



Modèle de compromis de vente d'un appartement



Compromis de vente (Appartement)

Entre les soussignés :

I.
.....
.....

Ci-après dénommé(s) : "le vendeur".

Et

II.
.....
.....

Ci-après dénommé(s) : "l'acquéreur".

Il est convenu la présente vente :

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur, qui accepte de la manière suivante, le bien décrit ci-après :

Ville de

Commune de

Dans un immeuble à appartements multiples sis à

L'appartement n°

Comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

b) en copropriété et indivision forcée :

Toutefois, la superficie ci-dessus indiquée n'est pas garantie, le plus ou le moins fût-il supérieur au vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur sans modification quant au prix.

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

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu.

Servitudes et conditions spéciales

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

A cet égard :

- 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 servitudes ni conditions spéciales susceptibles d'en diminuer la valeur ou d'en affecter la jouissance.

- 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'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites.

CONDITIONS DE LA VENTE

1. Propriété - Jouissance :

1.1 - La présente vente est parfaite par la signature des présentes.

1.2 - Toutefois, l'acquéreur n'aura la propriété du bien qu'à la signature de l'acte authentique qui constatera la vente.

1.3 - Il en aura la jouissance à partir du même moment, s'il n'en est disposé autrement ci-après, soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers.

2. Situation hypothécaire :

La vente est faite moyennant l'obligation pour le vendeur de rendre le bien quitte et libre de toutes charges hypothécaires qui pourraient le grever au profit d'un créancier quelconque.

S'il devait exister des charges hypothécaires ou des saisies arrêts valablement notifiées au notaire instrumentant pour un montant supérieur au prix de vente, la présente vente est faite sous la condition suspensive de l'accord écrit des créanciers, au plus tard huit jours avant la date limite ci-après stipulée pour la signature de l'acte authentique, de donner mainlevée de leurs inscriptions, transcriptions ou saisies. Cette condition est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui pourra seul s'en prévaloir.

3. Charges - Impôts :

L'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges, à partir de son entrée en jouissance, y compris (à l'exclusion de) toutes taxes communales de recouvrement pour lesquelles un paiement échelonné aurait été convenu. Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement ne reste due.

4. Etat des biens :

4.1. - L'immeuble est vendu dans l'état où il se trouve actuellement sans aucune garantie quant à la nature du sol ou du sous-sol ou quant à la solidité des constructions, des vices apparents ou cachés.

4.2 - L'immeuble devra être délivré dans l'état où il se trouve actuellement. Il sera loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

5. Assurances - Contrats :

L'acquéreur devra continuer en lieu et place du vendeur, pour le temps restant à courir, tous contrats d'assurance contre les risques de l'incendie, bris de glace et autres risques et tous abonnements au gaz, à l'eau, et à l'électricité, qui pourraient exister relativement aux biens vendus et en payer les primes et redevances, comme charges communes, à partir de son entrée en jouissance.

6. Copropriété :

1) L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété.

Il existe en outre un règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblées générales consignées dans un registre ; ce règlement et registre doivent obligatoirement être déposés au siège de l'association des copropriétaires, qui a son siège dans l'immeuble, et peuvent être consultés sans frais par tout intéressé.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tous recours contre le vendeur en raison des obligations qui résulteront pour lui des dits règlements et décisions.

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, au plus tard à la signature de l'acte authentique, un exemplaire du(es) dit(s) acte de base (et acte modificatif).

Il déclare en outre qu'il n'y a pas d'instance en justice pendante concernant la copropriété.

2) Conformément à l'article 577-11 § 1 du Code Civil, le notaire instrumentant demandera au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir un état :

a) du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

b) des frais éventuels liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

c) des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Par "date de transmission", les parties entendent la date de la signature du présent compromis de vente.

Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

Les montants sub a), b) et c) seront supportés par l'acquéreur ; de même, toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du présent compromis de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur. Le vendeur donne, par la présente, mandat à l'acquéreur pour participer à toute assemblée générale qui aurait lieu à partir de ce jour, et pour y participer au vote. Il informera l'acquéreur au moins huit jours à l'avance de la date, de l'endroit et de l'heure de l'assemblée générale concernée.

Resteront toutefois à charge du vendeur les travaux suivants :

Sans préjudice aux dispositions qui précèdent, les charges communes (périodiques) seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance.

3) Le vendeur déclare que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

4) Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

5) Les créances nées après ce jour suite à une procédure entamée avant ce jour, appartiennent à l'association des copropriétaires sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

7. Urbanisme :

Le vendeur déclare qu'à défaut de permis d'urbanisme/permis de bâtir ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que le 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.

Aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur le bien vendu, tant que le permis d'urbanisme/permis de bâtir n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare que le bien est destiné à :

.....

8. Occupation :

Le bien vendu est libre d'occupation.

(soit) Le bien vendu est occupé par le vendeur qui le rendra libre d'occupation au plus tard à la signature de l'acte authentique de vente.

(soit) Le bien est loué :

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette occupation, et, au cas où il y a garantie locative, de la manière dont elle a été constituée.

Il sera subrogé, sous réserve de ses droits personnels, dans tous les droits et obligations du vendeur vis à vis des occupants, et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs, commis avant ce jour.

A compter de son entrée en jouissance, il traitera directement avec les locataires sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par les dispositions de l'ordonnance de 15 juillet 1993 soumettant désormais la location de logements meublés dans la région Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable.

9. Prix :

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix principal de

.....

payable comme suit :

- à la signature des présentes, une somme de à titre d'acompte, que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur en un chèque/espèces, dont quittance (sous réserve d'encaissement).

- et le solde soit à la signature de l'acte authentique qui constatera la présente vente.

10. - Frais :

L'acquéreur supportera en sus du prix, les frais, taxes et honoraires à résulter de la présente vente.

11. Notaire(s) :

11.1 - 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 :

Pour le vendeur:

Pour l'acquéreur:

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

12. Sanctions :

12.1 - Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra:

a) soit poursuivre contre l'autre l'exécution de la vente par voie judiciaire;

b) soit quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier, demander la résolution de plein droit de la vente. Dans ce cas, si c'est l'acquéreur qui est défaillant, il devra abandonner l'acompte versé, si c'est le vendeur qui est défaillant, il devra restituer le double de l'acompte, le tout à titre d'indemnité.

12.2 - La partie défaillante pourra en outre se voir réclamer le remboursement de tous frais exposés par l'autre partie.

12.3 - 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 pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement, à partir de cette date limite.

13. Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure - siège social susindiqué(e) et pour le cas où elles ne résideraient pas en Belgique :

14. Conditions suspensive :

Obtention d'un prêt hypothécaire :

14.1 - La présente vente est soumise à la condition(s) suspensive(s) suivante(s) :

14.2 - La présente vente est faite sous la condition suspensive de l'octroi à l'acquéreur, dans un délai de **1 mois** à dater des présentes d'une ouverture de crédit hypothécaire, d'un montant en capital de euros au taux actuel du marché.

14.3 - L'acquéreur s'engage à faire la demande de ce crédit de euros dans un délai de **8 jours** à compter des présentes.

14.4 - Si dans le délai de **1 mois** ci-avant stipulé, l'acquéreur se voit notifier par écrit le refus motivé du crédit, la date de la lettre de refus faisant foi, la condition suspensive sera réputée défaillie et la présente vente n'avoir jamais existé.

14.5 - A défaut par l'acquéreur de fournir dans le délai de **1 mois** dont question ci-dessus la preuve écrite de refus de l'octroi du crédit par l'institution de crédit, ce crédit, sera réputé consenti et la condition suspensive réalisée, de sorte que le présent compromis de vente sortira tous ses effets.

14.6 - A défaut de réalisation de la condition suspensive ci-dessus mentionnée dans le dit délai, chacune des parties reprendra son entière liberté et l'acompte sera intégralement et de plein droit restitué à l'acquéreur.

Fait à, le en autant d'originaux que de parties signataires (outre un exemplaire destiné à l'enregistrement), chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.