions de l'assurance décès accidentel souscrite auprès des **Assurances du Notariat S.C.**

Les caractéristiques essentielles sont :

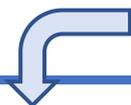
- **gratuité** de l'assurance pour l'acquéreur ;
- risque garanti : le décès accidentel de l'**acquéreur** ;
- personnes assurées : acquéreurs **personnes physiques** ;
- capital assuré : montant du **prix de vente** augmenté des frais, droits et honoraires, sous déduction des sommes déjà versées avant 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 1 : Octroi d'un abattement (Région wallonne)

Les acquéreurs acquièrent-ils le bien en tant que personne physique et en pleine propriété ?



OUI

Non : pas d'abattement possible

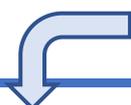
Le bien est-il actuellement une habitation ou un terrain sur lequel les acquéreurs ont l'intention de construire une habitation ?



OUI

Non : pas d'abattement possible

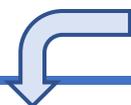
L'un des acquéreurs est-il déjà seul propriétaire d'une habitation (en Belgique ou à l'étranger) ?



NON

Oui : pas d'abattement possible

Les acquéreurs sont-ils déjà ensemble propriétaires de la totalité d'une habitation (en Belgique ou à l'étranger) ?



NON

Oui : pas d'abattement possible

Tous les acquéreurs s'engagent-ils 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 ?



OUI

Non : pas d'abattement possible

Tous les acquéreurs s'engagent à y rester domiciliés au moins 3 ans ininterrompus\* ?



OUI l'octroi d'un abattement est possible

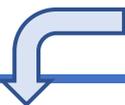
Non : pas d'abattement possible

\* Ce délai commence à courir à partir de la date d'inscription dans les registres de la population ou au registre des étrangers.

Fait à ....., le .....  
Signature(s)

## Annexe 2 : Octroi d'une réduction des droits d'enregistrement (Région wallonne)

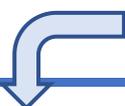
Les acquéreurs acquièrent-ils le bien en tant que personne physique ?



OUI

Non : pas de réduction

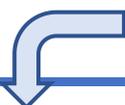
Le bien est-il actuellement une habitation ?



OUI

Non : pas de réduction

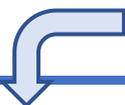
Le revenu cadastral du bien est-il inférieur ou égal à 745€\* ?



OUI

Non : pas de réduction

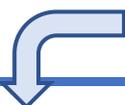
Les acquéreurs s'engagent-ils à se domicilier dans le bien dans les 3 ans ET à y rester au minimum 3 ans ininterrompus ?



OUI

Non : pas de réduction

Un des acquéreurs ou son conjoint/cohabitant légal est-il déjà propriétaire en tout ou en partie d'un immeuble (en Belgique ou à l'étranger) ?



NON

Oui : consultez votre notaire

Un des acquéreurs ou les acquéreurs emprunte(nt)-il(s) auprès d'un guichet de crédit social ou du Fonds du Logement ?



OUI : Droits d'enregistrement de 5% sur la totalité du prix

NON : Droits d'enregistrement de 6% sur une partie du prix (montant plafonné) et de 12,5% sur le solde du prix

\*Ce montant augmente (845€ à 1045€) à partir de 3 enfants à charge. -> Consultez votre notaire

Fait à ....., le .....  
Signature(s)