



**Notaires DEBOUCHE  
& DEPREZ**  
Notaires associés

Place du Trichon 3  
7181 Feluy  
067 21 11 11

**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 3° division -ex-Arquennes**

Une maison d'habitation, sise Quartier de la Fontaine 26 et remises sises 38 +, cadastrées section B, numéro(s) 482K P0000;483E P0000;494B P0000, pour une superficie totale de deux ares septante-deux centiares (2a 72ca).

**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 d'un des vendeurs placé sous administration provisoire.

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 – 1193bis du Code Judiciaire**

Le candidat acquéreur se reconnaît informé qu'un des vendeurs est placé sous administration provisoire.

Dès acceptation de la présente offre par les autres vendeurs, ceux-ci notifieront l'engagement contresigné par leur soin à l'administratrice de la personne protégée afin que celle-ci puisse effectuer les formalités nécessaires en vue d'obtenir l'accord du Juge de Paix conformément à l'article 1993bis du Code Judiciaire.

La vente ne sera parfaite qu'après réception de l'autorisation du juge compétent sur la présente vente.

La signature de l'acte aura lieu au plus tard dans les 2 mois de l'obtention de l'autorisation du Juge compétent.

### **FRAIS D'ACHAT - PAIEMENTS**

Le candidat acquéreur s'engage à verser pour le jour de la signature de l'acte la totalité du prix et les frais liés à la vente.

La vente a lieu sous le régime des droits d'enregistrement.

Tous les frais, les droits et les honoraires relatifs à l'acte authentique, sont à charge du candidat acquéreur, à l'exception des frais de délivrance et de mise en vente qui restent à charge du vendeur.

Si le candidat acquéreur doit obtenir un financement pour l'achat du bien, il paiera aussi les frais de ce financement.

### **DUREE :**

Le présent engagement irrévocable est fait pour une durée de **60 jours** prenant cours ce jour.

Le candidat acquéreur reconnaît parfaitement savoir que 1/ l'acceptation par le vendeur et 2/ l'obtention de l'autorisation du Juge de Paix dont question ci-avant **valent vente et oblige** tant le candidat acquéreur que le vendeur et son représentant à signer l'acte notarié de vente et à payer le prix et les frais au plus tard dans les **deux mois** à dater de la réception de l'autorisation du Juge de Paix 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.

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 sûretés 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.

#### **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<sup>er</sup> 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 rénovée. 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, dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique
- 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 péremption 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<sup>er</sup> et D.IV.97 du Code du Développement Territorial - CoDT)**

La lettre de renseignements urbanistiques délivrée par la Commune de Seneffe en date du 12 décembre 2025 confirme en partie ces informations et stipule ce qui suit :

1. « est situé en zone d'habitat, dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique 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. n'aurait fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;
5. n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1<sup>er</sup> 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 1bis 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. est 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. n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation ;
25. est concerné par la carte archéologique. »

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, de remise et de terrain** 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, tout particulièrement en ce qui concerne le terrain non bâti pour lequel le vendeur ne garantit en aucun cas le caractère constructible.

#### **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 n'est pas en zone d'aléa d'inondation ou ruissellement.

#### **8) Citerne à mazout – à gaz**

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

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

#### **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<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Chaque extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, communiqué à le candidat acquéreur antérieurement aux présentes et daté du 14 novembre 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 Madame Marie Cuypers le 20/03/2026 référence 20260320025559.

#### **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 28m<sup>2</sup> 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
- o Acte cession du mur + plan

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),