

 **Compromis de vente (Maison)**

Entre les soussignés :

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

Ci-après dénommé(s) : "le vendeur".

(non) assujetti(s) à la TVA (sous le numéro) :
Bureau de recette TVA compétent de

Et

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

Ci-après dénommé(s) : "l'acquéreur".

(non) assujetti(s) à la TVA (sous le numéro) :
Bureau de recette TVA compétent de

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
Cadastré section, **numéro** **pour une superficie de**

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.

1. Propriété - Jouissance :

1.1 - La présente vente est parfaite par la signature des présentes, sous la seule réserve des conditions suspensives stipulées dans la présente convention.

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.

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 :

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes, et s'engage à maintenir son contrat en vigueur au minimum jusqu'au huitième jour suivant l'acte authentique d'achat.

6. 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 :

7. 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.

8. 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.

9. - Frais :

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

10. Notaire(s) :

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:

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

11. Sanctions :

11.1 - 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.

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

11.3 - 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.

12. 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 :

13. Conditions suspensive :

Obtention d'un prêt hypothécaire :

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

13.2 - 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.

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

13.4 - 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.

13.5 - 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.

13.6 - 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.