

# **Compromis de vente immobilier**

---

**Vacancesweb**

Chaussée de Vleurgat, 184 - 1000 Bruxelles

Tel: 02.655.04.65 Fax: 02.655.04.60 [www.vacancesweb.be](http://www.vacancesweb.be) [info@vacancesweb.be](mailto:info@vacancesweb.be)

**Entre les soussignés :** *(nom(s), prénom(s), profession, domicile, TVA)*

1. ....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Et** *(nom(s), prénom(s), adresse, raison sociale, siège social)*

2. ....  
.....  
.....

Soussigné(e)(s) de seconde part, ci-après dénommé(e)(s) « l'acquéreur », solidairement et indivisiblement tenu(e)(s), ici représenté(e)(s) par *(nom(s), prénom(s), adresse, raison sociale, siège social)*

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

agissant en qualité de mandataire, selon mandat joint en annexe.

**1. Objet du contrat**

Le vendeur précité déclare, par les présentes, vendre pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées, hypothécaire, ou empêchement de quelconque nature, ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions, à l'acquéreur précité, qui accepte, le bien dont la description figure à l'article 2. Le vendeur certifie être le propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

**2. Description du bien vendu**

le bien vendu se situe à .....  
..... *(adresse complète)*  
et comprend .....

.....  
.....

Le bien vendu est cadastré section ..... N° .....  
pour une superficie de .....

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans le présent contrat, lequel engage les parties de manière définitive, sauf les réserves qui y sont explicitement exprimées.

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.

### 3. Transfert de propriété et de jouissance

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à la signature de l'acte authentique qui le constatera. L'acquéreur 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 ou est grevé d'un droit de jouissance quelconque à profit d'un tiers, l'acquéreur sera subrogé à partir de ce moment aux droits et obligations du vendeur relatifs au bail ou au droit de jouissance en question.

### 4. Taxes, impôts et charges diverses

L'acheteur supportera les taxes, impôts et charges, à partir du transfert de la propriété et de la jouissance du bien. Un compte prorata sera établi après la passation de l'acte authentique.

### 5. Etat et contenance du bien vendu

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve et se comporte actuellement, sans recours de l'acheteur contre le vendeur pour vices de sol ou de sous-sol, sans garantie quelconques des vices cachés inconnus du vendeur, et sans garantie de la superficie ci-dessus indiquée ; la différence en plus ou en moins, fut-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur sans modification quant au prix.

### 6. Assurance

Le vendeur maintiendra les polices d'assurances du bien vendu jusqu'à la date de la passation de l'acte, après quoi ce sera à l'acquéreur de veiller à assurer le bien.

### 7. Occupation (*barrer la mention inutile*)

**Le bien vendu sera libre d'occupation** au plus tard à la date de passation de l'acte authentique.

OU

**Le bien vendu est occupé par :**

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

(*nom(s), prénom(s), adresse*), en vertu de ....., dont le texte est joint aux présentes.

### 8. Servitudes

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les éventuelles mitoyennetés vers les propriétés voisines.

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu (*barrer la mention inutile*) **n'est pas grevé de servitude et qu'il n'en a conféré aucune / est grevé des servitudes suivantes :**

.....  
 .....

## 9. Copropriété

Le vendeur communique à l'acquéreur l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur. Il l'informe des coordonnées du syndic et l'invite 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 des présentes et celle de l'acte authentique, le vendeur en avisera l'acquéreur et lui fera parvenir l'ordre du jour. Le vendeur et l'acquéreur devront décider de commun accord celui d'entre eux qui y participera et le sens du vote sur les points de l'ordre du jour. Si les parties décident que l'acquéreur participera et votera à l'assemblée, le vendeur lui donnera procuration à cette fin.

Le vendeur déclare (*barrer la mention inutile*) **être / ne pas être** personnellement partie à une action en justice relative à son lot. L'objet de cette action est le suivant :

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

L'acquéreur remboursera au vendeur sa quote-part dans le fonds de réserve versée à l'association des copropriétaires de l'immeuble dont fait partie le bien vendu. En ce qui concerne les autres charges de copropriété, dont le fonds de roulement, le vendeur sera tenu vis-à-vis de la copropriété jusqu'à la date de passation de l'acte et l'acheteur à partir de cette date.

## 10. Urbanisme et expropriation

Le bien est vendu avec les limitations du droit de propriété qui pourraient résulter des prescriptions urbanistiques et des arrêtés et actes pris en exécution de ces prescriptions par les autorités.

Le vendeur déclare que :

- à sa connaissance le bien (*barrer la mention inutile*) **ne fait pas l'objet d'une quelconque mesure particulière / fait l'objet de la mesure suivante** :  
 .....
- à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un plan d'expropriation ou d'aménagement, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites ;
- à sa connaissance le bien n'est affecté d'aucune infraction urbanistique quelconque ; le cas échéant, il transmet à l'acheteur le certificat de conformité ;
- il n'a érigé ou fait ériger sur le bien aucune construction ou installation qui n'aurait pas obtenu les autorisations et permis requis ;
- le bien vendu (*barrer la mention inutile*) **fait / ne fait pas** l'objet d'un permis de lotir, de bâtir ou d'urbanisme, d'un certificat d'urbanisme ;
- il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire ou de faire des transformations au bien vendu ;
- à sa connaissance l'affectation du bien vendu, selon les prescriptions urbanistiques applicables (plans d'aménagement, schéma de structure, permis de lotir, ...) est :  
 .....
- à sa connaissance le bien (*barrer la mention inutile*) **est / n'est pas** soumis à un droit de préemption. Si le bien est soumis à un droit de préemption, la présente vente est conclue sous condition suspensive du non-exercice de ce droit.

Si le bien est sis en Région flamande :

- Le vendeur s'engage à réclamer auprès de l'OVAM, au plus tard dans les vingt jours des présentes, une attestation de sol, et d'en communiquer le contenu par courrier recommandé ou fax à l'acquéreur dans les 14 jours de sa réception.
- La présente vente est conclue sous condition suspensive de remise de l'attestation de sol par le vendeur et de l'absence de mentions relatives à une pollution du sol ou entraînant une quelconque obligation d'assainissement. En cas de réalisation de la condition, l'attestation de sol fera partie intégrante de la présente convention. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance aucun établissement n'est ou n'a été établi sur la propriété vendue, ni qu'il y soit ou y ait été réalisé une activité visée par la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol, au sens du décret sur l'assainissement du sol.

Si le bien est en Région de Bruxelles-Capitale :

- Au regard de l'ordonnance du treize mai deux mil quatre relative à la gestion des sols pollués qui impose de procéder à une étude de reconnaissance de l'état du bien avant toute aliénation de droits réels sur un terrain sur lequel s'est exercé une activité à risque, 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 exercé 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.

### 11. Droits de préemption

Dans l'hypothèse où le bien est soumis à un quelconque droit de préemption, légal ou conventionnel, la vente est conclue sous la condition suspensive de non-exercice de ce droit de préemption.

### 12. Installations électriques

Le vendeur déclare que les installations électriques du bien datent (*barrer la mention inutiles*) **d'avant / d'après 1981**.

Si l'installation électrique est antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 1981 :

Le vendeur s'engage, à faire exécuter à ses frais une visite de contrôle des dites 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.

### 13. Chantiers temporaires ou mobiles

Le vendeur déclare que le bien (*barrer la mention inutile*) **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 transmet à l'acquéreur le dossier d'intervention ultérieure.

### 14. Frais

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

**L'acquéreur** remboursera, s'il y a lieu, au syndic 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.

### 15. Prix

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix de ..... € (Euro), payable comme suit :

- à la signature des présentes, à concurrence de la somme de ..... € (Euro) à titre d'acompte que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur (*barrer la mention inutile*) :  
**en liquide / en un chèque n°** .....
- à la passation de l'acte authentique, à concurrence du solde, soit ..... € (Euro)

Les parties conviennent que l'acompte sera consigné entre les mains du notaire ..... OU sur un compte bloqué selon les modalités suivantes.

### 16. 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'acheteur : Maître .....

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire pour la signature de l'acte authentique de vente, au plus tard le ..... sur proposition du notaire instrumentant.

### 17. Sanctions

Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée par une des parties, l'autre partie sera en droit, après mise en demeure par lettre recommandée à la poste adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant 8 jours, la faculté :

- soit de considérer la vente comme nulle et non avenue et de recevoir une somme égale à 15 % du prix de vente à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou après remboursement de l'acompte payé par l'acquéreur 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, auquel 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.

### 18. Élection de domicile

Pour l'exécution, et en général pour toutes les suites des présentes, les parties élisent chacun domicile en leur propre résidence et/ou domicile légal respectif et, en ce qui concerne une partie qui se trouverait en dehors du territoire belge, en l'étude de son notaire, et à défaut, en celle du notaire de l'autre partie.

### 19. Clause attributive de compétence

Tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera porté exclusivement devant le Tribunal de Première Instance du lieu de la situation de l'immeuble. En outre, par application de l'article 585 du Code Judiciaire, les parties ont chacune le droit de saisir par voie de requête unilatérale le Président du Tribunal précité en vue d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire.

**20. Clause particulières**

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

**Signatures**

Fait à .....,  
le ..... 20...., en autant d'exemplaires originaux que de parties, chacune d'elles reconnaissant par sa signature avoir reçu le sien propre.

Note : Les 5 pages de ce compromis de vente sont à parapher par chacune des parties.

**Signature du vendeur**

**Signature de l'acquéreur**

*(précédée de la mention « lu et approuvé »)*

*(précédée de la mention « lu et approuvé »)*

**IMPORTANT**

*La présente convention est un contrat-type fourni par la s.a Vacancesweb dans le seul et unique but d'aider la personne à qui il est adressé dans l'opération de vente/achat qu'il a l'intention de réaliser. Ce texte ne prétend pas être rédigé en faveur ou contre l'un ou l'autre des signataires. Vacancesweb attire particulièrement l'attention de l'utilisateur de la présente convention sur le fait que ce texte ne répond pas nécessairement à la spécificité de l'opération envisagée. Vacancesweb décline par conséquent toute responsabilité quant à son caractère complet et/ou quant à sa conformité par rapport au droit positif du pays dans lequel il est utilisé. Le contenu du texte ne peut dès lors, en aucun cas engager la responsabilité de son auteur. Par ailleurs, Vacancesweb tient à conseiller l'utilisateur de consulter son notaire qui sera à même de l'assister pour la finalisation et la conclusion du compromis de vente.*