

ENGAGEMENT FERME ET DEFINITIF D'ACHAT

- ! Avant de signer, **lisez attentivement** ce document. La signature du présent document vous engage directement.
- ! Les **documents** (renseignements urbanistiques, PEB, etc.) sont importants, assurez-vous que le vendeur vous transmette ces documents **avant signature du présent engagement**.

LE(S) SOUSSIGNE(S) :

Tél. :

Adresse(s) e-mail(s) :

Ci-après dénommé(s) ensemble : "le candidat acquéreur".

S'engage de manière ferme et irrévocable à acquérir au prix de EUROS
(..... EUR).

L'immeuble dont la description suit:

DESCRIPTION DU BIEN : COMMUNE DE SENEFFE- première division

Une maison d'habitation, avec toutes dépendances et terrain sise rue de Tyberchamps 19, cadastrée section B, numéro 307Y2 P0000, pour une superficie de cinq ares cinq centiares (5 a 05 ca).

RC: quatre cent septante-cinq euros (475 €).

DÉCLARATIONS

Le vendeur et le candidat acquéreur confirment être capables, ne pas être sous mesure de protection judiciaire ou extra judiciaire, ne pas être en faillite, en règlement collectif de dettes, en réorganisation judiciaire, sous réserve de la procédure d'administration provisoire de la succession de Madame DE BOCK Jeannine.

Le propriétaire garantit posséder la pleine propriété dudit immeuble.

Le candidat acquéreur confirme ne pas avoir besoin de l'accord de son conjoint pour signer le présent engagement et ne pas être en cours d'instance de divorce.

Sous la réserve qui précède, le vendeur confirme ne pas avoir connaissance d'empêchement à la vente de l'immeuble tels que :

- procédure de divorce ;
- accord du conjoint requis en régime de communauté ;
- absence de signature d'un acte d'hérédité et des formalités d'exécution des testaments ;
- litige concernant les limites du bien vendu ;
- causes de révocation ou droit de retour conventionnel résultant d'un acte de donation ;
- constructions sur le bien d'autrui ;
- etc.

Autorisation du juge compétent sur la vente

Madame DE BOCK Jeannine, ancienne copropriétaire du bien vendu, est décédée le 17 mai 2007. Sa

Le candidat acquéreur reconnaît parfaitement savoir que 1/l'acceptation par les consorts Malvoz

prénommé et 2/l'obtention de l'autorisation du Juge compétent dont question ci-avant **valent vente** et **oblige** tant que le candidat acquéreur que le vendeur et son représentant à signer l'acte notarié de vente au plus tard dans les deux mois à dater de la réception de l'autorisation du Juge compétent.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE :

1)Liberté hypothécaire – registre des gages

a) Les biens sont vendus pour quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques.

Le vendeur confirme qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire.

Conformément à l'article 1326 du Code judiciaire, et pour autant que toutes les conditions qui figurent dans cet article soient remplies, la vente emportera de plein droit, pour autant que de besoin, délégation du prix au profit des créanciers appelées à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifiée au moins huit jours avant l'audience.

b) Le vendeur déclare que :

- tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien décrit ci-dessus ont été payés en totalité ;

- qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan.

Le vendeur déclare ne pas avoir consenti de suretés mobilières.

2)Propriété - Jouissance

Le candidat acquéreur sera propriétaire des biens à partir de la signature de l'acte authentique et en aura la jouissance à partir du même jour par la possession réelle, le vendeur garantissant qu'ils seront libres de toute occupation, de tout bail et vides de tout mobilier. Les risques sont à charge du candidat acquéreur à partir de la signature de l'acte.

3)Servitudes – état des biens - contenance

Les biens sont vendus :

- avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever ;

- dans l'état où ils se trouvent à compter de ce jour, sans recours contre le vendeur pour mauvais état des biens, vétusté ou autre cause, vices de constructions, sol ou sous-sol, différence de contenance même supérieure à un/vingtième.

Le vendeur confirme ne pas avoir connaissance de servitudes/conditions spéciales ni de vices cachés, sous réserve de ce qui suit.

Le titre de propriété, savoir l'acte reçu par le notaire Jean-Marie Debouche, à Feluy, en date du 13 juin 1970, stipule littéralement ce qui suit :

CONDITIONS SPECIALES.

L'acte prérappelé du vingt-quatre juin mil neuf cent cinquante-cinq, reçu par le notaire Fernand Hubert, renferme les stipulations suivantes :

"Le procès-verbal d'adjudication publique prévanté des notaires Hubert soussigné et Coche, de Feluy, en date du vingt avril mil neuf cent quarante-neuf, stipule notamment ce qui suit :

"Conditions Spéciales : la légende du deuxième plan stipule notamment ce qui suit : P. : puits commun aux trois lots (le bien prédécrit étant figuré sous Lot III audit plan).

"A. : servitude de passage au profit du lot I.

"B : servitude de passage au profit du lot III.

"Accès au puits : un mètre de largeur.

"C.D. : murs mitoyens lots I et II.

"E. : mur mitoyen lots II et III renversé à reconstruire

"sur nouvelles limites et à frais communs lots II et III .

" G.H. : murs appartenant au lot III.
"K.I.J. : murs mitoyens.
" En I.J. : cheminées mitoyennes.
" L. : puisard commun aux égouts lots I et II.
" L.M. : égouts communs aux lots I et II.
" N.O.P. : haie du lot II.
" P. Q. : haie mitoyenne lots II et III.
" Toutes les baies, portes, fenêtres, les gouttières et
" descentes d'eau existantes peuvent subsister.
" Ces conditions seront obligatoires entre les parties,
" leurs héritiers et ayants-cause^w.

4)Droits et actions

Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur font partie de la vente.

Le vendeur confirme ne pas avoir fait de travaux structurels dans le bien endéans les 10 ans qui précède et ne pas avoir fait réaliser de travaux soumis à permis délivré après le 1^{er} juillet 2018.

5) Contributions - Taxes

Les impôts et taxes seront à charge du candidat acquéreur à compter du jour de son entrée en jouissance.

Le candidat acquéreur versera à la signature de l'acte sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année en cours.

6)Assurance

Le candidat acquéreur fera son affaire personnelle à compter de la signature de l'acte de l'assurance des biens contre tous risques et confirme qu'il prendra toutes dispositions à cet égard.

CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA VENTE :

1) Contrats particuliers – panneaux publicitaires

Le vendeur confirme que les biens ne font l'objet d'aucun contrat particulier et ne sont pas équipés de panneaux publicitaires.

2) Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Le vendeur déclare ne pas avoir de dossier d'intervention ultérieure à remettre pour la signature de l'acte authentique.

3) Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur confirme que les biens ne font pas l'objet de droits de préférence, options d'achat ou droits de préemption.

4) Installations électriques

Le vendeur confirme que le bien est une unité d'habitation.

Le candidat acquéreur reconnaît que l'installation électrique devra être complètement renouvelée. Le vendeur et le candidat acquéreur conviennent de ne pas faire de [contrôle de l'installation électrique](#). Le candidat acquéreur a 2 obligations :

1. informer l'administration (Direction générale Énergie – division Infrastructure) de la démolition ou de la rénovation ;
2. et faire procéder, par un organisme agréé, à un examen de conformité de la nouvelle installation avant sa mise en service.

5) Urbanisme

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

acquéreur est informé de l'importance et de la possibilité de recueillir lui-même tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

a) Le vendeur confirme qu'à sa connaissance le bien :

- est situé en zone d'habitat pour majeure partie et en zone agricole pour le surplus au plan de secteur ;
- n'est pas repris dans les zones visées à l'article D.IV.97 CoDT (par exemple situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, etc).

b) Le candidat 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 préemption des permis ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

c) Renseignements urbanistiques (articles D.IV.99 § 1^{er} et D.IV.97 du Code du Développement Territorial - CoDT)

La lettre de renseignements urbanistiques délivrée par la Commune de Seneffe en date du 28 octobre 2025 confirme en partie ces informations et stipule ce qui suit :

1. est situé en **zone d'habitat** au plan de secteur de La Louvière-Soignies approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
2. n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (plan communal d'aménagement) ;
3. n'est pas concerné par un guide communal d'urbanisme ni par un schéma de développement pluricommunal ou communal ;
4. a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 15 avril 2013 pour l'extension de l'habitation (réf. 3805/12) ;
5. n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
6. n'est pas repris dans un plan d'expropriation ;
7. n'est ni classé, ni repris sur une liste de sauvegarde du patrimoine immobilier, ni localisé dans les limites d'une zone de protection d'un bien classé, ni en procédure de classement ;
8. est repris en zone d'assainissement collectif au PASH approuvé en date du 22 décembre 2005 ;
9. n'aurait pas fait l'objet d'un permis d'environnement ;
10. n'aurait pas fait l'objet d'un constat d'infraction urbanistique ou environnemental ; n'ayant pas visité le bien, il ne nous est pas possible de dire s'il existe des infractions en matière d'urbanisme ;
11. n'aurait pas fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité ;
12. ne serait pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières ;
13. ne serait pas grevé d'emprises en sous-sol. Par sécurité il vous est toujours loisible de prendre contact avec les sociétés susceptibles d'être bénéficiaires d'une telle servitude et de consulter le site internet KLIM - CICC ;
14. est soumis au respect du CoDT et du Code du Droit de l'environnement ;
15. n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article ibis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
16. n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, dernièrement modifié par le décret du 06 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
17. n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12 décembre 2002 ;
18. ne serait pas concerné par le droit de préemption ;
19. n'est pas repris dans les périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9 du CoDT ;
20. n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
21. n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;

- 22. serait actuellement raccordable à l'égout ;
- 23. bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ; seuls les gestionnaires de réseau peuvent toutefois attester de la suffisance de l'équipement ;
- 24. est situé en zone d'aléa d'inondation par débordement (aléa faible et moyen) ;
- 25. est traversé par le ruisseau de l'Etang de Buisseret (3ème catégorie).

Le candidat acquéreur reconnaît avoir reçu copie de cette lettre antérieurement à la signature des présentes.

d) Travaux et affectation du bien vendu

Le vendeur déclare que :

- les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus ;

- qu'il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ou d'un procès-verbal d'infraction ;

Le vendeur déclare que depuis qu'il est propriétaire, le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **maison d'habitation**, que cette affectation est régulière et qu'il n'y a eu aucune contestation à cet égard.

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

6) Expropriation – Monuments/sites – Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;

- une servitude d'alignement ;

- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

7) Zones inondables

Le vendeur confirme que le bien est situé en zone d'aléa d'inondation par débordement faible et moyen et est traversé par le ruisseau de l'Etang de Buisseret (3ème catégorie).

8) Citerne à mazout – à gaz

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout.

Le vendeur déclare qu'il existe une citerne à gaz faisant l'objet d'une convention de mise à disposition avec la SA Shell Gas signée en date du 24 juin 2011, dont le candidat-acquéreur confirme avoir reçu copie.

Le candidat-acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur concernant cette convention, sans préjudice pour le candidat-acquéreur de signer une nouvelle convention avec la société propriétaire de la citerne.

En cas de réalisation de la vente, celle-ci sera portée à la connaissance de la société propriétaire de la citerne.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas raccordé au gaz de ville.

Le candidat-acquéreur fera son affaire des éventuelles formalités liées à la citerne à gaz (déclaration d'établissement de classe 3, contrôle de conformité, etc.), à l'entière décharge du vendeur.

9) Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un [permis d'environnement](#), ni d'une déclaration de [classe 3](#).

10) Gestion et assainissement des sols pollués

Les parties confirment avoir été informées des dispositions du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, communiqué à le candidat acquéreur antérieurement aux présentes et daté du 2 octobre 2025, stipule que « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Le vendeur confirme, qu'il n'est pas titulaire des obligations du décret sol, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire ou d'activité susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Le candidat acquéreur confirme qu'il destine le bien à l'usage résidentiel.

9) Performance énergétique des bâtiments (PEB)

Le vendeur a remis préalablement un exemplaire dudit certificat PEB établi par Monsieur Guy Sencie le 10/06/2020 référence 20200610002686.

10) Primes

Le candidat acquéreur a été informé de l'existence de primes énergie ou rénovation (de la Région, de la Province ou de la Commune).

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié de primes dont le non-respect des conditions pourrait entraîner une obligation de remboursement.

11) Code wallon de l'Habitation durable

Le candidat acquéreur confirme avoir été informé des dispositions dudit Code qui prévoit notamment :

- l'obligation d'obtenir un permis de location pour les logements collectifs, les logements individuels de moins de 28m² et les hébergements d'étudiants ;
- l'obligation de placer des détecteurs d'incendie.

12) Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Les parties peuvent vérifier sur le site <http://www.klim-cicc.be> la présence de canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

ACTE NOTARIE :

Informé de son droit absolu de faire choix d'un notaire sans frais supplémentaires, le vendeur déclare faire choix de l'étude des **notaires associés Debouche & Deprez à Feluy**, et dans l'hypothèse où la vente se réaliserait, l'acheteur fait choix du notaire à

SANCTIONS :

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, après une mise en demeure notifiée par exploit d'huissier ou lettre recommandée adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant quinze jours, l'autre partie pourra, dès l'expiration du délai fixé ci-dessus :

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.
- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée au candidat acquéreur ou au vendeur.

Les parties reconnaissent être informées que seule une résolution judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement (sous réserve des possibles dispositions légales régionales en matière d'enregistrement de résolution amiable).

La partie défaillante supportera, outre les droits d'enregistrement dus sur la promesse de vente, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

Enfin, si l'acte notarié n'est pas signé dans le délai fixé dans la promesse de vente, le solde du prix sera de plein droit et sans mise en demeure productif d'un intérêt au taux de 7% l'an, à charge de la partie défaillante, à calculer jour par jour, jusqu'au complet paiement, à partir de la date limite fixée pour la signature de l'acte notarié.

Le candidat acquéreur reconnaît avoir reçu copie des documents suivants :

- o Certificat PEB,
- o Les renseignements urbanistiques
- o Renseignements cadastraux
- o Extrait conforme de la BDES
- o Compilation de cartes à données administratives Actamaps

- Copie de la convention de mise à disposition de la citerne à gaz en date du 24 juin 2011

Ainsi fait à, le

en deux exemplaires, le(s) soussigné(s) reconnaissant en avoir conservé un exemplaire.

Le(s) acheteur(s),

Pour accord, le(s) vendeur(s),