

**COMPROMIS DE VENTE – REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

*Entre les Soussignés:*

1. ....  
.....(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)  
.....  
.....( Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

ci-après dénommé(e)s LE VENDEUR, solidairement et indivisiblement tenu(e)s, ici représenté(e)s par ....., agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

**ET**

2. ....  
.....( Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)  
.....  
.....( Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

ci-après dénommé(e)s l'ACQUEREUR, solidairement et indivisiblement tenu(e)s, ici représenté(e)s par ....., agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

LE VENDEUR certifie lui-même ou par mandataire être propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Le porte-fort du VENDEUR déclare que le(s) titulaire(s) du droit de propriété est (sont) la (les) personne(s) reprise(s) sous la dénomination VENDEUR, dont il promet l'engagement ou la ratification, et, à défaut, son engagement personnel.

Le porte-fort de l'Acquéreur promet l'engagement ou la ratification de ce dernier, et, à défaut, son engagement personnel.

**IL EST CONVENU LA PRESENTE VENTE:**

LE VENDEUR précité vend, par les présentes, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées, hypothécaires, ou empêchement quelconque, ainsi que toutes inscriptions et transcriptions, à L'ACQUEREUR précité, qui accepte, le bien suivant, ci-après dénommé BIEN, relativement auquel LE VENDEUR déclare également ne pas avoir conclu de mandat hypothécaire :

## **DESCRIPTION DU BIEN**

Commune de.....

Bien comprenant.....  
.....  
.....

Le Bien vendu paraît cadastré

section ..... N° .....

pour une superficie de .....

L'ACQUEREUR reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense LE VENDEUR d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

La présente convention engage les parties de manière définitive, sauf les réserves qui y sont explicitement exprimées.

Le transfert de propriété n'aura toutefois lieu qu'à la signature de l'acte qui le constatera. L'ACQUEREUR n'aura la jouissance du bien qu'à partir du même moment, s'il n'en est disposé autrement ci-après.

Si le bien est loué, L'ACQUEREUR sera subrogé à dater de la passation de cet acte aux droits et obligations du VENDEUR, sous réserve de l'opposabilité du bail à son égard.

L'ACQUEREUR supportera, à partir de son entrée en jouissance, les taxes, impôts et charges, LE VENDEUR déclarant qu'à sa connaissance, le bien doit / ne doit pas faire l'objet d'une taxation liée à l'exécution de travaux de voirie.

L'ACQUEREUR respectera, à partir de ce même moment, toutes obligations résultant des contrats d'assurances afférents au bien vendu, sauf résiliation à ses frais après la signature de l'acte authentique

La vente ne comprend ni les compteurs ou canalisations appartenant à des compagnies ou régies, ni les effets mobiliers qui se trouveraient dans le bien vendu.

LE VENDEUR et L'ACQUEREUR collaboreront de manière à notifier rapidement le transfert de propriété ainsi qu'un relevé établi entre eux ou par un fonctionnaire compétent à l'établissement concerné par l'approvisionnement en eau du bien, à l'occasion de la passation de l'acte constatant la présente vente.

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve et se comporte actuellement, sans recours contre LE VENDEUR pour vices de sol ou de sous-sol, sans garantie quelconque des vices cachés inconnus du VENDEUR, et sans garantie de la superficie ci-dessus indiquée, le plus ou le moins fût-il supérieur au vingtième faisant profit ou perte pour L'ACQUEREUR sans modification quant au prix.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le bien a / n'a pas fait l'objet de modifications donnant encore lieu à une révision du revenu cadastral.

LE VENDEUR déclare que les constructions qu'il aurait érigées ou les modifications qu'il aurait apportées au bien vendu l'ont été dans le respect des lois et règlements en vigueur.

LE VENDEUR déclare se conformer à l'article 3 de l'arrêté royal du 10 mars 1981 qui stipule que les installations électriques mises en service avant le 1er octobre 1981 doivent faire l'objet d'un contrôle effectué par un organisme agréé lors d'un transfert de propriété lorsque l'installation n'est pas couverte par un rapport de conformité basé sur le Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.).

LE VENDEUR transmettra au notaire instrumentant le procès-verbal de visite requise de contrôle de l'installation électrique effectué à ses frais par un organisme agréé à l'occasion de la vente.

## OCCUPATION

Le bien vendu est occupé par M...../l'association/la société.....  
.....(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE),  
en vertu de .....  
dont les conditions sont .....

L'ACQUEREUR sera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR en ce qui concerne les mitoyennetés vers les propriétés voisines.

Le dit bien est en outre vendu avec toutes ses servitudes, généralement quelconques, qui pourraient l'avantager ou le grever, sauf à L'ACQUEREUR à faire valoir les unes et à se défendre des autres.

Il est vendu avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter des prescriptions urbanistiques et des arrêtés et actes pris en exécution par les autorités.

## COPROPRIETE

L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR sa quote-part du fonds de réserve délaissée à l'association des copropriétaires de l'immeuble comprenant le bien vendu.

LE VENDEUR communique à L'ACQUEREUR les statuts et le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble, L'ACQUEREUR ayant été invité pour le surplus à consulter le registre des décisions de l'assemblée générale, pour ce qui concerne, entre autres, les dépenses et travaux décidés ou engagés.

En cas de tenue d'une assemblée générale entre la date de la présente vente et celle de l'acte authentique, LE VENDEUR en avisera L'ACQUEREUR et lui adressera sans délai l'ordre du jour. A moins que LE VENDEUR et L'ACQUEREUR ne conviennent de ne se rendre ni l'un ni l'autre à l'assemblée, ils devront alors déterminer de commun accord celui d'entre eux qui y participera et le sens du vote sur chaque point de l'ordre du jour. Si les parties décident que L'ACQUEREUR participera et votera à l'assemblée, LE VENDEUR veillera à lui donner procuration à ces fins.

LE VENDEUR déclare être/ne pas être personnellement partie à une action en justice relative à son lot, ou exercée dans le cadre de la loi sur la copropriété.

Dans l'affirmative, l'objet de l'action est :

.....

## URBANISME

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), la Commune est tenue de délivrer dans les 30 jours les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien, et indiquant notamment sa destination, le cas échéant les conditions auxquelles un projet de construction est soumis, l'inscription du bien dans un plan d'expropriation, sa présence dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption ou sur la liste de sauvegarde ou si le bien est classé ou en cours d'inscription ou de classement.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir / a fait l'objet d'un permis de lotir (date de délivrance ....)  
Objet : .....

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un plan ou avis d'expropriation ou d'un plan d'aménagement ni d'une mesure prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites ;

OU :

le bien relève du patrimoine immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde / est classé / fait l'objet d'une procédure de classement, la présente déclaration étant faite conformément à l'article 217 du Cobat.

- le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme / certificat d'urbanisme délivré par ..... autorisant....., et qu'il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux soumis à l'obtention d'un permis en vertu de l'article 98 du Cobat.
- le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux soumis à l'obtention d'un permis en vertu de l'article 98 du susdit code.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

## **CODE DU LOGEMENT**

LE VENDEUR déclare et garantit sous sa responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique tel que défini aux articles 18 à 22 du Code du Logement Bruxellois.

## **ENVIRONNEMENT**

L'ACQUEREUR déclare recevoir l'original du certificat PEB (certificat de performance énergétique) requis, le VENDEUR étant en possession d'une copie du certificat PEB valide.

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO2 de l'habitation individuelle reprises dans le certificat PEB sont.....

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pour le bien vendu aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas exercé sur le terrain, assiette du bien vendu, des activités à risque au sens de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à l'assainissement des sols pollués dans la région de Bruxelles-Capitale et de ses arrêtés d'exécution.

Le VENDEUR certifie qu'il n'existe à sa connaissance aucun motif pour que ce terrain vienne à être identifié à l'inventaire comme pollué ou pour lequel existeraient de fortes présomptions de pollution et qu'il n'a reçu aucun courrier de l'IBGE reprenant le bien dans la cartographie des sols pollués.

Le VENDEUR déclare avoir demandé par lettre recommandée /par voie électronique à l'IBGE une attestation du sol pour la ou les parcelles concernées.

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu l'attestation (ou les attestations) du sol qui lui a (ont) été transmises par le VENDEUR avant la formation de la convention ou de l'offre relative à l'aliénation de droits réel et déclare avoir été informé du contenu de l'attestation ou des attestations du sol.

LE VENDEUR déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de(s) (l')attestation(s) du sol délivrée(s) par l'IBGE.

LE VENDEUR déclare que le bien vendu contient / ne contient pas un réservoir à mazout. Si un tel réservoir est présent, il en délivre le certificat d'inspection et d'étanchéité à L'ACQUEREUR. S'il s'agit d'un réservoir enfoui jusqu'à 10.000 litres ou d'un réservoir aérien de 3.000 à 10.000 litres, LE VENDEUR produit la déclaration de classe III dont il dispose pour son exploitation ainsi que les documents nécessaires à la cession de cette déclaration auprès des autorités compétentes.

### **DROIT DE PREEMPTION**

LE VENDEUR déclare avoir reçu / ne pas avoir reçu à ce jour une notification en matière de droits de préemption visés par les articles 258 et suivants du COBAT, selon laquelle le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le gouvernement et reprenant les différents immeubles y soumis.

Dans la négative, le droit de préemption ne s'applique pas à la présente convention.

Dans l'affirmative, LE VENDEUR déclare avoir notifié à la Régie foncière la déclaration d'intention d'aliéner selon les formes requises par l'article 266 du COBAT et ce, dès la diffusion de l'offre d'aliéner, sur quelque support que ce soit.

La présente vente est également, dans l'affirmative, conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption par les bénéficiaires de ce droit.

Les parties consulteront les exclusions du droit de préemption visées à l'article 263 du COBAT.

### **CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES**

LE VENDEUR déclare que le bien a / n'a pas fait l'objet de travaux visés par l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Dans l'affirmative, il transmettra à L'ACQUEREUR, au plus tard à la date de l'acte authentique constatant la présente vente, le dossier d'intervention ultérieure requis et constitué conformément aux dispositions de cet arrêté. Le dossier d'intervention ultérieure est défini comme celui qui contient les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage.

### **FRAIS**

L'ACQUEREUR, qui s'y oblige, supportera, en sus du prix, les frais, taxes quelconques et honoraires notariaux à résulter de la présente vente, en ce compris les frais d'inventaire et de mesurage s'il y a lieu ou s'il les commande.

L'ACQUEREUR remboursera les frais exposés à l'occasion de la transmission au notaire instrumentant des informations relatives à la copropriété visées par la loi, si ces frais ne sont pas pris en charge par l'association des copropriétaires.

L'ACQUEREUR supportera en outre les frais suivants: .....

### **PRIX**

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

- à la signature des présentes, à concurrence de la somme de ..... à titre d'acompte que LE VENDEUR reconnaît avoir reçu de L'ACQUEREUR en un chèque n° ..... ;
- à la passation de l'acte authentique, à concurrence du solde, soit .....

## NOTAIRES

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

- Pour LE VENDEUR: Maître .....
- Pour L'ACQUEREUR: Maître .....

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire pour la signature de l'acte authentique de vente, au plus tard dans les .....mois des présentes ou de la réalisation de l'ensemble des éventuelles conditions suspensives.

## SANCTIONS

Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, la partie en droit aura, après mise en demeure par lettre recommandée à la poste adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant 15 jours, la faculté:

- soit de revendiquer la résolution de la vente et de recevoir une somme égale à 15 pour cent du prix de vente à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou après remboursement de l'acompte payé par L'ACQUEREUR, sans préjudice du remboursement de tous frais exposés et en sus des indemnités reconnues en droit commun ;
- soit de poursuivre l'exécution de la vente par voie de justice. Dans ce cas, un intérêt de 12% l'an sur le prix de vente sera dû par la partie défaillante jusqu'à réalisation de l'acte authentique.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution et en général toutes les suites des présentes, les parties élisent chacune domicile en leurs propres résidences respectives, et, en ce qui concerne une des parties qui se trouverait en dehors du territoire belge, en l'étude de son notaire, et à défaut, celle du notaire de l'autre partie.

## ARBITRAGE

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation ([info@arbitrage-mediation.be](mailto:info@arbitrage-mediation.be) – [www.arbitrage-mediation.be](http://www.arbitrage-mediation.be)), conformément à son règlement.

## AGENT IMMOBILIER

La présente convention a été conclue par l'entremise de l'agence .....

## DROITS D'ENREGISTREMENT

Les parties déclarent être parfaitement au courant de l'obligation fiscale qu'elles ont d'enregistrer le présent compromis de vente dans les quatre mois de sa signature (ou de la réalisation des conditions suspensives y stipulées) dans l'hypothèse où l'acte authentique ne serait pas signé dans ledit délai.

Le cas échéant, l'ACQUEREUR déclare qu'il veillera à accomplir ou faire accomplir par son notaire, pour au plus tard la date limite de l'enregistrement, les formalités destinées à obtenir l'abattement fiscal prévu par l'article 46 bis du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

## CONDITIONS PARTICULIERES

Fait à ....., le .....,  
en autant d'exemplaires originaux que de parties possédant un intérêt distinct, chacune d'elles  
reconnaissant avoir reçu le sien propre.  
Modèle mis à disposition par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation

L'ACQUEREUR

LE VENDEUR