



Compromis de vente Maison

Etablit par Test-Achats
et utilisé par son partenaire



Un contrat type de Test-Achat 

Retrouvez tous les contrats types de Test-Achat sur www.test-achats.be rubrique « Boutique »
"De Particulier à Particulier Belgique" S.A. ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de l'utilisation de contrats types
mis à la disposition du particulier.

Chaussée de Vleurgat 184, B-1000 Bruxelles. Tel : 02/655.04.65. Fax : 02/655.04.60 site : www.pap.be, email : info@pap.be

Petits conseils aux acquéreurs et vendeurs d'un bien immobilier en Belgique

Une fois le compromis signé, il liera définitivement vendeur et acquéreur et il ne sera plus possible de modifier les termes de la convention. Le rôle du notaire ne consiste en principe qu'à « authentifier » la convention conclue, d'où l'utilisation du terme « acte authentique ». Naturellement, si les parties souhaitent modifier le contenu du compromis avant l'établissement de l'acte notarié, voire même au moment de sa signature, elles peuvent le faire de commun accord. Enfin, il convient de préciser que lorsque le compromis est soumis à des conditions suspensives, il ne sortira ses effets qu'une fois les conditions suspensives réalisées.

Compromis de vente avec ou sans notaire

Si l'acte authentique doit obligatoirement être établi par le notaire, par contre, le choix est possible pour la rédaction du compromis de vente. Vendeur et acquéreur peuvent signer entre eux le compromis de vente. Ils peuvent également faire appel chacun à leur notaire ou au même notaire, et ce sans supplément d'honoraires. Dans ce cas, les parties ne doivent pas rédiger elles-mêmes le compromis puisque c'est le notaire qui s'en charge. En outre, le notaire peut ainsi conseiller les parties surtout dans des situations peu classiques et plus délicates comme le viager, les ventes comprenant des indivisaires. Par ailleurs, et cela arrive de plus en plus, la pratique veut que lorsqu'un compromis est signé devant notaire, l'acompte du prix de vente est bloqué entre les mains du notaire jusqu'à la passation de l'acte authentique. Cela peut présenter un intérêt considérable en cas d'indécatesse du vendeur lorsque le bien est grevé de charges hypothécaires supérieures au prix de vente. Dans ce cas, la vente pourra être mise à néant et l'acompte restitué sans difficulté à l'acquéreur.

Nombre d'exemplaires, description du bien, modalités de l'entrée en jouissance

Le compromis de vente devra être signé par le vendeur et l'acquéreur. Dans certains cas, le vendeur ou l'acquéreur ne sera pas unique. Il pourra s'agir de deux époux ou de plusieurs frères et sœurs qui se trouvent en indivision à la suite d'un héritage et qui désirent vendre, ou encore de deux concubins qui souhaitent acquérir ensemble un logement. Suivant les cas, **chaque personne** intéressée à la transaction devra signer les exemplaires du compromis, sauf si, ne pouvant se déplacer, elle donne une procuration à un tiers pour signer à sa place.

Le bien vendu doit être décrit de façon aussi précise que possible dans le compromis puisqu'il s'agit de savoir sur quoi précisément porte la vente. En général, on décrit le bien immeuble sur base de son adresse et de ses références cadastrales, lesquelles figurent dans le titre de propriété du vendeur ou éventuellement dans le dernier avertissement - extrait de rôle au précompte immobilier. A défaut, le renseignement peut aisément être obtenu auprès de l'administration du cadastre. Si le bien se situe dans un lotissement, on fera également utilement référence à celui-ci. Il convient naturellement de préciser si le bien vendu est un immeuble bâti ou un terrain, ou les deux, ou s'il s'agit d'un lot d'une copropriété, auquel cas on précisera également les quotités vendues des parties communes. Pour la partie construite, on peut décrire l'immeuble en faisant référence au nombre et au type de pièces. Pour la partie non construite, on veillera à décrire l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de la vente. Cette **description** est de première importance puisqu'elle permet à l'acheteur de vérifier que le vendeur a correctement exécuté son obligation de délivrance, ce qui signifie que l'immeuble une fois délivré, en général au moment de la passation de l'acte authentique, est conforme à l'immeuble vendu. Si au moment de prendre possession de l'immeuble, l'acquéreur se rend compte d'une non-conformité de la chose livrée à la chose vendue, il doit immédiatement protester et le cas échéant introduire une action en justice.

La clause concernant la **date et les modalités de l'entrée en jouissance** est très importante puisqu'elle prévoit la date à laquelle le vendeur remettra les clés de l'immeuble à l'acquéreur. En général, cette date correspond à celle de la signature de l'acte authentique chez le notaire. Cependant, tous les arrangements sont possibles à ce niveau. Rien n'interdit de prévoir que l'entrée en jouissance aura lieu avant ou après l'acte authentique. Ceci étant, il est incontestablement dangereux pour le vendeur de permettre à l'acquéreur de jouir des lieux avant la passation de l'acte authentique et avant d'avoir payé la totalité du prix ; inversement, il est dangereux pour l'acquéreur de laisser le vendeur dans l'immeuble vendu après la passation de l'acte authentique. Par conséquent, lorsque les parties conviennent que l'entrée en jouissance ne coïncidera pas avec la date de la signature de l'acte authentique, il est primordial de prévoir des dispositions très strictes permettant de préserver les intérêts du vendeur ou de l'acquéreur selon le cas.

Charges de copropriété

Le Code Civil prévoit que le nouveau propriétaire est redevable vis-à-vis de la copropriété des montants qui sont dus à partir de la date du transfert de propriété, soit en général à partir de la signature authentique de vente. Cependant, les conventions contraires sont possibles entre l'acquéreur et le vendeur. A contrario, les montants dus à la copropriété avant la date de la passation de l'acte sont en principe à charge du vendeur, sauf convention contraire entre lui et l'acquéreur.

Par ailleurs, la loi prévoit que le vendeur d'un lot faisant partie d'une copropriété est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes, le décompte étant établi par le syndic. Le **fonds de roulement** est la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les dépenses de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. Par contre, la quote-part dans le **fonds de réserve** payée par le vendeur d'un lot faisant partie d'une copropriété reste la propriété de l'association, étant entendu que par fonds de réserve, on entend la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

La condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire

La condition suspensive est celle qui assortit le contrat de vente et qui suspend l'exécution de celui-ci jusqu'à sa réalisation. Si la condition suspensive ne se réalise pas, le contrat ne sort pas ses effets et les parties retrouvent leur liberté. Le vendeur pourra remettre son immeuble sur le marché alors que l'acquéreur pourra récupérer l'acompte éventuellement payé, sauf convention contraire. Il est utile de prévoir un délai maximum endéans lequel la condition suspensive doit être réalisée, puisque, à défaut, l'exécution de la convention pourrait être tenue en suspens pendant une période indéterminée.

Afin d'éviter toute difficulté concernant la réalisation de cette condition suspensive, il convient d'indiquer aussi clairement que possible dans le contrat les engagements que prend l'acheteur en vue de la réalisation de cette condition suspensive. Ainsi, on peut prévoir que l'acheteur consultera telle ou telle banque, qu'il s'engage à acheter pour autant qu'il obtienne un prêt à telles ou telles conditions de taux et de durée, que la condition suspensive est valable pour une durée déterminée, ...

Dans certains modèles de conditions suspensives, il est prévu que si l'acheteur n'obtient pas son prêt hypothécaire dans le délai convenu, il doit le notifier, le cas échéant de façon circonstanciée, par lettre recommandée adressée au vendeur, à défaut de quoi la condition suspensive est réputée accomplie. Une telle clause est évidemment très dangereuse pour l'acheteur car une distraction de sa part pourrait entraîner des lourdes conséquences. Comme alternative, on pourrait suggérer de prévoir que le vendeur doit exiger par lettre recommandée adressée à l'acquéreur la preuve écrite du refus de la banque d'octroyer le prêt, ce qui éviterait à l'acquéreur tout risque lié à une simple distraction de sa part.

Entre les soussignés :

A. "Le Vendeur" : (Nom, prénoms, profession, domicile, n° TVA)

.....
.....
.....

B. "L'Acquéreur" : (Nom, prénoms, profession, domicile, n° TVA)

.....
.....
.....

Il est convenu ce qui suit :

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien ci-après décrit :

Commune de

Une maison d'habitation sise rue numéro :

Le bien vendu paraît cadastré section numéro et a une superficie :

- d'après cadastre, de
- d'après titre de propriété, de
- d'après mesurage, de

Le revenu cadastral de base s'élève à €.

Le bien est toutefois vendu sans garantie de superficie; le plus ou le moins, fût-il supérieur à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Conditions de la vente

1. Propriété

La vente est parfaite par la signature des présentes, sous la seule réserve de la/des condition(s) suspensive(s) ci-après. Toutefois, l'acquéreur n'aura la propriété du bien qu'à la signature de l'acte authentique de vente.

2. Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute charge quelconque.
Cependant, la vente est conclue sous la condition suspensive qu'au cas où le prix payé entre les mains du notaire ne permettrait pas de désintéresser les créanciers hypothécaires ou saisissants inscrits au jour de la passation de l'acte, lesdits créanciers marquent leur accord de donner mainlevée de leurs inscriptions et transcriptions.
Seul l'acquéreur pourra invoquer la non-réalisation de la présente condition.

3. Servitudes, charges et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les charges, servitudes et mitoyennetés qui peuvent l'avantager ou le grever.
A cet égard :
(soit) (1) Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'en existe pas, et que son titre de propriété ne mentionne à propos du bien ni servitude ni conditions spéciales susceptibles d'en diminuer la valeur ou d'en affecter la jouissance.
(soit) (1) L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie du titre de propriété, et être subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui en résultent.
Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement concédé aucune servitude.

(1) Biffer le paragraphe qui n'est pas d'application; à défaut, le premier paragraphe sera seul valable.

4. Etat

L'immeuble est vendu sous les garanties ordinaires. Il devra être délivré dans son état actuel, bien connu de l'acquéreur, lequel dispose de la faculté de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

(soit) (1) L'acquéreur pourra exercer un recours en cas de vices cachés.

(soit) (1) Toutefois, l'acquéreur ne pourra exercer aucun recours en cas de vices cachés.

5. Assurance

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré à suffisance contre l'incendie et les périls connexes, et restera assuré jusqu'à la date de la signature de l'acte authentique. A partir de cette même date, l'acquéreur en fera son affaire personnelle.

6. Jouissance

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de la signature de l'acte authentique.

(soit) (1) Le bien est vendu pour libre d'occupation, au plus tard, à la date ultime prévue pour la signature de l'acte authentique.

(soit) (1) Le bien vendu est actuellement loué à usage de
moyennant un loyer mensuel de base de € et ce depuis le,
en vertu d'un bail écrit/verbal (2).

En cas de bail écrit, copie dudit bail et de ses avenants éventuels sont annexés aux présentes et paraphés par les parties. Au cas où ce bail écrit et ses avenants ne seraient pas annexés, l'acheteur disposera dans les quinze jours de la communication par le vendeur dudit bail, de la faculté d'invoquer la caducité de la vente, faute d'accord sur un des éléments déterminants de celle-ci.

Si une garantie locative a été constituée, le vendeur s'engage à en transférer le bénéfice à l'acheteur au plus tard le jour de l'acte.

7. Impôts

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges, à l'exception de toute taxe de recouvrement encore à échoir, le vendeur s'engageant à acquitter celle-ci anticipativement au plus tard pour la date de la signature de l'acte authentique.

8. Aménagement du territoire

Le vendeur déclare que pour l'édification/transformation (2) de la construction, un permis a été obtenu en date du

Le vendeur garantit la conformité des constructions et de leur affectation habituelle avec la législation et la réglementation en vigueur et notamment avec la législation sur l'aménagement du territoire.

Le vendeur déclare qu'à défaut de permis d'urbanisme/permis de bâtir ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien vendu aucun des actes et travaux (en ce compris la modification de l'utilisation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable au bien vendu.

Aucun de ces actes et travaux ne peut être effectué sur le bien vendu, tant que le permis d'urbanisme/permis de bâtir n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare que la destination urbanistique la plus récente du bien est à usage de
.....
.....

(1) Biffer le paragraphe qui n'est pas d'application; à défaut, le premier paragraphe sera seul valable.

(2) Biffer la mention inutile

Si le bien vendu est situé en Région Flamande, les dispositions de l'article 99 du décret portant l'organisation de l'aménagement du territoire sont reprises comme telles :

"§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen op een grond, één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, §1 en §2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps-of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, §1 en §2 van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° de grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen en rollend materieel, die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad;

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen. Als hoogstammige bomen zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt ondermeer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c) is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrain in de zin van het decreet van drie maart negentienhonderd drieënnegentig houdende het statuut van de terreinen voor openlucht recreatieve verblijven.

§2. De Vlaamse regering kan een lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van paragraaf 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in paragraaf 1, aanvullen. Zij kunnen ook voor de met toepassing van paragraaf 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

9. Mesures Administratives

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites, ni d'aucun pacte de préférence ou de rachat, ni d'aucune emprise sur le sous-sol.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'un arrêté de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde, d'un arrêté ouvrant la procédure de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde ou d'un arrêté d'inscription à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

10. Décret relatif à l'assainissement du sol en Région Flamande

Si le bien vendu est situé en Région Flamande, le vendeur déclare avoir, anticipativement à la conclusion de ce compromis de vente, demandé à l'OVAM une attestation sur l'état du sol et en avoir communiqué le contenu au candidat acquéreur.

L'attestation délivrée par l'OVAM à la date du
dit

Les parties confirment qu'à leur connaissance, il n'y a ou il n'y avait sur le bien vendu aucune installation ou activité reprise dans la liste des installations et activités, qui pourrait provoquer la pollution du sol, comme visé par le Décret concernant l'assainissement du sol.

11. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués en Région de Bruxelles-Capitale

Le vendeur déclare et garantit que le bien objet de la présente vente n'est pas constitué d'un terrain pollué ou sur lequel s'est exercée une activité à risque, et que par conséquent il n'y a pas lieu de procéder à une étude de reconnaissance de l'état du sol du bien vendu préalablement à la présente vente.

12. Dossier d'intervention ultérieure

(soit) (1) Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet de travaux depuis le 1er mai 2001 et ne nécessite pas un dossier d'intervention ultérieure.

(soit) (1) Le vendeur déclare que le bien a fait l'objet de travaux depuis le 1er mai 2001 et qu'il s'engage à en transmettre le dossier d'intervention ultérieure en temps voulu, avant la signature de l'acte notarié, au notaire de l'acquéreur.

13. Cuves à mazout

(soit) (1) Le bien vendu n'est pas équipé d'une cuve à mazout.

(soit) (1) Le bien vendu est équipé d'une cuve à mazout qui a fait l'objet d'un contrôle par un organisme agréé. Le vendeur en transmettra le procès-verbal en temps voulu, avant la signature de l'acte notarié, au notaire de l'acquéreur.

14. Installations électriques

(soit) (1) Le vendeur déclare que les installations électriques datent d'avant le 1er octobre 1981 et qu'il s'engage à faire exécuter, à ses frais, une visite de contrôle desdites installations électriques par un organisme agréé et à en transmettre le procès-verbal en temps voulu, avant la signature de l'acte notarié, au notaire de l'acquéreur.

(soit) (1) Le vendeur déclare que les installations électriques datent d'après le 1er octobre 1981 et qu'elles ont été contrôlées par un organisme agréé. Il en transmettra le procès-verbal en temps voulu, avant la signature de l'acte notarié, au notaire de l'acquéreur.

(1) Biffer le paragraphe qui n'est pas d'application.

15 Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

Prix

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix de € payable comme suit :

(soit) (1) L'acquéreur remet présentement au vendeur à titre d'acompte la somme de € en espèces ou en chèque(s) pour un montant de €, dont quittance.

(soit) (1) L'acquéreur remet un chèque de € au nom du notaire du vendeur, à titre de garantie de la bonne exécution de ses obligations. Le notaire dépositaire consigne ces fonds sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique, moment où ces fonds constituent acompte sur le prix et ce à concurrence du montant de la garantie, indépendamment des intérêts qui, eux, reviendront au vendeur.

Le solde sera payable à la signature de l'acte, en espèces ou avec un chèque certifié ou émis par la banque.

Frais

Les frais et honoraires de l'acte notarié, ainsi que les droits d'enregistrement dus en raison de la présente vente, sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais du mesurage, s'il le commande.

Notaires

Les parties, dûment averties qu'elles ont chacune le droit de choisir leur notaire, sans supplément de frais, ont désigné pour dresser l'acte authentique qui constatera la présente vente :

- (soit) pour notaire unique, Maître
Notaire à

- (soit) pour le vendeur, Maître
Notaire à

et pour l'acquéreur, Maître
Notaire à

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard le

Sanctions

1. Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier :

- soit poursuivre contre l'autre l'exécution forcée de la vente, par voie judiciaire ;
- soit considérer la vente comme résolue de plein droit.

Dans tous les cas, la partie défaillante sera tenue de payer, à titre d'indemnité, un montant fixé forfaitairement à 10 % du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important.

Et ce outre l'obligation pour la partie défaillante de rembourser à l'autre partie tous les frais exposés par elle.

2. Si le prix ou le solde du prix devait être payé, par le fait de l'acquéreur, à une date postérieure à la date limite prévue ci-dessus pour la signature de l'acte authentique, il sera, de plein droit et sans mise en demeure, productif d'un intérêt

de (2) pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement, à partir de cette date limite.

(1) Biffer le paragraphe qui n'est pas d'application; à défaut, le premier paragraphe sera seul valable.

(2) A défaut de remplir le montant, il s'agira du taux d'intérêt légal, à majorer de 2 %.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure susindiquée, et, pour le cas où elles ne demeureraient pas en Belgique, en l'étude du notaire désigné par elles.

Facultatif : intermédiaire

La présente vente s'est faite à l'intervention de

Fait à, le,

en autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Pour signature,

Le vendeur

L'acquéreur

(Veillez à parapher chaque bas de page et chaque biffure éventuelle).

Etabli par :

Fédération Royale des Notaires de Belgique
Rue de la Montagne, 30-32
1000 Bruxelles

Confédération des Immobiliers de Belgique
Chaussée de Waterloo, 715/32
1180 Bruxelles

Vlaamse Vastgoedfederatie
Mozartstraat, 24/11
2018 Antwerpen
Adapté par Test-Achats
juin 2008

Association des Consommateurs Test Achats
Rue de Hollande, 13
1060 Bruxelles

Union des Professions Immobilières de Belgique
Avenue Albert, 29
1190 Bruxelles

Retrouvez tous les contrats types de Test-Achats sur www.test-achats.be, rubrique « boutique »

Notice explicative Compromis de vente d'une maison d'habitation

Avertissement

Le compromis de vente et d'achat est déjà un contrat : vous êtes donc irrévocablement lié dès la signature de ce "compromis".

Soyez particulièrement attentif aux conséquences de toutes les clauses qui y figurent. Lisez complètement la notice explicative qui l'accompagne et complétez les blancs avec le maximum de précision; lorsqu'il y a un choix entre plusieurs options, n'omettez pas de biffer celle(s) qui ne convien(nen)t pas.

Le texte du compromis et de la présente notice a été établi par des spécialistes, avec le maximum de soin. Cependant, aucune formule ne saurait prévoir toutes les difficultés possibles et la notice ne donne que des explications sommaires et incomplètes.

Dans votre propre intérêt, faites-vous assister si possible par un spécialiste.

Attention : tous les exemplaires doivent être remplis séparément, de façon identique.

1. Vendeur et acquéreur

Pour que le compromis soit valable et ne donne pas matière à discussion, il faut veiller à ce que toutes les signatures nécessaires y figurent. Voici quelques exemples parmi les cas les plus fréquents.

Du côté vendeur

- Si le vendeur est marié, les deux conjoints doivent signer, sauf dans le cas où cet immeuble appartient en propre au conjoint vendeur et ne sert pas au logement de la famille;
- Si l'immeuble est en indivision, tous les copropriétaires doivent signer;
- Si l'immeuble appartient à une personne pour l'usufruit et à une autre pour la nue-propriété, toutes deux doivent signer;
- Le ou les vendeurs peuvent aussi avoir donné mandat de vendre à un mandataire qui peut être un agent immobilier ou l'un des copropriétaires, au cas où il y en a plusieurs. Dans ce cas, le mandataire doit pouvoir justifier son pouvoir de vendre, c'est-à-dire d'engager réellement le ou les vendeur(s), et pas seulement de négocier la vente, c'est-à-dire de trouver un acquéreur. S'il n'y a pas réellement mandat, le vendeur n'est pas engagé mais l'intermédiaire qui excède ses pouvoirs engage sa responsabilité personnelle.

Du côté acheteur

Si l'acheteur est marié, les deux époux doivent signer, sauf si l'acheteur est marié sous le régime de la séparation des biens et qu'il acquiert pour son compte personnel.

2. Vente pour "quitte et libre"

Ceci ne veut pas dire que le bien vendu n'est pas grevé d'une hypothèque ou d'une autre charge au moment où le compromis est signé, mais que le notaire retiendra le montant nécessaire pour payer les éventuels créanciers, permettant ainsi la libération du bien.

Encore faut-il que le montant soit suffisant : c'est pourquoi la vente est faite sous la condition suspensive que le prix restant à payer par l'acheteur soit suffisant pour rembourser les créanciers hypothécaires ou qui ont fait une saisie sur les biens en garantie de leur créance. Si ce prix ne suffit pas, il n'y a donc pas vente puisque la condition ne se réalise pas, à moins que l'acheteur ne préfère rembourser lui-même les créanciers.

3. Servitude

La servitude est une charge pesant sur le bien au profit d'un autre bien. Exemple : la servitude de passage. Le bien vendu peut être chargé d'une servitude ou, au contraire, en être bénéficiaire. Selon le cas, l'acquéreur devra la subir ou elle lui profitera.

Les parties consulteront le titre de propriété du vendeur pour vérifier l'existence d'une servitude.

Annexe-compromis de vente d'une maison d'habitation

Toutes les servitudes ne figurent pas dans les actes; c'est pourquoi le vendeur mentionnera soigneusement, sous le paragraphe "Conditions particulières" les servitudes qu'il connaît.

4. Etat du bien - Vices cachés

Selon la loi, le vendeur n'est pas tenu de garantir l'acquéreur des vices apparents (ce que l'on appelle couramment "l'état du bien"). Il se peut que le bien soit détérioré entre la signature du compromis et la prise de possession des lieux par l'acheteur. Ce serait alors à l'acheteur à en faire la preuve. C'est pourquoi, le compromis prévoit la possibilité pour l'acquéreur de faire dresser un état des lieux, ce qui lui permettra de prouver que le bien n'était plus dans le même état (vitres brisées, chaudière en panne, fuites, etc.) qu'au moment de la signature du compromis.

Toujours selon la loi, le vendeur doit garantir l'acquéreur contre les défauts cachés du bien vendu, qu'il les connaisse ou non (exemples : défaut d'étanchéité, humidité persistante, charpente véreuse, mэрule). C'est cette situation qui prévaut si on biffe la deuxième partie, reprise après le second "soit".

Mais vendeur et acheteur peuvent convenir que le vendeur vend sans aucune garantie d'absence de vices. Dans ce cas, c'est la première partie après le premier "soit" qui est biffée, de sorte que le second "soit" reste d'application.

Cette clause est rassurante pour le vendeur et, par le fait même, dangereuse pour l'acheteur puisque celui-ci renonce à un recours que la loi lui donne. L'acheteur prudent sera bien avisé de visiter le bien avec un homme de l'art (architecte, par exemple) avant de signer une telle clause.

Il est à noter que le vendeur ne pourrait évoquer la non-garantie des vices cachés s'il connaissait l'existence de ces vices, ce que l'acheteur peut toujours tenter de prouver. Il en est ainsi, même si la partie reprise sous le premier "soit" a été biffée.

Le vendeur peut évidemment mentionner l'existence des vices - qui sont alors acceptés par l'acheteur dûment informé - dans la rubrique "conditions particulières".

5. Jouissance du bien vendu

La jouissance du bien signifie que le bien est, soit mis à la disposition matérielle de l'acquéreur, soit qu'il en touche le loyer, si le bien est loué. Il est habituel que le bien ne soit mis à disposition de l'acquéreur qu'après paiement total du prix qui intervient au moment de l'acte notarié.

Bien que cela ne soit pas sans risques, il est toutefois possible de permettre à l'acquéreur d'entrer dans les lieux avant cette date ou au contraire de prévoir que le vendeur prolongera son occupation au-delà de l'acte notarié. Dans l'un ou l'autre cas, cette occupation peut être assortie ou non d'une indemnité. Il faut en tout cas prévoir que l'occupant fera couvrir par une assurance appropriée les risques de son occupation.

6. Situation locative

Lorsque le bien est loué, il est essentiel pour l'acquéreur de savoir à quoi s'en tenir. D'où l'option donnée dans le modèle de contrat :

- ou bien le vendeur s'engage à libérer le bien pour la date de l'acte notarié; il engage alors gravement sa responsabilité si ce résultat n'est pas atteint;
- ou bien le vendeur transmet à l'acheteur tous les renseignements essentiels : s'agit-il ou non d'un bail de résidence principale, quel est le montant du loyer, quand le bail a-t-il été conclu. Si le contrat est écrit, un exemplaire doit être remis à l'acheteur. Ces données sont essentielles pour déterminer notamment les droits de l'acquéreur quant à la possibilité de mettre fin au bail. C'est pourquoi la non-communication du contrat écrit, s'il en existe, et de ses éventuelles modifications, permet à l'acheteur d'invoquer la non-existence de la vente, puisqu'il n'a pu consentir à ce qu'il ne connaissait pas.

7. Situation urbanistique

Les législations des différentes régions imposent des limites et des restrictions quant aux possibilités de constructions, de modifications ou même d'affectations du bien à un usage autre que celui qui est prévu dans les plans d'aménagement.

Ces législations imposent aussi que l'acheteur soit informé de la situation urbanistique et de la conformité du bien acheté à ces dispositions légales.

Annexe-compromis de vente d'une maison d'habitation

8. Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur doit transmettre le dossier d'intervention ultérieure à l'acheteur lorsque la maison a été construite ou rénovée depuis le 1er mai 2001. Si la construction n'est pas encore achevée, il suffit d'acter que le dossier d'intervention ultérieure doit encore être complété. Ultérieurement au moment de la réception provisoire, le dossier doit être transmis à l'acheteur.

Ce document est obligatoire pour les chantiers occupés par plusieurs entrepreneurs. Il incombe au coordinateur de sécurité d'ouvrir et d'accomplir le dossier. Le dossier d'intervention comporte tous les éléments qui touchent à la sécurité et santé du bâtiment qui doivent être mis en compte lors des travaux ultérieurs.

9. Cuves à mazout

Les cuves enterrées ou non doivent être contrôlées quant à l'existence de fuites. Une plaque verte est apposée lors d'un contrôle positif. Le propriétaire reçoit une attestation de conformité et/ou un certificat de la part de l'installateur lorsque le contrôle a eu lieu. Une plaque rouge signifie que la cuve n'est plus conforme et qu'il existe un risque de pollution du sol.

10. Contrôle des installations électriques

Chaque immeuble qui comporte des installations électriques antérieures au 1er octobre 1981 doit faire l'objet d'une visite de contrôle des dites installations électriques par un organisme agréé. Cette obligation peut être cédée à l'acheteur. Chaque maison qui comporte des installations électriques qui datent d'après le 1er octobre 1981 doit disposer d'un procès-verbal de contrôle.

11. Déclarations

Les déclarations du vendeur sont destinées à éclairer l'acheteur pour qu'il puisse se faire une idée précise quant aux engagements qu'il prend. Le cas échéant, elles peuvent établir la mauvaise foi du vendeur qui aurait sciemment caché un élément important que l'acheteur avait intérêt à connaître.

12. Prix

Il arrive que le paiement d'une partie du prix se fasse "au noir"; cette pratique permet au vendeur de disposer de capitaux inconnus du fisc et à l'acquéreur de diminuer le montant des frais d'acquisition. Indépendamment de toute considération morale, cette pratique présente de sérieux risques : en effet,

- le fisc peut estimer que le prix figurant dans l'acte est inférieur à la valeur normale et exiger de l'acquéreur et du vendeur un complément de droits et le paiement d'amendes administratives. Le risque est évidemment accru si une partie du prix a été dissimulée. En outre, si le fisc peut démontrer la fraude, les sanctions seront très lourdes pour les deux parties;

- l'acheteur qui a payé au noir à la signature du compromis affaiblit sa situation juridique. Comment en effet récupérer certaines sommes qui ne sont pas mentionnées dans le compromis dans l'hypothèse où la vente n'aboutirait pas, pour une raison ou une autre (faillite du vendeur, hypothèque trop importante, copropriétaire n'ayant pas signé le compromis, etc.).

Quand bien même il existerait un document secret, l'acheteur ne pourrait s'en prévaloir en justice sans révéler sa propre fraude.

13. Acompte ou garantie

Il est habituel, mais non obligatoire, de fixer l'acompte à 10 % du prix. En cas de difficulté (vendeur failli ou ne pouvant signer seul, refus de passer l'acte, etc.), la récupération de l'acompte est toujours laborieuse. C'est pourquoi le contrat prévoit une formule alternative de garantie consignée sur un compte spécial ouvert par le notaire.

S'agissant d'une garantie, elle n'entre pas immédiatement dans le patrimoine du vendeur et ne se transformera en acompte que lorsque l'acte notarié sera signé. Si l'acte ne se réalise pas du fait du vendeur, l'acheteur pourra alors récupérer cette garantie sans difficultés. Par contre, les intérêts produits par la garantie reviendront au vendeur, puisque ces intérêts lui auraient profité s'il avait perçu l'acompte usuel.

Annexe-compromis de vente d'une maison d'habitation

14. Frais – TVA

Dans certains cas particuliers d'immeubles nouvellement construits, la vente peut se faire sous le régime de la TVA, ce qui entraîne d'importantes conséquences financières. Si on lui propose une telle formule, l'acquéreur a intérêt à se faire conseiller sans tarder par un professionnel compétent avant de signer.

15. Choix du ou des notaires

Il est important de régler ce point clairement dans le compromis. Si chaque partie désire faire intervenir son notaire (rappelons que cela n'entraîne pas de frais supplémentaires), mais que si l'une d'elles ne se rappelle plus son identité ou n'a pas encore fait son choix, on dira par exemple :

- pour le vendeur : Maître X, notaire à
- pour l'acquéreur : à désigner ultérieurement.

16. Date limite pour l'acte notarié

Il n'y a pas, comme on le croit parfois, de délai "légal" pour passer acte.

Mais il existe un délai fiscal, qui est de quatre mois à compter de l'accord des parties, pour payer les droits d'enregistrement, soit sur le compromis, soit sur l'acte notarié. C'est pourquoi, ce délai de quatre mois est souvent adopté entre parties, mais rien n'empêche de prévoir un délai plus court. Ce délai ne peut cependant pas être trop court, surtout si l'acquéreur doit obtenir un prêt. De toute manière, il faut laisser au notaire le temps de préparer l'acte, ce qui nécessite plusieurs semaines.

17. Sanctions

Vendeur et acheteur peuvent demander l'exécution forcée ou la résolution de plein droit, si l'autre partie se dérobe. Dans la pratique, le vendeur choisira presque toujours la résolution, car si l'acheteur se dérobe ce sera souvent parce qu'il ne peut pas payer le prix.

La résolution "de plein droit" signifie que le juge n'a pas de pouvoir d'appréciation : s'il est prouvé qu'une partie est en défaut, le juge ne peut que prononcer la résolution de la vente.

Par ailleurs, si le prix est payé tardivement par le fait de l'acquéreur, il est logique que celui-ci doive payer des intérêts de retard.

18. Condition suspensive

Cette condition permet au candidat acheteur de signer le compromis, même au cas où il n'est pas encore certain d'obtenir son prêt, car il ne s'engage à acheter que sous la condition qu'un prêt puisse être obtenu aux conditions mentionnées. S'il n'obtient pas ce prêt, il ne devra qu'une indemnité journalière en compensation du fait que le vendeur ne peut revendre le bien tant que l'acheteur ne l'a pas informé du refus du prêt.

Attention, l'acheteur doit informer le vendeur dans le délai indiqué, sinon il risque de devoir payer des dommages et intérêts au vendeur.

19. Conditions particulières

C'est à cet endroit qu'il convient de mentionner les dérogations que les parties ont convenu d'apporter aux clauses imprimées du présent compromis. Exemples :

- droit de l'acquéreur d'entrer dans l'immeuble avant la passation de l'acte authentique;
- servitudes ou charges quelconques attachées à l'immeuble et non mentionnées dans le titre de propriété.

C'est également à cet endroit que l'on peut stipuler certaines charges imposées au vendeur ou à l'acquéreur (exemple : effectuer certains travaux de remise en état).

Annexe-compromis de vente d'une maison d'habitation

