

COMPROMIS DE VENTE – APPARTEMENT

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, l'appartement ci-après décrit à usage de

conformément à l'acte de base :

Commune de

Dans un immeuble à appartements, nommé Résidence

sis rue

numéro

qui paraît cadastré section numéro et est érigé sur un terrain ayant une superficie :

- d'après cadastre, de

- d'après titre de propriété, de

1. L'appartement numéro au étage, à gauche/ droite **(1)** en regardant l'immeuble de la rue, comprenant :

a) en propriété privative :

(description de l'appartement et mention du n° de la cave)

.....
.....
éventuellement comprenant la jouissance privative de

.....
.....
b) en copropriété et indivision forcée :

..... millièmes des parties communes du bâtiment et du terrain.

2. Le garage/l'emplacement **(1)** numéro auxquels correspondent millièmes des parties communes du bâtiment et du terrain.

Il est référé à l'acte de base ou aux éventuels actes de base changeants pour une description plus détaillée du bien vendu.

Le revenu cadastral de base s'élève à €.

(1) Biffer la mention inutile.

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. 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 vices cachés.

(soit) **(1)** 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. À 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) **(2)** Le bien est vendu pour libre d'occupation, au plus tard, à la date ultime prévue pour la signature de l'acte authentique.

(soit) **(2)** 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

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.

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

(2) Biffer la mention inutile.

8. Urbanisme

Le vendeur déclare que pour l'édification/transformation **(1)** de la construction, un permis a été obtenu en date du

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.

Le vendeur déclare qu'un permis de lotir a été délivré **(1)** 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 que la destination urbanistique la plus récente du bien est à usage de

Si le bien vendu est situé en Région flamande, le vendeur déclare que :

- (soit) **(1)** une attestation as-built validée a été délivrée au sens de l'article 4.2.1 du Code flamand de l'aménagement du territoire, dont une copie est annexée au compromis.
- (soit) **(1)** aucune attestation as-built validée n'a été délivrée.
- (soit) **(1)** le bien fait l'objet d'un droit de préemption en faveur de
- (soit) **(1)** le bien ne fait l'objet d'aucun droit de préemption.

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.

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 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 la mention inutile.

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. Attestation de contrôle de l'installation de chauffage central pour les chaudières d'une puissance de 20 kW ou plus

(soit) **(1)** L'acquéreur déclare que le vendeur lui a remis les deux dernières attestations périodiques de nettoyage et de combustion de l'installation de chauffage central.

(soit) **(1)** Le vendeur s'engage à remettre les deux dernières attestations périodiques de nettoyage et de combustion de l'installation de chauffage central à l'acquéreur au plus tard lors de la passation de l'acte authentique.

15. Installations électriques

(soit) **(1)** Le vendeur remet un procès-verbal de contrôle de conformité des installations électriques domestiques existantes, établi par un organisme de contrôle agréé en date du

(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.

Si l'installation n'est pas conforme,

(soit) **(1)** l'acquéreur mettra l'installation en conformité, à ses frais, dans le délai de 18 mois, et fera procéder, à ses frais, à un nouveau contrôle de l'installation,

(soit) **(1)** le vendeur mettra l'installation en conformité, à ses frais, dans le délai de 18 mois, et fera procéder, à ses frais, à un nouveau contrôle de l'installation.

16. Détecteur de fumée

(soit) **(1)** Le vendeur déclare que le bâtiment est équipé d'un détecteur de fumée.

(soit) **(1)** Le vendeur déclare que le bâtiment n'est équipé d'aucun détecteur de fumée.

17. CPE – rapport – certificat

Le certificat de performance énergétique de l'habitation contient les éléments suivants concernant la performance énergétique du bâtiment :

.....

18. 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.

19. État de lieux (facultatif)

(soit) **(1)** Les parties conviennent de faire dresser un état des lieux contradictoire. Cette mesure tend notamment à éviter que l'acquéreur qui acquiert déjà la jouissance du bien avant la passation de l'acte authentique ne cause certains dommages ou que le vendeur n'emporte certains biens avant la passation de l'acte authentique. Les frais de cet état des lieux seront répartis à parts égales entre les parties.

(soit) **(1)** Les parties conviennent de ne pas faire dresser d'état des lieux.

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

20. Copropriété

1. Statuts – Règlement d'ordre intérieur – Décisions de l'Assemblée Générale – Décompte des charges périodiques

Le cédant transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention, les informations et documents suivants :

- 1° la dernière version des statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions prises par l'assemblée générale (ordinaire et extraordinaire) au cours des trois dernières années ;
- 2° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve,
- 3° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- 4° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
- 5° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- 6° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 7° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

La communication des documents précités constitue une condition suspensive qui, si elle n'est pas réalisée, entraîne la nullité du compromis.

Le vendeur certifie que les documents précités ne comportent pas de clauses particulières (servitudes, affectation, etc.) qui ne sont pas visées dans le présent compromis et qui sont susceptibles de causer un préjudice à l'acquéreur.

À cet égard, l'acquéreur déclare qu'il destinera le bien à un usage

Le vendeur déclare que cette affectation est permise par les statuts et le règlement d'ordre intérieur.

2. Charges communes

a. Charges survenues après la signature de l'acte authentique

Les charges ordinaires et périodiques seront supportées par l'acquéreur à compter de la signature de l'acte authentique.

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur la base de l'exercice précédent.

Le vendeur 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.

Les charges extraordinaires, décidées par l'Assemblée Générale ou le syndic après la date de la signature de l'acte authentique, seront supportées par l'acquéreur.

b. Charges antérieures à la date de la passation de l'acte authentique

Les dépenses extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale ou le syndic :

- avant la date de signature du présent contrat d'achat-vente, sont à la charge du vendeur, même si elles ne deviennent exigibles qu'après cette date.
- après la date de signature du présent contrat d'achat-vente mais avant la date de passation de l'acte authentique, sont à la charge de l'acquéreur, à condition qu'il ait reçu l'ordre du jour et une procuration pour participer à l'assemblée générale qui s'est tenue pendant cette période. Si le vendeur ne lui a pas délivré cette procuration, il doit supporter les charges exceptionnelles, même si elles ne sont pas exigibles.

Toutes les autres charges antérieures sont à la charge du vendeur.

Obligations légales de l'acquéreur à l'égard de la copropriété

Sans préjudice de ce qui a été convenu par les parties concernant la répartition des charges dans le temps, il doit être tenu compte des dispositions légales suivantes qui régissent les relations entre la copropriété, d'une part, et l'acquéreur et le vendeur, d'autre part :

- le vendeur devra payer à la copropriété toutes les sommes réclamées avant le contrat d'achat-vente n'ait acquis une date certaine, même si elles concernent le fonds de réserve.
- l'acquéreur devra payer à la copropriété les sommes suivantes réclamées par le syndic après que le contrat d'achat-vente a acquis une date certaine :
 - les dépenses extraordinaires décidées avant la date certaine du transfert de propriété,
 - les appels de fonds décidés avant la date certaine du transfert de propriété,
 - le coût des travaux urgents dont le paiement n'a été réclamé par le syndic qu'après la date certaine,
 - les frais liés à l'acquisition de parties communes décidés avant la date certaine du transfert de propriété,
 - les dettes résultant de litiges nés avant la date certaine du transfert de propriété,
- l'acquéreur devra payer à la copropriété toutes les sommes réclamées après la signature de l'acte authentique.

c. Recettes antérieures

Si le paiement effectif de recettes en faveur du propriétaire a eu lieu avant la date certaine du transfert de propriété, ces recettes reviennent au vendeur. Si le paiement a eu lieu après cette date, les recettes reviennent à l'acquéreur.

d. Fonds de réserve

(soit) **(1)** La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve ne devra pas lui être remboursée.

(soit) **(1)** L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur sa quote-part dans le fonds de réserve sans que celle-ci puisse excéder la somme de €.

e. Décompte

Les parties marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs ainsi qu'il résulte de ce qui précède. Les sommes en résultant seront payées lors de la signature de l'acte authentique de vente par l'intermédiaire du notaire instrumentant à qui les parties confèrent tous mandats à cette fin.

f. Litiges en cours

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

g. Dispositions impératives

Les accords dont question ci-avant aux points a. jusqu'à f. sont conclus entre les parties, sans préjudice aux dispositions impératives dont peut se prévaloir l'association des copropriétaires.

3. Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare que :

- l'assemblée générale ou le syndic n'a pris à sa connaissance aucune décision relative à des travaux autres que de simple réparation, à l'exception de qui resteront à sa charge ;
- les charges communes périodiques s'élèvent mensuellement à environ € ;
- à sa connaissance, aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- l'immeuble est géré par

21. 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) 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.

22. Conditions suspensives

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

(soit) **(2)** 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 **(3)**, au taux normal du marché pour une durée minimale de 15 ans, et sans exigence d'une garantie hypothécaire complémentaire.

Cette condition suspensive devra être réalisée dans un délai de mois **(4)** 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.

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

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

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

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

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.

Informations relatives aux charges communes

La présente vente est conclue sous la condition suspensive que l'acquéreur ait reçu tous les documents visés à l'article 20.1.

23. 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

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

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

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
- Permis de lotir (le cas échéant)
- Attestation sur l'état du sol
- Attestation as-built (le cas échéant)
- Certificat de performance énergétique
- Attestation de contrôle de la cuve à mazout (le cas échéant)
- Bail (le cas échéant)
- Autre:

Pour signature,

Le vendeur
(Veillez 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
Février 2012

NOTICE EXPLICATIVE – COMPROMIS DE VENTE D'UN APPARTEMENT

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.

Porte-fort

Cette construction juridique est à éviter étant donné qu'elle n'offre aucune garantie d'achat au vendeur.

En l'occurrence, celui qui signe n'est pas l'acquéreur, mais il se porte fort qu'une autre personne achètera. Cette autre personne reste libre de ratifier ou non le compromis. À défaut de ratification, le vendeur ne peut que réclamer des dommages et intérêts au porte-fort, sauf clause contraire.

2. Objet

Une vente d'appartement comprend toujours une partie privative, dont l'acheteur est seul propriétaire, et des parties communes (entrées, couloirs, escaliers, ascenseurs, jardin, cour, etc.).

Il est important que l'acquéreur soit bien informé de ce qu'il achète et quelle proportion de parties communes il a en copropriété, d'autant plus que cette proportion entre en compte dans son pouvoir de décision et dans le partage des charges.

3. 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.

4. 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.

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.

5. État 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".

6. Assurances

Dans la copropriété, l'assurance de l'immeuble est collective; il est donc logique que l'acquéreur se substitue au vendeur.

Par contre, la police d'assurance du contenu est l'affaire de l'acquéreur.

7. 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. Dans ce cas, il est recommandé de faire dresser un état des lieux contradictoire.

Il faut en tout cas prévoir que l'occupant fera couvrir par une assurance appropriée les risques de son occupation.

8. 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.

Un acquéreur normalement prudent s'assurera, lors de l'achat d'une habitation louée, que les exigences élémentaires en matière de sécurité, d'hygiène et de salubrité ont été respectées. Des normes en la matière ont été définies pour chacune des Régions (Région flamande: consultez le Code flamand du logement; Bruxelles: consultez le Code bruxellois du logement; Région wallonne: consultez le Code wallon du Logement. Les détecteurs de fumée sont, par exemple, obligatoires en Région de Bruxelles-Capitale pour les habitations louées et, en Région wallonne, pour toutes les habitations.

9. 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.

Attestation as-built (Flandre)

Il s'agit d'une attestation certifiant que la construction érigée est conforme au permis délivré. L'attestation as-built est délivrée par une instance ou personne agréée à cet effet par le Gouvernement flamand. Elle doit être demandée par les personnes soumises à l'obligation de permis de bâtir et par les personnes qui vendent leur habitation. Cette obligation entrera probablement en vigueur dès juin 2012. Il est conseillé aux intéressés de se renseigner auprès de leur administration communale.

10. Droit de préemption

Lorsque le propriétaire envisage de vendre le bien, il est obligé de le proposer également au bénéficiaire du droit de préemption, aux mêmes conditions (y compris de prix) que celles dont il a convenu définitivement avec le candidat acquéreur.

Si le bénéficiaire exerce son droit, il a priorité sur le candidat acquéreur qui ne dispose d'aucun recours.

C'est le notaire qui propose le droit de préemption et c'est aussi lui qui par la suite informe le bénéficiaire du droit de préemption (en cas de non-exercice dudit droit) du prix et des conditions de l'acte authentique, et ce à des fins de contrôle. La loi prévoit un droit de préemption en faveur du fermier. Un droit de préemption peut également être accordé en faveur du locataire (à vérifier dans le contrat de bail, ancien titre de propriété, etc.).

11. Attestation sur l'état du sol

En Région flamande et en Région de Bruxelles-Capitale uniquement, une attestation sur l'état du sol doit être remise avant la conclusion du compromis. En Région de Bruxelles-Capitale, cette attestation peut être remise au plus tard lors de la passation de l'acte authentique, mais il est vivement conseillé d'exiger qu'elle le soit lors de la conclusion du compromis.

Le contenu de l'attestation sur l'état du sol doit être retranscrit littéralement dans le compromis. Dans le cas d'une attestation vierge, l'OVAM déclare n'avoir pas connaissance d'une éventuelle pollution et autorise la vente du terrain. Le candidat acquéreur qui veut acquérir une plus grande certitude que le terrain n'est pas pollué, demandera à la commune de faire réaliser, sur base volontaire, une étude sommaire par un expert en assainissement du sol. Si le terrain est repris comme terrain à risque dans l'inventaire communal ou auprès de l'OVAM, cela signifie que des activités à risque ont précédemment été exercées sur ce terrain. Dans ce cas, l'attestation sur l'état du sol mentionnera que le terrain ne peut être vendu que moyennant une étude d'orientation du sol préalable. Il est recommandé d'insérer dans les clauses particulières une condition suspensive de délivrance d'une attestation favorable dans les deux mois maximum.

L'idéal est bien entendu que l'attestation sur l'état du sol utilisée soit récente.

L'attestation sur l'état du sol doit être demandée auprès de l'OVAM en Flandre ou auprès de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (IBGE) en Région de Bruxelles-Capitale. En cas de non-respect des formalités (pas d'attestation sur l'état du sol demandée), l'acquéreur peut invoquer la nullité du compromis.

12. 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.

13. 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.

14. Chaudières d'une puissance de 20 kW ou plus

La puissance est indiquée sur la chaudière. En Flandre, 95 % des chaudières de chauffage central ont une puissance de plus de 20 kW, de sorte que les attestations sont presque toujours requises.

15. 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 desdites 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.

16. Détecteur de fumée

Obligatoire pour toutes les habitations en Région wallonne, uniquement pour les habitations louées en Région de Bruxelles-Capitale. En Région flamande, obligatoire uniquement pour les nouvelles constructions et les habitations à rénover soumises à l'obtention d'une autorisation urbanistique.

17. Statuts et règlement d'ordre intérieur

La nouvelle loi distingue deux types d'information à communiquer à l'acquéreur, l'information à communiquer avant la conclusion du présent contrat d'achat-vente (compromis) et l'information à communiquer avant la passation de l'acte authentique. Le candidat a le droit d'être informé concernant les sept points énumérés au point 1. Si un agent ou notaire est associé à la réalisation de l'acte sous seing privé, l'obligation d'information incombe à ce professionnel. Si aucun notaire ni agent n'est associé à la réalisation du compromis, c'est au vendeur qu'il appartient de transmettre cette information.

Le syndic doit transmettre l'information au demandeur dans les quinze jours de la réception de la demande, qui, à son tour, informe l'acquéreur. Si le syndic ne répond pas (en temps utile), le demandeur doit le signaler et l'acquéreur a le droit de refuser de signer le compromis. Ces sept points doivent en effet être repris dans le compromis. Il est évidemment recommandé au vendeur de se procurer cette information avant de mettre l'appartement en vente.

Les statuts de la copropriété sont le plus souvent constitués par un acte de base et un règlement de copropriété. Ces documents constituent la charte de l'immeuble, en ce qu'ils déterminent les quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, la répartition des charges, les modalités de fonctionnement de la copropriété – et notamment des pouvoirs de décision – et d'une manière plus générale les droits et obligations des propriétaires. Ce sont donc des documents très importants, parfois complétés par un règlement d'ordre intérieur.

Comme ces statuts et ce règlement peuvent avoir été modifiés par des décisions régulièrement prises par l'assemblée générale, il est important pour l'acquéreur de disposer non seulement des documents eux-mêmes mais aussi des procès-verbaux des assemblées générales.

Le deuxième paragraphe est une clause de sauvegarde pour l'acheteur, au cas où ces documents – statuts et règlements éventuellement modifiés par des décisions ultérieures – contiendraient des dispositions anormales, notamment quant à l'usage des lieux loués.

18. Charges communes

Cette partie organise la répartition des charges entre le vendeur et l'acheteur.

Les charges ordinaires et périodiques sont les charges liées au fonctionnement normal de l'immeuble, telles que consommation d'eau et d'électricité des parties communes, de chauffage s'il est commun, la rémunération du syndic, les dépenses d'entretien des équipements, etc.

Les charges extraordinaires sont, comme leur nom l'indique, des charges occasionnelles, souvent très importantes, telles que réparations de toiture, nettoyage des façades, remplacement d'équipement usés ou vétustes, etc.

On entend par fonds de roulement dont question au a) la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

Le fonds de réserve dont question au c) est précisément un fonds constitué progressivement par les copropriétaires pour faire face à ces charges extraordinaires, de manière à ce que celles-ci ne pèsent pas lourdement et inopinément sur leur budget.

Dispositions impératives : la loi règle parfois de manière impérative la question des charges dans le rapport entre la copropriété et le couple vendeur / acheteur. Mais elle ne règle pas les relations entre vendeur et acheteur qui peuvent décider de leur contribution aux charges dans le temps comme ils le veulent. Simplement, ce que l'acheteur et le vendeur ont convenu ne peut pas être opposé à la copropriété.

Un exemple : le contrat proposé permet aux parties de choisir entre deux options quant à la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve : l'acheteur doit ou non rembourser le vendeur de ses versements au fonds de réserve selon l'option choisie. Mais la loi prévoit que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve reste la propriété de l'association des copropriétaires ; le vendeur ne pourrait pas invoquer le non-remboursement par l'acheteur, si cette option avait été choisie, pour exiger des copropriétaires qu'ils lui remboursent sa quote-part dans le fonds de réserve.

D'autre part, en vertu de la loi sur la copropriété, le notaire est tenu de demander au syndic un état des coûts, frais et dettes de la copropriété. Le coût du travail ainsi demandé au syndic incombe à la copropriété qui évite ainsi les problèmes de récupération de créance à charge du vendeur. C'est pourquoi on n'en parle pas dans le compromis.

Obligations légales de l'acquéreur à l'égard de la copropriété

Il s'agit des sommes que l'acquéreur ou le vendeur doit payer obligatoirement à la communauté, indépendamment de ce dont ils ont convenu entre eux.

Attention! Aussi longtemps que le compromis n'a pas acquis une "date certaine", l'acquéreur n'est pas tenu de payer les sommes énumérées dans ce compromis. La date devient certaine par l'enregistrement de l'acte sous seing privé ou la passation de l'acte authentique. À partir de là, la copropriété peut considérer l'acquéreur comme le nouveau propriétaire à qui toutes les obligations sont transférées.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. Frais – T.V.A.

Dans certains cas particuliers d'immeubles nouvellement construits, la vente peut se faire sous le régime de la T.V.A., 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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-intérêts au vendeur.

27. 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).