

COMPROMIS DE VENTE D'UN TERRAIN destiné à la construction d'une maison d'habitation

Entre les soussignés :

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

.....
.....

B. "L'Acquéreur" : (Nom, prénoms, profession, domicile, n° T.V.A.)

.....
.....

Il est convenu ce qui suit :

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

.....
.....

Commune de

Une parcelle de terrain à bâtir, située rue

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

- d'après le plan de lotissement, approximative de

Le bien constitue le lot n° du lotissement mentionné ci-après.

Le bien n'a pas fait l'objet d'un mesurage avant la signature de l'acte authentique, il est 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, les dits 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. Charges et servitudes

Le bien est vendu avec toutes les charges et servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever.

À 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.

4. État

Le bien est vendu sous les garanties ordinaires. Il devra être délivré dans son état actuel.

(soit) **(1)** L'acquéreur pourra exercer un recours en cas de découverte de vices cachés ou d'inadéquation du sol ou du sous-sol.

(soit) **(1)** Toutefois, l'acquéreur ne pourra exercer aucun recours en cas de vices cachés ou d'inadéquation du sol ou du sous-sol.

5. Jouissance

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un bail à ferme ni d'une convention d'occupation.

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

6. Impôts

À 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.

7. Aménagement du territoire

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

.....
.....

(soit) **(1)** L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du permis de bâtir/permis d'urbanisme/certificat d'urbanisme n° 1 **(2)** délivrée par le Collège des bourgmestre et échevins de le; le vendeur déclare céder à l'acquéreur tous les droits et obligations résultant de ce permis ou de certificat.

(soit) **(1)** Le bien vendu fait partie d'un lotissement en vertu d'un permis de lotir non périmé délivré par le Collège des bourgmestre et échevins de le

Suite à l'octroi de ce permis, un acte de division a été signé par le notaire le

(soit) **(3)** L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de cet acte, éventuellement des actes modificatifs et de leurs annexes, dont la copie du permis de lotir.

(soit) **(3)** Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur dans les 15 jours une copie de cet acte, éventuellement des actes modificatifs et de leurs annexes, dont la copie du permis de lotir.

Le vendeur déclare en outre que ces documents ne contiennent aucune clause particulière relative à l'affectation du bien qui soit de nature à causer un préjudice à l'acquéreur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien susvisé ne fait l'objet d'aucune infraction en matière de d'urbanisme, ni d'aucune citation pour infraction à la législation applicable en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

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

(2) Biffer la mention inutile.

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

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait l'objet d'aucune obligation de bâtir dans un délai déterminé.

(soit) **(1)** La vente est conclue et acceptée sous la condition suspensive de la délivrance d'un certificat d'urbanisme n° 1 attestant que la construction d'une habitation est autorisée sur le bien vendu.

Le vendeur s'engage à introduire la demande de ce certificat, à ses frais, dans le mois des présentes.

À défaut de notification, par pli recommandé, à l'acquéreur de ce certificat dans les six mois des présentes, la condition sera réputée non réalisée.

Cette condition sera également considérée comme n'étant pas réalisée s'il résulte de ce certificat des charges extraordinaires qui augmentent anormalement le coût de la construction et dont l'acquéreur n'avait pas connaissance. Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui pourra seul y renoncer ; dans ce cas, la vente sera réputée parfaite.

(soit) **(1)** Le vendeur déclare qu'il n'a introduit aucune demande de permis de bâtir/d'urbanisme, ni permis de lotir, ni certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareils permis pourraient être obtenus et qu'il ne prend dès lors aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien ni d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant servir pour l'habitation.

L'acquéreur reconnaît avoir pris les renseignements à l'administration communale de la situation du bien et dispense le vendeur de toute information complémentaire à ce sujet. Le vendeur déclare que le bien est affecté à la construction d'une habitation et que cette affectation a été déterminante pour fixer le prix de la présente cession.

La vente est dès lors conclue sous la condition suspensive que cette affectation soit conforme aux renseignements urbanistiques reçus par le notaire instrumentant au plus tard dans le délai prévu pour la signature de l'acte authentique.

Si le bien vendu est situé en Région flamande, l'attention sera attirée sur l'article 4.2.1. du Code flamand de l'aménagement du territoire qui dresse la liste des travaux soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable.

Si le bien vendu est situé en Région de Bruxelles-Capitale, l'attention sera attirée sur l'article 98, §1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire qui dresse la liste des travaux soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable.

Si le bien vendu est situé en Région wallonne, l'attention sera attirée sur le fait qu'aucun des actes ou travaux visés à l'article 84, § 1er du CWATUPE et, le cas échéant, à l'article 84, § 2, alinéa premier du CWATUPE ne peut être réalisé sans permis d'urbanisme.

8. 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.

9. 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.

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

Le vendeur déclare avoir, anticipativement à la conclusion de ce compromis de vente, demandé à l'IBGE une attestation sur l'état du sol et en avoir communiqué le contenu au candidat acquéreur.

L'attestation délivrée par l'IBGE à la date du dit :

.....
.....

Le vendeur confirme expressément n'avoir pas connaissance d'éléments susceptibles d'affecter le contenu de l'attestation sur l'état du sol délivrée par l'IBGE.

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

11. 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. Ces intérêts correspondent aux intérêts légaux.

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.

En cas de vente par le lotisseur, l'acquéreur prendra en outre la quote-part dans les frais de l'acte de division et de mesurage. Ceux-ci s'élèvent à la somme de €.

12. 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

13 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 %

14. Condition suspensive d'octroi d'un crédit hypothécaire

Les parties sont libres d'inclure dans les clauses particulières des conditions suspensives autres que celles énumérées ci-après.

Facultatif : Condition suspensive d'octroi d'un crédit hypothécaire

(soit) **(1)** La présente vente n'est pas conclue sous la condition suspensive de l'octroi à l'acquéreur d'un crédit hypothécaire.

(soit) **(1)** La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'octroi à l'acquéreur d'un crédit hypothécaire dont le montant ne pourra excéder % du prix de vente **(2)**, au taux normal du marché pour une durée minimale de 5 ans, et sans exigence d'une garantie hypothécaire complémentaire.

Cette condition suspensive devra être réalisée dans un délai de mois **(3)** suivant la signature de la présente.

Si le crédit hypothécaire est octroyé à l'acquéreur dans ce délai, la vente sera réputée parfaite.

Toutefois l'acquéreur devra en aviser le vendeur par lettre recommandée envoyée au plus tard avant l'échéance du délai.

À défaut, le vendeur pourra revendiquer des dommages et intérêts s'il est établi qu'il a subi un préjudice.

Si le crédit hypothécaire n'est pas obtenu dans ce délai, la condition sera considérée comme non réalisée et la vente sera réputée inexistante.

L'acquéreur est tenu d'en informer le vendeur dans ce même délai par lettre recommandée.

En cas de non-obtention du crédit sollicité, la somme versée à titre d'acompte ou de garantie sera remboursée à l'acquéreur sous déduction d'une indemnité pour indisponibilité temporaire du bien.

Cette indemnité sera de :

- un demi pour mille du prix convenu par jour entier compris entre la date de la présente convention et la date d'envoi d'une lettre recommandée expédiée dans le délai convenu pour l'obtention du crédit ;

- un pour mille par jour entier compris entre la date d'échéance du délai convenu pour l'obtention du crédit et la date d'envoi de la lettre recommandée informant le vendeur de la non-obtention du crédit.

À défaut pour l'acquéreur de fournir la preuve du refus du crédit ou à défaut de prouver qu'il a fait le nécessaire pour l'obtention du crédit en temps utile et après une mise en demeure restée sans suite durant un délai de 15 jours, une somme forfaitaire égale à 10 % du prix de vente reviendra au vendeur à titre d'indemnité et à l'exclusion de toute autre.

L'acquéreur pourra également renoncer au bénéfice de la présente condition suspensive. Cette renonciation ne sera cependant opposable au vendeur que si l'acquéreur en a avisé le vendeur par lettre recommandée envoyée au plus tard le jour de l'échéance prévue pour la réalisation de ladite condition.

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

(2) À défaut d'indication contraire, il s'agira de 100 % du prix de vente.

(3) À défaut d'indication contraire, il s'agira de 2 mois.

Conditions particulières

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

Élection de domicile

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

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.

Annexes :

- Permis d'urbanisme
- Copie de l'acte de propriété
- Attestation sur l'état du sol
- Autre :

Pour signature,

Le vendeur
(Veuillez à parapher chaque bas de page et chaque biffure éventuelle).

L'acquéreur

Établi par :

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

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

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

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

Vlaamse Vastgoedfederatie
Mozartstraat, 24/11, 2018 Antwerpen

Adapté par Test-Achats
en février 2012