

Ce document est rédigé par le Conseil francophone du Notariat belge en collaboration avec FEDERIA (la fédération des agents immobiliers francophones). Nous attirons votre attention sur le fait que ce document constitue un modèle de base qui se veut avant tout être un outil pratique visant à guider la rédaction d'un compromis de vente. Il ne prétend pas être complet ni viser toutes les situations possibles. Avant de signer, nous vous engageons à lire attentivement le document et à le compléter précisément. La signature d'un compromis de vente n'est pas un acte banal, elle vous engage. Il reste donc important de consulter des professionnels de l'immobilier tels que les études notariales ou les agences immobilières pour vous renseigner au mieux.

LISEZ ATTENTIVEMENT CE PROJET DE COMPROMIS DE VENTE AINSI QUE LE GLOSSAIRE REPRENANT DIFFÉRENTES DÉFINITIONS (en cliquant sur les mots soulignés).

Faites-nous part de vos observations et de vos remarques.

Le vendeur et l'acquéreur sont tenus d'exécuter leurs engagements de bonne foi.

En-tête notaire / agent immobilier rédacteur



COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier tel que décrit dans ce compromis et aux conditions suivantes :

1. DÉSIGNATION DU VENDEUR ET DE L'ACQUÉREUR

Le(s) vendeur(s) est/sont #(nom, prénoms, adresse, etc.)

Déclarant être le(s) seul(s) propriétaire(s) du bien vendu et avoir légalement le droit de le vendre.

Le(s) acquéreur(s) est/sont #(nom, prénoms, adresse, etc.), déclarant acquérir #.

Le vendeur et l'acquéreur sont aussi appelés ci-dessous « signataires ».

2. BIEN VENDU

Le bien vendu #(adresse + descriptif)

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

- les [immeubles par incorporation](#) ;
- les biens mobiliers suivants : # estimés par les parties à #EUR, inclus dans le prix.

L'acquéreur déclare avoir visité le bien vendu. Il dispense le vendeur d'en faire une description plus précise et complète dans ce compromis.

3. PRIX DU BIEN

La vente est consentie et acceptée pour le prix de # EUROS (*en toutes lettres*), #EUR (*en chiffres*).

Le paiement s'effectue comme suit :

- À la signature de ce compromis : une somme de #EUR est payée par l'acquéreur, par virement du compte numéro # au nom de # sur le compte numéro # au nom de #. Cette somme restera [consignée](#) au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente¹, à titre de [garantie](#) (valant acompte le jour de l'acte).
- À la signature de l'acte, le solde du prix s'élevant à # sera payé. L'acquéreur déclare que ce montant sera payé au moyen d'un financement et/ou par des fonds provenant du compte numéro # au nom de #.

4. FRAIS LIÉS À LA VENTE

Pour le jour de la signature de l'acte, l'acquéreur paiera les droits, les frais, les honoraires et les taxes de l'acte de vente (et de crédit éventuel). L'acquéreur est informé qu'il peut demander à son notaire une feuille de calcul lui permettant d'estimer le coût global des opérations.

Le vendeur paie :

#les frais de mise en vente (agence immobilière, négociation, publicités, etc.)

#les frais de délivrance, par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration ; etc.

#L'acquéreur paie également les frais suivants : #

DÉCLARATIONS PRÉALABLES

5. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Tout d'abord, le vendeur déclare que son identité/comparution – représentation est conforme à ce qui est mentionné au point 1.

Ensuite, le vendeur déclare :

- Ne pas avoir un [administrateur de biens](#) ni un [conseil judiciaire](#) ;
- Ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- Ne pas être en [faillite](#) à ce jour ;
- Ne pas avoir déposé une requête en [réorganisation judiciaire](#) ;
- Ne pas avoir introduit de requête en [règlement collectif de dettes](#) et ne pas avoir l'intention de le faire.

¹ Ci-après « acte ».

Enfin, le vendeur déclare :

- Avoir été informé que, s'il a la qualité de [professionnel de l'immobilier](#), les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement ses obligations conventionnelles et légales ;
- Ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien vendu ;
- S'engager personnellement et avec [solidarité](#) entre les vendeurs ;
- Engager ses héritiers et [ayants droits](#) de manière [indivisible](#) aux obligations découlant de ce compromis.

6. DÉCLARATIONS DE L'ACQUÉREUR

Tout d'abord, l'acquéreur déclare que son identité/comparution – représentation est conforme à ce qui est mentionné au point 1.

Ensuite, l'acquéreur déclare :

- Ne pas avoir un [administrateur de biens](#) ni un [conseil judiciaire](#) ;
- Ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- Ne pas être en [faillite](#) à ce jour ;
- Ne pas avoir déposé une requête en [réorganisation judiciaire](#) ;
- Ne pas avoir introduit de requête en [règlement collectif de dettes](#) et ne pas avoir l'intention de le faire.

Enfin, l'acquéreur déclare :

- Avoir été informé que s'il a la qualité de [professionnel de l'immobilier](#), les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement ses obligations conventionnelles et légales ;
- S'engager personnellement et avec [solidarité](#) entre les acquéreurs ;
- Engager ses héritiers et [ayants droits](#) de manière [indivisible](#) aux obligations découlant de ce compromis.

CONDITIONS DE LA VENTE

7. LOGEMENT PROTÉGÉ

#SOIT Le bien vendu est protégé car il est le [logement familial](#) du vendeur.

Par conséquent, **#Monsieur/#Madame #**, **#époux/#épouse/#cohabitant légal** du vendeur,

/(soit) a donné son accord à la vente du logement familial par écrit daté du **#**.

/(soit) signe ce compromis pour donner son accord à la vente.

#SOIT Le bien vendu ne constitue pas le [logement familial](#) du vendeur.

8. #INDIVISION ENTRE LES ACQUÉREURS

Les acquéreurs en [indivision](#) conviennent de pouvoir, en cas de désaccord, demander à tout moment le partage judiciaire du bien (sortie d'indivision).

9. REVENU CADASTRAL

Le bien vendu a un [revenu cadastral](#) non indexé de **#EUR**.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

10. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le vendeur garantit à l'acquéreur qu'il achète le bien sans dette ni gage ou [hypothèque](#).

Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien vendu quitte et libre de toutes dettes, [privilèges](#), charges, inscriptions hypothécaires et de tout enregistrement dans le registre des gages.

Le notaire qui rédige l'acte veille à la liberté hypothécaire du bien en utilisant le prix de vente et toutes autres sommes remises pour le compte du vendeur. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien. Le vendeur déclare ne pas avoir signé de mandat hypothécaire concernant le bien vendu.

Condition suspensive

La vente est réalisée sous la [condition suspensive](#) d'obtenir tous les accords nécessaires à la liberté hypothécaire du bien. Cet accord doit intervenir au plus tard avant l'expiration du délai convenu pour la signature de l'acte.

Seul l'acquéreur peut demander l'application de cette condition, puisqu'elle est établie dans son seul intérêt.

11. PROPRIÉTÉ

L'acquéreur deviendra propriétaire du bien vendu le jour de la signature de l'acte.

12. RISQUES - ASSURANCE

Le vendeur reste responsable des risques liés au bien vendu jusqu'à la date de signature de l'acte.

#Maison

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie ou les risques collatéraux.

Le vendeur s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au jour de la signature de l'acte.

À partir de la signature de l'acte, l'acquéreur sera seul responsable de l'assurance du bien vendu.

#Appartement

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré par un contrat collectif contre l'incendie souscrit par la copropriété. Les primes sont comprises dans les charges qui seront réclamées à l'acquéreur à partir de la signature de l'acte.

13. OCCUPATION - JOUISSANCE

#SOIT Le bien vendu **#est libre/#est occupé** par le vendeur et sera libre d'occupation le jour de l'acte.

Le vendeur s'engage, pour ce jour-là, à :

- remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés (télécommandes, code de l'alarme, etc.) ;
- rendre libre de toute occupation le bien vendu et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente (en ce compris les annexes et le terrain) ;
- avoir nettoyé le bien vendu.

Si l'acquéreur est locataire du bien vendu, il continuera à verser le loyer et la provision pour charges convenus jusqu'à la date de signature de l'acte.

L'acquéreur aura la [jouissance](#) du bien vendu par la prise de possession réelle du bien.

#SOIT Le bien vendu est occupé par un tiers (locataire ou autre).

À la signature de l'acte, l'acquéreur aura la [jouissance](#) du bien vendu par la perception des loyers.

L'acquéreur a reçu avant la signature de ce compromis un exemplaire du contrat de location.

L'acquéreur sera tenu de respecter le contrat de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin.

- État des lieux – garantie locative :

Le vendeur déclare :

- qu'il y a un [état des lieux](#) d'entrée : #OUI/#NON
- qu'il y a une [garantie locative](#) : #OUI/#NON

Au plus tard à la signature de l'acte, le vendeur s'engage à remettre, le cas échéant, à l'acquéreur l'état des lieux détaillé, la garantie locative complète et le contrat de bail en original.

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux :

- soit pour lesquels il pourrait réclamer une indemnité ;
 - soit qu'il pourrait démonter à la fin du bail.
- **Engagements du vendeur**
Le vendeur s'engage à :
- avertir l'acquéreur de tout congé (=renon) donné par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant ;
 - ne pas conclure un contrat de location sans le consentement de l'acquéreur ;
 - ne pas prolonger le contrat de location en cours sans le consentement de l'acquéreur ;
 - ne pas modifier les conditions d'occupation du bien vendu sans le consentement de l'acquéreur ;
 - convoquer l'acquéreur à l'état des lieux de sortie si un état des lieux d'entrée a été réalisé.
- **Enregistrement du bail, de l'état des lieux et des annexes**
Il existe des dispositions légales applicables à l'enregistrement du bail.
L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le locataire entre la date de la signature de ce compromis et la date de la signature de l'acte.

14. RELEVÉ DES INDEX

Le vendeur et l'acquéreur devront faire ensemble le relevé des index des compteurs (eau, électricité, gaz, etc.) afin de les transmettre aux sociétés de distribution.

15. CONTRIBUTIONS - TAXES

À la signature de l'acte, l'acquéreur remboursera au vendeur la quote-part du [précompte immobilier](#) calculée à partir de son entrée en jouissance pour l'année en cours.

Pour les autres taxes (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, etc.), l'acquéreur ne devra rien rembourser au vendeur.

16. ÉTAT DU BIEN

Le bien est vendu dans son état actuel bien connu de l'acquéreur qui déclare avoir eu tout le loisir de le visiter.

Défauts et vices

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et [vices qui sont apparents ou cachés](#) (pour ces derniers uniquement si le vendeur n'en a pas connaissance).

L'acquéreur n'aura donc aucun recours contre le vendeur sauf pour les vices cachés dont le vendeur a connaissance.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de [vices cachés](#).

Si le vendeur est une [entreprise](#)² (personne physique ou morale) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur n'est pas responsable des défauts qui sont apparents. Cependant, il est responsable des défauts cachés³. Si l'acquéreur découvre des vices cachés, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé et, à défaut d'accord, exercer à bref délai l'action en garantie des vices cachés contre le vendeur.

Responsabilité décennale

Le vendeur déclare #avoir/#ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale.

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle [responsabilité décennale](#).

² Au sens de l'article I, 8, 39° du Code de droit économique.

³ Au sens des articles 1641 et suivants du Code civil.

Le vendeur déclare qu'il #n'a pas fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018 /#a fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018 et s'engage à transmettre #l'/#les attestation(s) d'assurance de la responsabilité décennale à la signature de l'acte.

17.SERVITUDES – MITOYENNETÉS

Le bien est vendu avec toutes ses [mitoyennetés](#) et toutes ses [servitudes](#).

Le vendeur déclare que :

(1)**#SOIT** Il n'a pas octroyé de servitude/**#SOIT** Il a octroyé les servitudes suivantes : #.

(2)**#SOIT** Son titre de propriété ne contient pas de servitudes ni de conditions spéciales/**#SOIT** Son titre de propriété, à savoir l'acte du #, contient les servitudes suivantes : #.

L'acquéreur sera tenu de respecter les servitudes existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

#Si présence d'un acte de base ou d'un acte de division

Il est précisé que #[l'acte de base](#)/[l'acte de division](#), contient des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, etc., qui s'imposent à l'acquéreur.

18.SUPERFICIE DU BIEN

La superficie (contenance) reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence avec la surface réelle, même si elle dépasse 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de renseignement.

19.STATUTS DE COPROPRIÉTÉ ET ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (MODELE APPARTEMENT)

19.1. Acte de base – transmission des documents

L'acquéreur déclare qu'il a reçu du vendeur avant la signature de ce compromis :

- les statuts (acte de base et règlement de copropriété) dressés le # ;
- le règlement d'ordre intérieur.

#Si réponse du syndic

L'acquéreur déclare qu'il a reçu avant la signature de ce compromis la lettre du syndic datée du # qui précise notamment :

- le montant du [fonds de roulement](#) et du [fonds de réserve](#) ;
- le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur ;
- la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, avant la [date certaine](#) du transfert de propriété ;
- le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété, s'il en existe ;
- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des 3 dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des 2 dernières années ;
- une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

#Si pas de réponse du syndic

Le syndic n'a pas répondu et ce, malgré l'écoulement du délai de 15 jours, à la demande de transmission des documents datée du #.

#Toutefois, l'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur les documents suivants : #.

#Copropriété sans syndic

Le vendeur déclare avoir remis les procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires des 3 dernières années, datés respectivement des #, # et #.

L'acquéreur est tenu de respecter les statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

À l'exception de ce qui est mentionné dans les PV, le vendeur déclare que :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;
- les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à #EUR environ ;
- les coordonnées du syndic sont les suivantes : #.

19.2. Charges communes ordinaires

L'acquéreur supporte les [charges communes ordinaires](#) à compter du jour où il a la jouissance du bien vendu. Le décompte sera établi par le syndic.

19.3. Charges communes extraordinaires (exemples : dépenses et appels de fonds pour les travaux importants)

Suivant l'article 577-11, § 2, du Code civil :

- le vendeur supporte toutes les [charges communes extraordinaires](#) décidées avant la signature de l'acte, et pour lesquelles le syndic a déjà adressé une demande de paiement.
- l'acquéreur supporte les charges communes extraordinaires dont le paiement est demandé après la date de signature de l'acte uniquement si les montants de ces charges sont prévus dans les procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur avant la signature de ce compromis (même si ces charges ont été décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant ce jour). Dans le cas contraire, tous ces montants resteront à charge du vendeur.
- toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature de ce compromis et de l'acte impliqueront exclusivement l'acquéreur pour autant que le vendeur ait communiqué à l'acquéreur, dans un délai raisonnable, la convocation à toute assemblée générale des copropriétaires qui se tiendrait entre la signature de ce compromis et la signature de l'acte. À défaut de cette communication, les charges extraordinaires découlant de ces décisions seront supportées par le vendeur. Le vendeur donne procuration à l'acquéreur pour assister à toute assemblée générale des copropriétaires qui se tiendrait entre la signature de ce compromis et la signature de l'acte.

#Cependant, le vendeur et l'acquéreur conviennent que les travaux suivants sont à charge #du vendeur/#de l'acquéreur : #

Le vendeur et l'acquéreur ont été avertis que le syndic n'est pas obligé de tenir compte de cet accord.

19.4. Propriété du fonds de réserve – créances de la copropriété

La quote-part du vendeur dans le [fonds de réserve](#) de l'immeuble ainsi que les créances de la copropriété restent la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre le vendeur et l'acquéreur.

19.5. Privilège de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires dispose d'un [privilège](#) sur le bien vendu pour garantir le paiement des charges dues par le vendeur pour l'année en cours et l'année précédant la vente.

Le vendeur donne son accord pour que le notaire paie le montant des charges et arriérés qui lui sera communiqué par le syndic, ou s'il conteste ce montant, il marque son accord pour que le notaire bloque et consigne ce montant communiqué (jusqu'à accord ou jugement).

Si le syndic s'abstient de répondre, un montant correspondant au double du montant réclamé pour l'année précédente sera consigné et bloqué par le notaire (jusqu'à accord ou jugement).

20. INFORMATIONS SUR LA SITUATION URBANISTIQUE

Le vendeur a un devoir d'information sur la situation urbanistique du bien vendu.

Néanmoins, l'acquéreur a été informé de l'importance et de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de ce compromis, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

(Sources d'informations : communes, [CadGIS](#), [Géoportail de la Wallonie](#), etc.)

#SOIT L'acquéreur a accepté/demandé #au notaire/#à l'agent immobilier de préparer le compromis sans attendre d'être en possession d'un écrit de l'administration communale reprenant les renseignements urbanistiques.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien :

- est situé en zone # au plan de secteur ;
- a fait l'objet des permis/#des certificats suivants : # ;
- n'est pas repris dans les zones visées à l'article [D.IV.97 CoDT](#) (par exemple situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, etc.) à l'exception : #

#SOIT Le vendeur déclare sur base d'une lettre adressée par la Commune de #, le #, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que : #

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien #bénéficie/#ne bénéficie pas d'un [équipement d'épuration des eaux usées](#)/d'un égouttage et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

L'acquéreur est informé que :

- les actes et travaux visés à l'article [D.IV.4 CoDT](#) (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la [péremption des permis](#) ;
- l'existence d'un [certificat d'urbanisme](#) ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

#Le notaire #(et) l'agent immobilier #n'a/#n'ont pas qualité pour vérifier l'actualité ou l'exactitude des informations reçues du vendeur, de l'acquéreur et des administrations, ce que le vendeur et l'acquéreur déclarent bien savoir et accepter.

21. ZONES INONDABLES

Le vendeur déclare que le bien vendu #se trouve/#ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site [Géoportail de la Wallonie](#) comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

22. EXPROPRIATION – MONUMENTS/SITES – ALIGNEMENT – EMPRISE

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures [d'expropriation](#) ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une [servitude d'alignement](#) ;
- une [emprise souterraine ou de surface](#) en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

(plus d'informations sur [CICC](#))

23. TRAVAUX ET AFFECTATION DU BIEN VENDU

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus, plus précisément :

#SOIT depuis qu'il en est propriétaire, le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.
#SOIT le bien vendu n'a fait l'objet que des travaux suivants : #, achevés en #, pour lesquels un permis a été obtenu.

#SOIT le bien vendu n'a fait l'objet que des travaux suivants : #, achevés en #, pour lesquels aucun permis n'a été obtenu à ce jour [#compléter en fonction du régime d'amnistie ou de régularisation des infractions].

Le vendeur déclare que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage de # et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

L'acquéreur sera seul responsable de son projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

24. CODE WALLON DU LOGEMENT

Le vendeur et l'acquéreur ont eu leur attention attirée sur les dispositions du Code wallon du logement (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

- Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'acquéreur en placera.
- **#SOIT** Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un [permis de location](#).
#SOIT Le vendeur déclare que le bien vendu fait l'objet d'un [permis de location](#) délivré le #. À la signature de ce compromis, le vendeur remet la copie du permis de location à l'acquéreur.
- Le vendeur déclare que le bien #n'a pas fait/#a fait l'objet d'un PV de constat de logement inoccupé (si un PV a été dressé, l'attention de l'acquéreur est attirée sur ses conséquences, notamment d'indisponibilité du bien).

25. DIVISION – LOTISSEMENT

#SOIT Lotissement – urbanisation

Le [permis d'urbanisation](#) a fait l'objet d'un [acte de division](#) reçu par le notaire #, #modifié le # dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie. Les obligations qui en découlent s'imposent à tout propriétaire.

#SOIT Division sans permis d'urbanisation.

La division de la parcelle dont le bien vendu fait partie, n'a pas fait l'objet d'un permis.

En vue de la notification de la division, le vendeur et l'acquéreur précisent que la destination envisagée (terrain à bâtir, extension de jardin, etc.) pour le bien vendu est la suivante : # ; pour le bien conservé par le vendeur est la suivante : #.

#La vente est faite sous la [condition suspensive](#) de l'absence d'un avis défavorable de la commune ou du fonctionnaire-délégué.

Attention : certaines intercommunales de distribution d'eau, de gaz et d'électricité (...), imposent désormais une participation à l'infrastructure réseau même lorsque l'infrastructure est existante.

#Le vendeur et l'acquéreur conviennent que si de tels frais étaient réclamés, ces frais seraient supportés :

- par l'acquéreur en ce qui concerne la parcelle achetée ;
- par le vendeur pour la parcelle qu'il garde.

26. DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE – PROMESSE DE VENTE – PROMESSE D'ACHAT

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien vendu, aucun [droit de préemption](#), [droit de préférence](#), ni aucune promesse de vente ou de rachat conventionnel ou légal.

#À l'exception de # *(si applicable, mentionnez les éventuels droits de préemption, de préférences, etc.)*.

La vente est faite sous la condition suspensive du non exercice de ces droits.

27. GESTION ET ASSAINISSEMENT DU SOL

Attention, toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse ou [l'assainissement du sol](#).

27.1. Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du # énonce ce qui suit : # *(reprendre le contenu de l'extrait)*.

À ce sujet, le vendeur déclare :

- avoir informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de l'extrait conforme ;
- ne pas détenir, sans que l'acquéreur n'exige de lui des investigations préalables, des informations supplémentaires susceptibles de modifier ce contenu.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur du contenu de l'extrait conforme.

27.2. Obligations d'analyse ou d'assainissement du sol

Le vendeur déclare :

#SOIT ne pas avoir été désigné par l'administration comme « titulaire » [d'obligations d'analyse ou d'assainissement du sol](#).

(Dans ce cas choisir ci-dessous)

#soit #Le vendeur/#l'acquéreur/#les signataires conjointement #s'engage/#s'engagent à se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol, tout en se réservant la possibilité de se rétracter unilatéralement. Cet engagement doit être notifié à l'administration.

#soit Les signataires déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

#SOIT avoir été désigné par l'administration comme « titulaire » [d'obligations d'analyse ou d'assainissement du sol](#).

(Dans ce cas) L'exécution des obligations #reste à charge du vendeur/#est transférée à l'acquéreur, ce dernier étant mandaté pour procéder à la notification conjointe à l'administration préalablement à l'acte.

27.3. Destination

L'acquéreur destine le bien à l'usage suivant : #naturel/#agricole/#résidentiel/#récréatif ou commercial/#industriel (la portée de la destination se limite à cette clause) et *(choisir ci-dessous)* :

#SOIT les signataires déclarent que la destination reprise ci-dessus ne constitue pas une condition essentielle de la vente (c'est-à-dire que la vente n'est pas liée à la possibilité effective de pouvoir utiliser le bien comme envisagé). Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement à propos de l'état du sol et que le prix de vente a été fixé en fonction, ce que l'acquéreur accepte et reconnaît. Cela signifie que c'est l'acquéreur seul qui assumera les éventuelles obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

#SOIT les signataires déclarent que la destination reprise ci-dessus constitue une condition essentielle de la vente (c'est-à-dire que la vente est liée à la possibilité effective de pouvoir utiliser le bien comme envisagé).

28. CITERNE À MAZOUT/GAZ

#SOIT Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus ou de citerne à gaz.

#SOIT Le vendeur déclare qu'une citerne à #mazout d'une capacité de #/#gaz se trouve dans le bien vendu.

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur au plus tard le jour de la signature de l'acte, l'attestation d'étanchéité de la citerne.

29. PERMIS D'ENVIRONNEMENT

#SOIT Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un [permis d'environnement](#), ni d'une déclaration de [classe 3](#). Le vendeur déclare également qu'il #est ou a été exercé/#n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

#SOIT Le vendeur déclare que le bien fait l'objet #du [permis d'environnement](#) : #/#d'une déclaration de [classe 3](#). Dès lors l'article 60 du [décret du 11 mars 1999](#) relatif aux permis d'environnement est applicable. Il en sera fait mention dans l'acte.

30. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT (PEB)

Un [certificat PEB](#) portant le numéro # a été établi par l'expert # dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie. (pour plus d'information [Certificat PEB Région wallonne](#))

31. PRIMES

31.1. Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants : [Primes énergie Wallonie](#) ; [Prime à la rénovation Wallonie](#).

31.2. Informations destinées au vendeur

#SOIT Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes : réhabilitation ; achat ; construction ; démolition ; restructuration ; création d'un logement conventionné.

#SOIT Le vendeur déclare avoir bénéficié d'une ou plusieurs des 6 primes suivantes : réhabilitation ; achat ; construction ; démolition ; restructuration ; création d'un logement conventionné, le #. Le vendeur a été informé que s'il n'a pas respecté les conditions d'octroi, un montant calculé par l'administration doit être remboursé.

32. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE (DIU)

#SOIT Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un [DIU](#) doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien vendu.

#SOIT Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un [DIU](#) doit être rédigé. Le vendeur s'engage à remettre ce dossier à l'acquéreur au plus tard le jour de signature de l'acte.

33. CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

(UNIQUEMENT POUR LES BIENS D'HABITATION)

#SOIT PV de contrôle non établi

Le vendeur s'engage à faire [contrôler l'installation électrique](#) avant la signature de l'acte.

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal.

Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

#SOIT PV de contrôle établi

/(soit) Dans le procès-verbal du # (*copie remise à l'acquéreur*), la société # a constaté que [l'installation électrique est conforme](#).

/(soit) Dans le procès-verbal du # (*copie remise à l'acquéreur*), la société # a constaté que l'installation électrique n'est pas conforme.

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal.

Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

#SOIT cas de dispense

Puisque l'acquéreur va #démolir le bâtiment/#rénover complètement l'installation électrique, le vendeur et l'acquéreur conviennent de ne pas faire de [contrôle de l'installation électrique](#). L'acquéreur a deux obligations : informer l'administration (Direction générale Énergie - division Infrastructure) de la démolition ou de la rénovation et faire procéder, par un organisme agréé, à un examen de conformité de l'installation avant sa mise en service.

34. #PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Le vendeur déclare être :

#Propriétaire de [l'installation photovoltaïque](#) #include/#non incluse dans la vente

#Bénéficiaire des certificats verts : #

(plus d'information [Panneaux photovoltaïques Région wallonne](#))

35. #PANNEAUX / ENSEIGNES

#Le vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

#Le vendeur déclare qu'il existe un panneau publicitaire sur le bien vendu. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie du contrat qui # contient/#ne contient pas un droit de préemption. L'acquéreur sera tenu de respecter le contrat en cours.

36. CONDITION SUSPENSIVE D'UN FINANCEMENT

#SOIT Cette vente n'est pas conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'acquéreur.

#SOIT Cette vente est conclue sous la condition suspensive d'obtenir un financement par l'acquéreur d'un montant de #. L'acquéreur bénéficie d'un délai d'un mois à partir de la signature de ce compromis pour l'obtenir. Si le financement est accordé dans le délai, l'acquéreur doit en informer par écrit l'étude

notariale # et l'agent immobilier #. À défaut de fournir cette information, le vendeur peut informer l'acquéreur par recommandé que la vente doit être considérée comme inexistante. Tant que le vendeur n'envoie pas ce recommandé, le délai de la condition suspensive est prolongé. Dans le cas où la vente est considérée comme inexistante, l'acquéreur récupérera la garantie éventuellement payée. Toutefois, une somme équivalente à #0,50% du prix de vente sera due au vendeur pour compenser l'indisponibilité du bien et sera déduite de l'éventuelle garantie.

37. DÉCLARATIONS FISCALES (ENREGISTREMENT, TVA, PLUS-VALUE, ETC.)

#SOIT Les signataires déclarent que la vente est entièrement réalisée sous le régime des droits d'enregistrement.

#SOIT Les signataires déclarent que la vente est réalisée sous le régime de la TVA (pour autant que les dispositions légales soient remplies).

#soit La TVA est due sur la valeur de la construction et du terrain.

#soit La TVA est due uniquement sur la valeur de la construction et la valeur du terrain est quant à elle soumise au régime des droits d'enregistrement.

37.1. Taxation sur les plus-values

Le vendeur et l'acquéreur sont informés des conditions de [taxation des plus-values](#) réalisées en cas de vente et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

37.2. Restitution des droits d'enregistrement dans le chef du vendeur

Le vendeur déclare avoir été informé de la possibilité de demander à l'administration la restitution de 60% des [droits d'enregistrement](#) payés, si l'acte de vente est signé dans les deux ans de son achat du bien.

37.3. Réduction / Abattement

L'acquéreur déclare avoir été informé des conditions d'obtention de la réduction des droits d'enregistrement et de l'abattement. Il complète les formulaires en annexe à ce sujet.

38. ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte sera signé au plus tard le #.

Attention : vis-à-vis de l'administration, le vendeur et l'acquéreur sont [solidairement](#) tenus au paiement des [droits d'enregistrement](#) dans le délai légal, sous peine d'amendes.

Le vendeur et l'acquéreur sont informés qu'ils peuvent choisir librement chacun leur notaire, sans supplément de frais (ils peuvent également se faire assister par un conseil). Ils doivent communiquer ce choix au plus tard dans les 8 jours calendrier de ce compromis.

Le vendeur a choisi le notaire #.

L'acquéreur a choisi le notaire #.

39. SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre signataire peut lui envoyer une [mise en demeure](#). Si l'obligation n'a pas été exécutée dans les 15 jours, il peut alors :

Soit poursuivre l'exécution forcée (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;

Soit considérer que la [vente est nulle](#) sans intervention préalable du juge. Dans ce cas, une indemnité fixée forfaitairement à #10% du prix est due par le signataire en défaut.

En outre, le signataire qui ne respecte pas ses obligations doit payer :

- les droits d'enregistrement ;

- les frais de la procédure d'exécution ou d'annulation de la vente ;
- les frais et honoraires des notaires et de l'agence immobilière ;
- les dommages subis par l'autre signataire.

Attention : la nullité de la vente a des conséquences fiscales.

Si l'acquéreur ne paie pas le prix ou le solde du prix dans le délai convenu pour la signature de l'acte, des intérêts de retard sont dus par l'acquéreur au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure.

Si à cause du vendeur, l'acte n'est pas signé dans le délai convenu, des intérêts de retard sont dus par le vendeur à l'acquéreur, de plein droit et sans mise en demeure.

Dans ces deux hypothèses, les intérêts se calculent sur le prix de vente au taux de 6% l'an, par jour de retard jusqu'au jour de la signature de l'acte. Les signataires peuvent également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

40. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des engagements liés à ce compromis, jusqu'à la signature de l'acte, le vendeur et l'acquéreur élisent domicile en leur domicile ou siège social mentionné au point 1.

41. RÉOLUTION DES CONFLITS

Si la validité, la formation, l'interprétation, la rupture ou l'exécution de ce compromis donne lieu à un conflit, le vendeur et l'acquéreur sont informés sur la possibilité de faire appel à un mode alternatif de résolution de conflits (conciliation, médiation ou arbitrage).

42. #AGENT IMMOBILIER

Cette vente a été négociée par l'intermédiaire de #, agent immobilier agréée I.P.I. numéro #, dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur. Le notaire tient l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte. Le vendeur et l'acquéreur marquent leur accord pour que le projet d'acte soit transmis à l'agent immobilier s'il en fait la demande.

43. ASSURANCE EN CAS DE DÉCÈS ACCIDENTEL DE L'ACQUÉREUR

#Soit compromis signé en étude notariale

L'acquéreur a été informé par le notaire des conditions de l'assurance décès accidentel souscrite auprès des Assurances du Notariat S.C. Les caractéristiques essentielles sont :

- gratuité de l'assurance pour l'acquéreur ;
- risque garanti : le décès accidentel de l'acquéreur ;
- personnes assurées : acquéreurs personnes physiques ;
- capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires, sous déduction des sommes déjà versées avant le décès. Ne sont pas remboursés : les droits complémentaires et les amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale ;
- limitation générale : 250.000,00 EUR par décès, peu importe le nombre de compromis signés par les acquéreurs ;
- période de couverture : de la signature du compromis jusqu'à la signature de l'acte pendant une durée de 4 mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives; si le décès survient durant cette période de 4 mois, l'acte devra être passé dans les 4 mois qui suivent la date du décès ;
- garantie ne s'applique qu'aux compromis signés en l'étude notariale et qui font l'objet d'un versement d'une garantie constaté par un reçu délivré par l'étude et représentant au moins 5% du montant du prix.

Attention, cette assurance ne s'applique pas à l'acquisition par :

- une société en formation pour laquelle une personne physique [se porte fort](#) ;
- plusieurs personnes dans des proportions différentes tant que les proportions n'ont pas été définies.

#Soit compromis signé en agence immobilière

L'assurance n'est applicable que si elle a été explicitement souscrite auprès de Marsh et qu'une prime a été payée à cette fin. La compagnie d'assurance communique alors un numéro d'adhésion unique. Les parties reconnaissent que l'agent immobilier qui a établi le contrat de vente – dans lequel son nom est mentionné – les a informés de l'assurance accidents souscrite par FEDERIA et dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- gratuité de l'assurance pour l'acquéreur ;
- risque garanti : le décès accidentel de l'acquéreur ;
- personnes assurées : acquéreurs personnes physiques ;
- capital assuré : le solde de la part de (des) acquéreur(s) décédé(s) dans le prix de vente (prix de vente moyennant déduction du montant de la garantie à payer) à concurrence de maximum 90 % du prix de vente, majoré des frais, droits et des honoraires de la cession ;
- limite absolue: € 250 000, quels que soient le nombre de contrats de vente conclus et le nombre d'acquéreurs ;
- durée de la couverture : à partir de la signature de la convention de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'achat, avec une durée maximale de 123 jours après la signature de la convention de vente ou de la réalisation des conditions suspensives qui seraient reprises dans le contrat de vente. Si le décès a lieu dans cette période, l'acte authentique doit être passé dans les quatre mois qui suivent le décès ;
- ce délai est prolongé jusqu'à six mois, si, suite à un décès par accident de l'un des acquéreurs, des enfants mineurs sont impliqués dans la vente ;
- les garanties de la police seront uniquement d'application si les six conditions suivantes sont remplies:
 1. la convention de vente doit être rédigée à l'en-tête de l'agent immobilier ou porter son cachet ;
 2. la convention de vente doit être datée et signée par le(s) vendeur(s) et acquéreur(s) ;
 3. la convention de vente doit prévoir le paiement d'une garantie de € 2 500 minimum. Le paiement de celle-ci doit intervenir endéans les 10 jours ouvrables qui suivent la conclusion du contrat ;
 4. la convention de vente doit mentionner le numéro d'adhésion unique octroyé à l'agent immobilier (ticket) ;
 5. au cas où un recours est fait à la garantie, les documents originaux doivent être présentés à l'assureur ;
 6. le décès doit avoir été provoqué par un accident. Par accident, l'on entend un événement soudain et involontaire, extérieur à l'organisme de l'assuré.

Les conditions générales valables sont disponibles sur simple demande auprès de la MARSH (ipi@marsh.be).

44.SIGNATURES

Fait en # originaux à # en l'étude de #/# à l'agence immobilière #

Le #

Le vendeur et l'acquéreur ont reçu leur exemplaire. Un exemplaire supplémentaire est destiné au notaire du vendeur, l'autre exemplaire au notaire de l'acquéreur.



BROUILLON

Annexe – Octroi d’un abattement (Région wallonne)

Nom(s) : Prénoms(s) :
Référence dossier :

OUI

Les acquéreurs acquièrent le bien en tant que personne physique

NON: pas d’abattement possible

OUI

Le bien est actuellement une habitation ou un terrain sur lequel les acquéreurs ont l’intention de construire une habitation

OUI: pas d’abattement possible

NON

L’un des acquéreurs est déjà **seul** propriétaire d’une habitation (en Belgique ou à l’étranger)

NON

Les acquéreurs sont déjà ensemble propriétaires de la totalité d’une habitation (en Belgique ou à l’étranger)

OUI

Tous les acquéreurs s’engagent à installer leur résidence principale dans l’habitation acquise dans les 3 ans de l’enregistrement de l’acte d’achat ou, s’il s’agit de l’achat d’un terrain ; d’une habitation en construction ou sur plan, dans les 5 ans de l’enregistrement de l’acte d’achat

NON: pas d’abattement possible

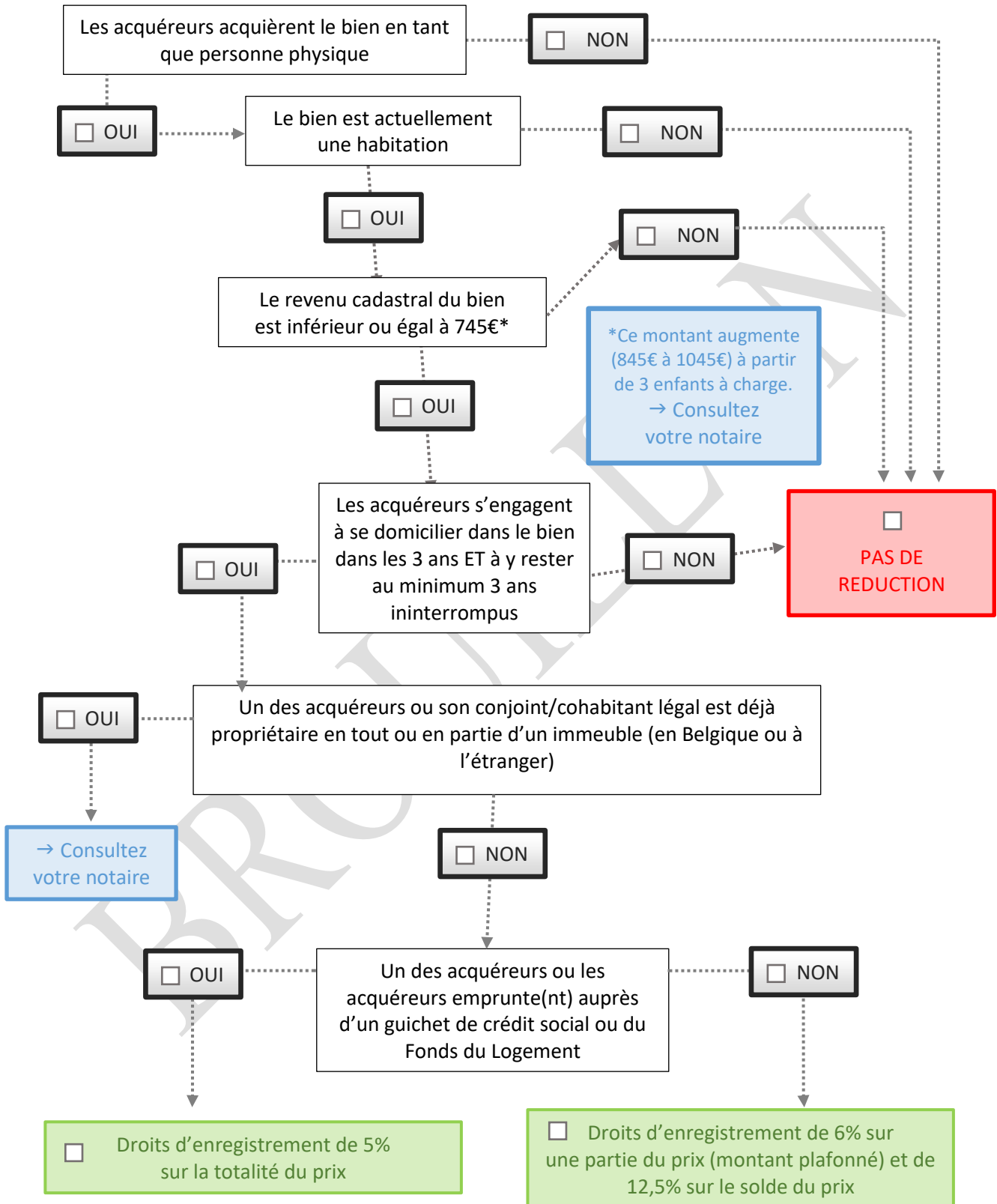
OUI

Tous les acquéreurs s’engagent à y rester domiciliés au moins 3 ans ininterrompus (*ce délai commence à courir à partir de la date d’inscription dans les registres de la population ou au registre des étrangers*)

L’octroi d’un abattement est possible

Fait à, le
Signature(s)

Annexe – Octroi d’une réduction des droits d’enregistrement (Région wallonne)



Fait à, le

Signature(s)