

Compromis de vente d'une maison achevée (Wallonie)

- (1) **MATEXI** [à compléter] **SA**, société anonyme dont le siège social est situé [à compléter] inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro [à compléter] (RPM [à compléter] Division [à compléter]), ici valablement représentée par *Monsieur/Madame se portant fort [à compléter];

ci-après désignée : le « **Propriétaire Foncier** » ;

- (2) **MATEXI PROJECTS SA**, société anonyme dont le siège social est situé 8790 Waregem, Franklin Rooseveltlaan 180, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0821.445.389 (RPM Gand, division Courtrai), ici valablement représentée par *Monsieur/Madame se portant fort [à compléter] ;

ci-après désignée : le « **Promoteur** »,

ci-après désignées conjointement : le « **Vendeur** », même en cas de pluralité, étant entendu que ce terme n'inclut le Propriétaire Foncier que si la disposition pertinente est également applicable à la vente des parts de terrain .

ET

- (3) Monsieur [à compléter], né à [à compléter] le [à compléter] et Madame [à compléter], née à [à compléter] le [à compléter] , cohabitant de fait / légalement à [à compléter], mariés sous le régime de [à compléter] conformément au contrat de mariage en date du [à compléter], domiciliés à [à compléter] .

*E-mail : [à compléter]

*Tél. : [à compléter]

- (4) [à compléter] SA*/SRL* dont le siège social est situé [à compléter] inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro [à compléter] (RPM [à compléter] Division [à compléter]), ici valablement représentée par *Monsieur/Madame se portant fort [à compléter]/\$ en vertu de [à compléter] ;

*E-mail : [à compléter]

*Tél. : [à compléter]

ci-après désignés [conjointement] : l'« **Acquéreur** », même s'ils sont plusieurs.

désignés ci-après ensemble : les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

Les droits et obligations de l'Acquéreur résultant du présent contrat engagent leurs héritiers et leurs ayants-droit de manière solidaire et indivisible, à quelque titre que ce soit ;

EXPOSE PREALABLE

Les parties déclarent que le Bien est entièrement achevé et que la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (loi Breyne) n'est pas d'application.

IL EST CONVENU CE QUI SUIV

1 Conditions générales

1.1 Objet

Le Vendeur vend à l'Acquéreur, qui accepte, sous les garanties ordinaires de droit, quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges, inscriptions hypothécaires, de tout gage ou hypothèque, de tout enregistrement dans le registre des gages, de toutes conditions résolutoires et de quelques droits réels que ce soit, le Bien, sous les conditions prévues ci-après .

Le Bien est vendu dans l'état dans lequel il se trouve, tant en surface qu'en sous-sol bien connu de l'Acquéreur qui déclare avoir pris toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Localisation	Une maison, sur et avec un terrain, située à [à compléter] (<i>Code postal, Commune</i>), (rue)/ lieu-dit [à compléter] (<i>rue/quartier</i>)
Données cadastrales	Division cadastrale [à compléter] section[à compléter] numéro [à compléter]
*permis d'urbanisation pour le lotissement de sols	Le permis d'urbanisation délivré le [à compléter] sous la référence [à compléter]

Ci-après désigné le « **Bien** », i.e. le terrain et le bâtiment/les constructions.

1.2 Propriété

Le terrain sur lequel le bâtiment est construit est la propriété du Propriétaire Foncier.

*L'Acquéreur déclare avoir reçu une copie du ou des permis (le permis d'urbanisation ayant fait l'objet d'un acte de division), et il est, par le seul fait de la présente vente, subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent.

Le bâtiment appartient au Promoteur en vertu de la renonciation au droit d'accession et de l'autorisation de construire qui lui a été accordée par le Propriétaire Foncier.

1.3 Servitudes

Le Bien est vendu avec toutes les servitudes actives et/ou passives, apparentes et/ou occultes, continues et/ou discontinues, à durée déterminée et/ou indéterminée, connues ou non dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'Acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais risques et périls.

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises l'acte de division, il n'existe pas de conditions spéciales ou de servitude sur le Bien, que personnellement, il n'en n'a concédé aucune et qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par les propriétaires antérieurs.

1.4 Assurances

Le Vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes. A compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du dit bien contre tous risques, à l'entière décharge du Vendeur.

2 Conditions suspensives

La vente est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

2.1 Conditions suspensives – Énumération

2.2 Financement

**soit*

La vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention, par l'Acquéreur, d'un financement, qui le reconnaît expressément ;

**soit*

La présente vente est conclue sous la condition suspensive qu'il soit accordé un financement (prêt hypothécaire/crédit logement) à l'Acquéreur, dans les [***] jours calendriers à compter de ce jour, pour cette acquisition, répondant aux conditions suivantes ;

- financement pour un montant de prêt hypothécaire/crédit logement hypothécaire maximum de * euro (€) et
- les conditions normales du marché pour les prêts hypothécaires de premier rang/les crédits de logement en premier rang.

À ce titre, l'Acquéreur s'engage à introduire, dans les meilleurs délais, une demande de prêt auprès de trois institutions financières différentes minimum. Dans l'hypothèse où le prêt serait refusé, l'Acquéreur devra, avant l'échéance du délai précité, en informer le Promoteur par lettre recommandée accompagnée d'au moins 3 preuves originales de ces refus. A défaut, le prêt est présumé, de manière irréfutable, avoir été accordé et la condition suspensive est réalisée.

Cette condition est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'Acquéreur qui, seul, peut y renoncer conformément à l'article 2.4.

2.3 Droits de préemption

Les Parties déclarent être informées du fait que les lois belges, en particulier les décrets et ordonnances régionaux, ont introduit différents droits de préemption. Dans l'hypothèse où la présente vente serait soumise à un ou plusieurs droit(s) de préemption, elle sera conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption par l'/les instance(s) qui pourrai(en)t l'/les invoquer. Le cas échéant, le notaire instrumentant est mandaté à présenter le droit de préemption en question.

2.4 Conditions suspensives - Renonciation

Chaque Partie s'engage à mettre tout en œuvre en vue de réaliser les conditions suspensives figurant au présent article, et ce, dans les meilleurs délais et au plus tard dans ceux qui ont été fixés.

Uniquement la partie en faveur de laquelle la condition suspensive a été stipulée peut l'invoquer ou, à condition que cela ne compromette pas la validité de la vente, y renoncer, par lettre recommandée adressée à l'autre partie.

Une telle renonciation ne sera valable que dans la mesure où elle est faite avant l'expiration du délai de réalisation de la ou des conditions suspensives en question.

3 Conditions particulières

3.1 Prix et modalités

3.1.1 Prix

La présente vente est conclue au **prix global** du terrain et des constructions (HTVA, hors droits d'enregistrement, honoraires et frais avec la TVA y afférente) de *[à compléter] euros.

Ce prix est réparti comme suit :

- **Pour les quotités du terrain** (hors droits d'enregistrement, TVA, honoraires et frais¹) :

..... €

Sur ce prix [***%] pourcent de droit d'enregistrement est dû, soit:

..... €

Soit au total (les droits d'enregistrement inclus):

..... €

- **Pour les constructions, soit :**

Le prix du bâtiment est soumis à la TVA (6/21%)², soit :

..... €

Soit au total pour le Bâtiment (TTC) :

..... €

- **Pour la quote-part dans le coût de l'infrastructure** (HT) :

..... €

La quote-part dans le coût de l'infrastructure est soumise à la TVA (6/21%), soit :

..... €

Soit au total pour la quote-part dans l'infrastructure (TTC) :

..... €

Sont **INCLUS** dans le prix tel qu'indiqué ci-dessus :

- Les frais liés à la coordination de la sécurité et des rapports PEB ;

¹ Ces frais dépendent des barèmes juridiques, des honoraires et des frais de notaires applicables ainsi que de la réglementation fiscale en vigueur.

² Le prix des éléments spécifique pour une installation de chauffage central alimentée par des combustibles fossiles est toujours exclu du taux de TVA réduit de 6 % et sera toujours facturé au taux normal de 21 %.

- Les honoraires de l'architecte et des ingénieurs ;
- *Les frais de raccordements aux réseaux publics (égouts, électricité, gaz, eau, téléphonie-télédistribution, etc.) et les frais liés à la mise en service de ceux-ci ;
- Les frais de délivrance du Bien, à savoir :
 - ✓ le coût des attestations relatives à la situation du sol / reconnaissance de l'état du sol / assainissement du sol ;
 - ✓ le coût des recherches cadastrales et urbanistiques ;

Ne sont **PAS INCLUS** dans le prix tel qu'indiqué ci-dessus – et sont encore à ajouter pour avoir le **prix total** de la Vente **[rayer les mentions inutiles]**:

- *L'ouverture et l'installation des compteurs/modems par les différentes entreprises de services publics/fournisseurs.
- *Les taxes sur les bâtisses et les taxes de raccordement ;
- l'ensemble des frais, des droits (notamment les droits d'enregistrement et la TVA) et des honoraires dû au notaire relatifs à la délivrance du Bien. Ces frais sont à charge exclusive de l'Acquéreur, ainsi que les frais de *l'acte de division (..... € HT) majorés de la TVA:
(..... € HT) majorés de la TVA ainsi que les frais de mesurage et de l'établissement du plan (..... € HT) avec la TVA afférente.
- *Quote-part dans les frais de l'acte de lotissement (€ ...* hors TVA), majoré de la TVA, * les frais de mesurage et de l'établissement du plan (€ hors TVA) avec la TVA due sur ceux-ci.
- À partir du moment de la signature de l'acte authentique de vente, l'Acquéreur prendra à sa charge tous les frais, impôts et taxes (par exemple, l'impôt foncier une fois qu'un revenu cadastral a été déterminé) relatifs à la propriété. La répartition entre l'Acquéreur et le Vendeur pour l'année en cours aura lieu en principe au moment de la passation de l'acte authentique.

3.1.2 Fiscalité

La vente des constructions est soumise à la TVA et la vente de la quotité du terrain est soumise au droit d'enregistrement. Le Promoteur déclare être assujetti à la TVA sous le numéro de TVA indiqué ci-dessus et, à ce titre, il est tenu de soumettre des déclarations périodiques au bureau de contrôle de la TVA compétent.

****Le Vendeur déclare qu'aucune première occupation n'a encore eu lieu.**

3.1.3 Déclaration TVA Les Parties déclarent que la vente du bâtiment est soumise à la TVA et la vente du terrain aux droits d'enregistrement. Le Promoteur déclare être assujetti à la TVA sous le numéro indiqué ci-dessus et doit, en cette qualité, obligatoirement effectuer des déclarations périodiques auprès du Bureau de Contrôle de la TVA.

3.1.4 Modalités de paiement

Les Parties déclarent avoir été informées de la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces. L'Acquéreur déclare également être informé de ce que le paiement en

vertu du contrat de vente et / ou de l'acte, doivent toujours être effectués conformément à l'article 66 de la présente loi.

L'Acquéreur déclare que les montants dont il est redevable seront payés à partir du numéro de compte [à compléter] au nom de [à compléter] et de la manière suivante :

➤ **A la signature du compromis de vente :**

L'Acquéreur paie un montant de [à compléter] eur [, sur le compte n° [à compléter] du Vendeur à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix global de la vente.

A la demande expresse et motivée de l'Acquéreur, ce dernier, sera le cas échéant, autorisé par le Vendeur à verser le montant de cette garantie sur le compte du notaire instrumentant, Maître [à compléter], Notaire à [à compléter]

Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie sera consignée chez le notaire désigné par l'Acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie suivront le principal, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente et, en cas de résolution de la vente aux torts de l'Acquéreur, seront considérés comme une indemnité forfaitaire minimale, sans préjudice du droit du Vendeur de réclamer une indemnité plus élevée. A l'inverse, l'Acquéreur peut également réclamer une indemnité forfaitaire de cinq pourcents (5%) du prix global (htva) si le contrat est résolu aux torts du Vendeur.

A défaut de paiement de la garantie précitée, le Vendeur aura la faculté de considérer la vente comme étant résolue aux torts de l'Acquéreur.

➤ **A la signature de l'acte authentique de vente :**

L'Acquéreur paie :

- Le solde du prix, déduction faite de la garantie.
- Les frais de notaire d'usage résultant de la présente, la quote-part dans les frais de * l'acte de lotissement
- Les taxes et droits d'enregistrement : la TVA due sur la valeur des constructions et sur la quote-part des frais d'infrastructure tels que mentionnés ci-dessus et les droits d'enregistrement sur les quotités du terrain. (le cas échéant :***Les frais de mesurage et de bornage/plan s'élevant à **), • Les frais de notaire d'usage résultant de la présente, la quote-part dans les frais de * l'acte de lotissement

3.2 Responsabilité pour vices cachés

Conformément aux articles 1641 à 1649 du code civil ancien et à l'article VI.83,14) du code de droit économique, le Promoteur garantit le Bien, pendant une période de deux ans à compter de la livraison, à l'encontre des vices cachés qui ne sont pas couverts par les articles 1792 et 2270 du Code civil et pour autant qu'ils aient été signalés par écrit conformément à l'alinéa suivant (i), et que leur survenance ne

résulte pas de l'utilisation anormale ou d'un défaut d'entretien de l'Acquéreur, d'un accident, d'un vol, d'un cas fortuit ou de force majeure (ii).

Toute réclamation / action à ce titre n'est recevable qu'à condition qu'elle soit introduite, par l'Acquéreur, dans un délai de six mois au plus tard à compter du jour auquel il a eu connaissance du vice ou aurait dû en avoir connaissance.

Le Promoteur n'est toutefois pas responsable des vices de fonctionnement ou de matériaux qui sont d'un autre type que ceux qu'il a proposés, mais dont l'utilisation lui est imposée par l'Acquéreur. Dans la mesure où ces matériaux ont été mis en œuvre selon les règles de l'art, le Promoteur est déchargé de toute responsabilité à cet égard.

L'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que les fissures propres au tassement du bâtiment pourraient apparaître durant les premières années. Celles-ci sont inhérentes à la construction et n'entrent pas la garantie précitée. Leur réparation est à charge de l'Acquéreur.

3.3 Transfert de propriété et des risques

L'Acquéreur aura à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente, la pleine propriété du Bien.

Il en aura la jouissance par la libre disposition, à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente, à charge de payer et supporter dès lors tous les impôts, taxes, contributions et redevances généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien vendu, en ce compris toutes taxes communales ou provinciales telles que taxes d'ouverture de rues, constructions de trottoirs, bordures, pavage, non occupation d'immeuble ou autres de nature similaire, à l'exception toutefois des taxes de voiries, égouts ou autres récupérables par annuités ou mensualités, enrôlées au nom du Vendeur et dont celui-ci aurait obtenu avant ce jour le paiement échelonné.

4 Dispositions informatives (Région Wallonne)

4.1 Dispositions urbanistiques

Nonobstant le devoir d'information du Promoteur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'Acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté tous les renseignements (prescriptions et permis notamment) sur la situation urbanistique du Bien auprès du service de l'urbanisme de la ville.

Le Promoteur déclare :

- (i) que les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : XXX
- (ii) que le Bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception des permis suivants : XXX
- (iii) qu'il ne prend en conséquence aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le Bien aucun des actes et travaux visés à l'article D. IV. 4 du CoDT.

- (iv) qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et qu'il garantit la conformité urbanistique du Bien dans les limites requises par la loi ;
- (v) qu'à sa connaissance le bâtiment dont le Bien fait partie :
 - ✓ n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent,
 - ✓ n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique vise à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, ni fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...),;
 - ✓ n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique, ;
 - ✓ n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
 - ✓ est actuellement raccordable à l'égout ;
 - ✓ bénéficie 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.

Sur interpellation du Notaire, le Promoteur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bâtiment dont le Bien fait partie n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le Promoteur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Il est en outre rappelé que :

- ✓ Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- ✓ Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- ✓ L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

- ✓ L'Acquéreur sera sans recours contre le Promoteur pour les limitations, tant actuelles que futures apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, l'acquéreur étant réputé avoir pris toutes informations à ce sujet.

L'attention de l'Acquéreur est attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le Bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit Bien.

4.2 Code wallon du logement

Les Parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement, et notamment :

- ✓ sur l'obligation de faire équiper le Bien des détecteurs de fumée agréés par BOSEC en parfait état de fonctionnement (au moins un détecteur par étage, deux détecteurs par étage d'une superficie de plus de 80m², de préférence dans les halls d'entrée, dans les halls de nuit et dans les couloirs) ;
- ✓ sur l'exigence de posséder un permis de location pour certaines catégories d'habitations ;
- ✓ et sur les sanctions applicables en cas du non-respect de ces dispositions et, plus spécifiquement, sur la possibilité du gouvernement d'imposer des mesures conservatoires, d'ordonner l'exécution des travaux, d'imposer une interdiction d'accès ou de déclarer l'habitation inhabitable.

4.3 Environnement - Gestion des sols pollués

4.3.1 Permis d'environnement

Le Promoteur déclare que le Bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (auparavant un permis d'exploitation) et qu'il n'est pas classé comme établissement de classe 3 de sorte que l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ne s'applique pas et ne doit pas être mentionné par la présente.

Le Promoteur déclare que le Bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (auparavant un permis d'exploitation).

4.3.2 Pollution des sols

- Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du # (validité 1 an) et actualisée le #, énonce ce qui suit : « # ».

L'Acquéreur reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), le #, par #courriel #remise en mains propres #envoi postal.

- Déclaration de non-titularité des obligations

Le Vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est **pas titulaire** d'obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

- Déclaration de destination

- *Destination*

Interpellé quant à la destination qu'il entend donner au bien, l'Acquéreur déclare qu'il entend l'affecter #en tout #en partie à l'usage suivant : # #Résidentiel #

- *Renonciation à la contractualisation de la destination*

Le Vendeur prend acte de cette déclaration, et déclare qu'il ne prend **aucun engagement** de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément.

En conséquence, seul l'Acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'Acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

- *Renonciation à la soumission volontaire*

Ni le Vendeur, ni l'Acquéreur n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

- Information circonstanciée – déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s), et en particulier il déclare :

- ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur les biens ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution ou qui soit incompatible avec la destination actuelle ou future du bien ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;
- qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien soit destiné à une fonction de #.

4.4 Dossier d'intervention ultérieure

Conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, un dossier d'intervention ultérieure a été établi.

Le dossier d'intervention ultérieure sera transmis à l'Acquéreur lors de la signature de l'acte authentique de vente.

4.5 Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, par le rapporteur PEB [à compléter] en date du [à compléter] mentionnant le code unique [à compléter] et l'indice énergétique [à compléter]

Le Promoteur remettra l'original de ce certificat à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique de vente.

4.6 Détecteurs de fumée - électricité - chauffage - eau de pluie

Les Parties déclarent avoir connaissance des dispositions du Code wallon du Logement sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée agréés.

Le Promoteur déclare que le bien vendu sera équipé de détecteurs d'incendie.

Les Parties déclarent savoir que le Bien constitue une unité habitable au sens de l'article 276 bis du Règlement Général sur les Installations Electriques du 10 mars 1981 (RGIE) dont l'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Dans le PV du [à compléter], [à compléter] a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement.

Le Promoteur remettra l'original de ce certificat à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique de vente.

L'Acquéreur déclare être informé de ce que, dans les 25 ans à compter de la date d'inspection, l'installation électrique doit être soumise à une nouvelle inspection effectuée par un organisme agréé conformément aux dispositions de l'article 271 RGIE, et que cela interviendra à ses frais et à son initiative.

Le Promoteur s'engage à respecter les dispositions du règlement urbanistique régional concernant les eaux pluviales.

4.7 CertIBEau

Hypothèse 1 : Vente d'un immeuble existant raccordé AVANT le 01/06/2021

Soit Le Vendeur déclare ne pas avoir demandé la réalisation d'un CertIBEau et à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Soit Le Vendeur remet à l'acquéreur, à la signature de ce compromis, le CertIBEau délivré le \$\$ (daté de plus de 15 jours). Le CertIBEau indique : « \$\$ ».

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des conclusions du CertIBEau.

Soit Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, depuis l'établissement du CertIBEau, aucune modification n'est intervenue au raccordement au réseau de distribution publique, en ce compris l'installation privée de distribution, ou au raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduaires ou de traitement des eaux usées.

Soit Le Vendeur déclare que depuis l'établissement du CertIBEau, la(les) modification(s) suivante(s) est(sont) intervenue(s) au raccordement au réseau de distribution publique, en ce compris l'installation privée de distribution, ou au raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduaires ou de traitement des eaux usées :...».

Hypothèse 2 : Vente d'un immeuble existant raccordé APRES le 01/06/2021

Le Vendeur remet à l'Acquéreur le CertIBEau délivré le \$\$ (daté de plus de 15 jours). Le CertIBEau indique : « \$\$ ».

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des conclusions du CertIBEau.

Soit Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, depuis l'établissement du CertIBEau, aucune modification n'est intervenue au raccordement au réseau de distribution publique, en ce compris l'installation privée de distribution, ou au raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduaires ou de traitement des eaux usées.

Soit Le Vendeur déclare que depuis l'établissement du CertIBEau, la(les) modification(s) suivante(s) est(sont) intervenue(s) au raccordement au réseau de distribution publique, en ce compris

l'installation privée de distribution, ou au raccordement de l'immeuble au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduaires ou de traitement des eaux usées :...».

5 Acte authentique

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu au plus tard le [à compléter] sur proposition du notaire instrumentant ou dans les [à compléter] de la réalisation des conditions suspensives visées à l'article [à compléter].

Dans l'hypothèse où l'une des Parties ne procèderait pas à la passation de l'acte notarié comme indiqué ci-avant, l'autre Partie pourra, après sommation par lettre recommandée adressée à la partie défaillante restée sans suite utile pendant huit jours :

- soit réclamer l'exécution forcée du présent contrat ;
- soit procéder à la résolution du contrat sans intervention du juge par lettre recommandée.

Dans ce cas, la partie défaillante sera redevable, de plein droit et sans mise en demeure, d'un montant équivalent à 10% du prix global mentionné au point [à compléter] à titre d'indemnité forfaitaire, sous déduction ou majorée de la garantie selon que la partie défaillante est l'Acquéreur ou le Vendeur, majoré d'un intérêt au taux de 1% par mois sur la partie du montant impayé.

6 Dispositions finales

6.1 Déclarations

6.1.1 Déclarations des Parties :

Le Vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou de curateur ;
- 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 ;

6.1.2 Déclarations relatives au Bien

L'Acquéreur

#SOIT L'Acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immobilier pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

#SOIT L'Acquéreur déclare qu'il a vendu - il y a moins d'un an - un bien immobilier pour lequel il avait fait une déclaration d'insaisissabilité et qu'il fera emploi, en application de l'article 81 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007, du produit de cette vente à l'occasion de la présente acquisition, en vue de reporter la protection prévue à l'article 73 de la loi sur le bien immobilier ci-après décrit.

Sortie d'indivision (Article 3.75 Code civil)

Les acquéreurs ont été informés par le notaire rédacteur du présent compromis du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle pourrait ne pas s'appliquer l'article 3.75 du Code civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision).

Ils déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs copropriétaires/indivisaires peut, à défaut d'accord entre parties, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

6.2 Intérêts de retard

À chaque fois que le présent contrat prévoit l'application des intérêts de retard, ces intérêts seront calculés au taux de l'intérêt légal majoré de 3% par an, et ce, pendant le nombre de jours calendaires de retard, jusqu'au complet paiement.

Toute facture exigible, et dont le montant n'a pas été payé à la date d'échéance par l'Acquéreur, portera, de plein droit et moyennant une mise en demeure qui prend la forme d'un premier rappel et après l'écoulement d'un délai d'au moins 14 jours calendrier, qui prend cours le troisième jour ouvrable qui suit celui où le rappel est envoyé, des intérêts de retard précités.

Outre ces intérêts de retard, une indemnité forfaitaire de 65 EUR augmenté de 5 % sur le montant restant dû supérieur à 500 EUR avec un maximum de 2.000 EUR, est due de plein droit et moyennant une mise en demeure précitée.

Si le montant restant dû est inférieur à 150,01 EUR, l'indemnité forfaitaire s'élève à 20 EUR.

Si le montant restant dû est compris entre 150 EUR et 500,01 EUR, l'indemnité forfaitaire s'élève à 30 EUR augmenté de 10% du montant dû supérieur à 150 EUR.

Ce qui précède est sans préjudice des autres moyens de droit dont dispose le Promoteur en vertu de la loi et la présente convention, et sans préjudice du droit du Promoteur de prouver et de réclamer l'intégralité de son dommage.

6.3 Choix de notaire

Notaire à, agissant pour le Promoteur.

Notaire à, agissant pour l'Acquéreur.

Les Parties déclarent savoir qu'elles peuvent chacune indiquer le notaire de leur choix, sans que le choix de plusieurs notaires n'entraîne une augmentation des coûts de l'acte notarié.

Dans le cas où l'une des Parties souhaiterait modifier le choix de notaire effectué ci-dessus, cela sera possible, mais uniquement dans les huit jours calendaires à compter du jour suivant la signature du présent contrat.

6.4 Déclaration et engagement de l'Acquéreur

L'Acquéreur déclare et reconnaît être parfaitement informé que le Bien fait partie d'un quartier à caractère résidentiel en développement.

En conséquence, l'Acquéreur est parfaitement informé de ce qu'il doit s'attendre à ce que les terrains non encore construits ni aménagés du lotissement seront bâtis et occupés, selon le cas, soit par d'autres maisons unifamiliales, soit par des immeubles à appartements, soit par des surfaces de parkings pour véhicules.

L'Acquéreur s'engage, dès à présent à ne rien entreprendre qui soit de nature à entraver, postposer ou, de manière plus générale, à constituer un obstacle (temporaire ou permanent, de fait ou de droit) à la réalisation des autres parties dudit projet immobilier par le Promoteur. La présente disposition est essentielle : en son absence, le Promoteur n'aurait pas accepté de contracter avec l'Acquéreur. Ce dernier s'engage expressément à faire reproduire la présente disposition dans tout acte (sous seing privé ou authentiques, à titre gratuit ou onéreux) contenant aliénation d'un lot, constitution d'un droit réel (superficie, emphytéose, usufruit, usage, habitation) ou personnel (bail, prêt ou convention de mise à disposition) sur son lot.

6.5 Images

L'Acquéreur autorise expressément le Vendeur à utiliser les images du bâtiment/Bien, et ce, à titre gracieux et à des fins publicitaires.

Les Parties déclarent que le terme « images » signifie : les photos, les vidéos, les dessins, etc. du bâtiment et que celles-ci peuvent être utilisées, par le Vendeur, dans le cadre de tous les moyens de communication (réseaux sociaux, presse, panneaux publicitaires, etc.) dont il dispose.

6.6 Protection de la vie privée – Confidentialité

Le Promoteur collecte et traite les données personnelles reçues de l'Acquéreur aux fins de l'exécution du contrat, du respect des obligations légales (notamment la facturation, la comptabilité, l'obtention de garanties légales, etc.), de la gestion de la clientèle et des activités de marketing direct. Le Promoteur est donc le responsable du traitement des données au sens de la loi. Les fondements juridiques (finalités) sont l'exécution du contrat, le respect des obligations légales et réglementaires et/ou l'intérêt légitime et/ou le consentement selon le cas.

Ces données à caractère personnel ne seront transmises à des sous-traitants, des destinataires et/ou des tiers que dans la mesure où cela est nécessaire dans le cadre des finalités de traitement susmentionnées. Cela inclut le transfert de données aux fournisseurs et (sous-)traitants pour permettre la construction et la finition du Bien.

Les données à caractère personnel sont conservées pendant la période nécessaire aux fins susmentionnées plus 10 ans à compter de la livraison provisoire.

L'Acquéreur est responsable de l'exactitude et de la mise à jour des données personnelles qu'il soumet au Vendeur et s'engage à respecter le Règlement général sur la protection des données à l'égard des personnes dont il a soumis les données personnelles au Vendeur et à l'égard de toutes les données personnelles que l'Acquéreur peut recevoir du Vendeur et de ses employés.

L'Acquéreur confirme qu'il a été correctement informé du traitement de ses données personnelles et de ses droits d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition.

Pour plus d'informations, l'Acquéreur peut consulter la politique de confidentialité, qui se trouve sur le site web www.matexi.be.

6.7 Information et notification

Chaque Partie communiquera à tout moment et avec précision à l'autre Partie toutes les informations qui sont ou peuvent être utiles pour l'exécution de ses obligations en vertu du présent contrat. A travers le portail client en ligne "My Matexi", l'Acquéreur a accès en ligne (à distance via un site web sécurisé sur Internet) à certaines informations et documents relatifs au présent contrat. Le portail client en ligne "My Matexi" est également une plate-forme de communication professionnelle qui permet de rationaliser et de structurer toute la communication entre les Parties.

Sauf dérogation expresse des Parties et à moins que la loi n'impose d'autres exigences formelles strictes, toutes les notifications ou communications de l'Acquéreur dans le cadre du présent contrat ne seront valablement effectuées que via le module de messagerie du portail client en ligne "My Matexi". Les communications envoyées ou téléchargées via le module de messagerie "My Matexi" ont valeur probante en tant que communication écrite et peuvent être utilisées à cette fin. L'Acquéreur reconnaît expressément que l'utilisation du portail client en ligne "My Matexi" est nécessaire pour permettre l'exécution correcte du contrat.

L'Acquéreur recevra par e-mail une invitation à activer son compte sur "My Matexi". Pour plus d'informations, l'Acquéreur peut consulter les Conditions d'utilisation sur le site internet du portail client en ligne "My Matexi".

6.8 Élection de domicile

Par la présente, les Parties élisent domicile pour l'exécution du contrat et toutes les communications y afférentes à l'adresse indiquée dans la description des Parties et, si elle n'est pas située en Belgique, au bureau du notaire désigné par elles.

Conformément à l'article 3.87, §3 du Code civil, l'Acquéreur accorde, dans le cadre du présent contrat, en ce qui concerne Résidence [à compléter] en [à compléter] son consentement individuel, explicite et écrit à ce que sa convocation aux assemblées générales (qu'elles soient ordinaires, spéciales ou extraordinaires) de l'association principale "Résidence [à compléter]" et des sous-associations respectives auxquelles appartient le Bien acheté par lui soit reçue par un autre moyen de communication au lieu d'une lettre recommandée, mais uniquement par e-mail à l'adresse électronique (e-mail) indiquée ci-dessous, comme indiqué à l'article 6.8.3.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic au moment à la date de l'envoi sont réputées régulières. En cas de changement d'adresse e-mail ou de retrait du consentement, l'Acquéreur doit en informer le syndic ou le Promoteur s'il n'y a pas de syndic.

6.9 Nullité

Si une ou plusieurs dispositions de la présente convention devaient être totalement ou partiellement nulles, pas valides, inopposables ou inexécutoires, cela n'affecterait pas les autres dispositions de la présente convention. Si possible, la disposition affectée sera remplacée par une nouvelle disposition, qui se rapprochera le plus possible de l'intention initiale des parties.

Les Parties s'engagent par ailleurs pour autant que possible à remplacer la clause ou partie de clause concernée par une clause valide qui se rapprochera le plus possible de l'intention initiale des parties.

6.10 Livre 6 Code Civil

En cas d'inexécution des obligations par l'une des parties, les Parties ne peuvent se poursuivre mutuellement pour cette inexécution que sur la base de la responsabilité contractuelle. Aucune réclamation ne peut être faite entre les Parties pour cette inexécution sur la base des dispositions légales relatives à la responsabilité extracontractuelle. Les Parties renoncent donc expressément au

concours entre la responsabilité contractuelle et la responsabilité extracontractuelle prévue à l'article 6.3 §1 du Code civil.

L'article 6.3 §2 du Code civil est explicitement exclu en ce qui concerne les administrateurs (au sens des articles 2:51 et 2:56 du Code des sociétés et des associations) et les employés (au sens de la loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail) associés à la personne morale du Vendeur. L'acquéreur ne peut donc pas poursuivre directement les auxiliaires susmentionnés du Vendeur en vertu des dispositions légales relatives à la responsabilité extracontractuelle.

6.11 Confidentialité

L'acquéreur, en sa qualité de gagnant du Concours, s'engage à préserver la confidentialité de toute information dont il aurait connaissance dans le cadre de sa participation au Concours, de son déroulement, de sa sélection en tant que gagnant, de l'attribution du prix, des modalités de sa mise en œuvre, ainsi que de tout autre élément, information ou document en lien avec le Concours ou avec les organisateurs.

L'acquéreur s'interdit de divulguer, communiquer, publier ou transmettre à des tiers, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, toute information non publique relative au Concours, aux organisateurs, à leurs activités, à leurs projets ou au prix attribué, sauf autorisation préalable, expresse et écrite des organisateurs ou lorsque cette divulgation est imposée par une disposition légale ou réglementaire impérative.

Cette obligation de confidentialité s'applique à toute information qui n'a pas été officiellement rendue publique par les organisateurs et demeure en vigueur aussi longtemps que les informations concernées conservent un caractère confidentiel.

Toute violation de la présente obligation de confidentialité constitue un manquement grave pouvant entraîner, sans préjudice de tout autre droit ou recours dont disposent les organisateurs, la perte du bénéfice du prix ou la résolution de la vente consentie dans le cadre du Concours, aux torts exclusifs de l'acquéreur

6.12 Litiges et Loi applicable

En cas de différend, tous litiges sont tranchés par les tribunaux compétents de l'arrondissement judiciaire et de la division du lieu où le Bien est situé.

Le présent contrat est régi par le droit belge.

6.13 Contrat – Annexes

Le présent contrat reflète l'intégralité de l'accord des Parties. Il contient tout ce qu'elles ont discuté et convenu à propos de la vente du Bien. Il remplace et annule tout accord, oral ou écrit, communications, offres, propositions ou correspondances qui ont été précédemment échangés ou convenus entre les Parties ou par l'intermédiaire d'un tiers, en ce qui concerne le Bien Vendu.

L'ensemble des annexes est réputé faire partie intégrante du présent contrat avec lequel il forme un tout indissociable.

Fait à le, en autant d'exemplaires que de Parties, dont chaque Partie reconnaît expressément avoir reçu son exemplaire.

MATEXI SA
représentée aux fins des
présentes par

MATEXI PROJECTS SA
représentée aux fins des
présentes par

.....

.....

L'Acquéreur
représenté aux fins des présentes
par

Nom :

ANNEXES :

1. Copie de l'extrait urbanistique *(à titre purement indicatif)
2. Copie du permis d'urbanisme avec ses conditions et, le cas échéant, du permis d'environnement pour le lotissement de terrains avec ses conditions et l'acte de lotissement
3. Copie Attestation de sol
