

**COMPROMIS DE VENTE**  
**Pour un immeuble situé en REGION WALLONNE**

**Entre les Soussignés:**

1. ....

.....  
(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

.....

.....  
( Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

ci-après dénommé(e)s LE VENDEUR, solidairement et indivisiblement tenu(e)s,  
ici représenté(e)s par

.....,  
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

**ET**

2. ....

.....  
( Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

.....

.....  
( Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

ci-après dénommé(e)s l'ACQUEREUR, solidairement et indivisiblement tenu(e)s, ici  
représenté(e)s par

.....,  
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

LE VENDEUR certifie lui-même ou par mandataire être propriétaire du bien vendu et jouir  
des pouvoirs requis pour en disposer.

-----  
**Note de l'éditeur :** Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site  
internet immobilier belge de l'agence [www.pim.be](http://www.pim.be) (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques  
Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de  
source. Vérifiez sur [www.pim.be](http://www.pim.be) si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des  
fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009).  
Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le  
compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

Le porte-fort du Vendeur déclare que le(s) titulaire(s) du droit de propriété est (sont) la (les) personne(s) reprise(s) sous la dénomination VENDEUR, dont il promet l'engagement ou la ratification, et, à défaut, son engagement personnel.

Le porte-fort de l'acquéreur promet l'engagement ou la ratification de ce dernier, et, à défaut, son engagement personnel.

### **IL EST CONVENU LA PRESENTE VENTE:**

LE VENDEUR précité vend, par les présentes, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées, hypothécaires, ou empêchement quelconque, ainsi que toutes inscriptions et transcriptions, à L'ACQUEREUR précité, qui accepte, le bien suivant, ci-après dénommé BIEN, relativement auquel LE VENDEUR déclare également ne pas avoir conclu de mandat hypothécaire :

### **DESCRIPTION DU BIEN**

Commune  
de.....

Bien  
comprenant.....  
.....  
.....

Le Bien vendu paraît cadastré  
section ..... N° .....  
pour une superficie de .....

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

La présente convention engage les parties de manière définitive, sauf les réserves qui y sont explicitement exprimées.

Le transfert de propriété n'aura toutefois lieu qu'à la signature de l'acte qui le constatera. L'ACQUEREUR 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, L'ACQUEREUR sera subrogé à dater de la passation de cet acte aux droits et obligations du VENDEUR, sous réserve de l'opposabilité du bail à son égard.

L'ACQUEREUR supportera, à partir de son entrée en jouissance, les taxes, impôts et charges, LE VENDEUR déclarant qu'à sa connaissance, le bien doit / ne doit pas faire l'objet d'une taxation liée à l'exécution de travaux de voirie.

L'ACQUEREUR respectera, à partir de ce même moment, toutes obligations résultant des contrats d'assurances afférents au bien vendu, sauf résiliation à ses frais après la signature de l'acte authentique

-----  
**Note de l'éditeur :** Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence [www.pim.be](http://www.pim.be) (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur [www.pim.be](http://www.pim.be) si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009). Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

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.

LE VENDEUR et L'ACQUEREUR collaboreront de manière à notifier rapidement le transfert de propriété ainsi qu'un relevé établi entre eux ou par un fonctionnaire compétent à l'établissement concerné par l'approvisionnement en eau du bien, à l'occasion de la passation de l'acte constatant la présente vente.

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve et se comporte actuellement, sans recours contre LE VENDEUR pour vices de sol ou de sous-sol, sans garantie quelconque des vices cachés inconnus du vendeur, et sans garantie de la superficie ci-dessus indiquée, le plus ou le moins fût-il supérieur au vingtième faisant profit ou perte pour L'ACQUEREUR sans modification quant au prix.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le bien a / n'a pas fait l'objet de modifications donnant encore lieu à une révision du revenu cadastral.

LE VENDEUR déclare que les constructions qu'il aurait érigées ou les modifications qu'il aurait apportées au bien vendu l'ont été dans le respect des lois et règlements en vigueur.

LE VENDEUR transmettra au notaire instrumentant le procès-verbal de visite requise de contrôle de l'installation électrique effectué à ses frais par un organisme agréé à l'occasion de la vente.

## OCCUPATION

Le bien vendu est occupé par M.....  
/l'association/la société.....  
(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE), en vertu de  
....., dont les conditions sont  
.....  
.....

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

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

Il est vendu avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter des prescriptions urbanistiques et des arrêtés et actes pris en exécution par les autorités.

## COPROPRIETE

L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR sa quote-part du fonds de réserve délaissée à l'association des copropriétaires de l'immeuble comprenant le bien vendu.

-----  
**Note de l'éditeur :** Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence [www.pim.be](http://www.pim.be) (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur [www.pim.be](http://www.pim.be) si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009).

Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

LE VENDEUR communique à L'ACQUEREUR les statuts et le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble, L'ACQUEREUR ayant été invité 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 de la présente vente et celle de l'acte authentique, LE VENDEUR en avisera L'ACQUEREUR et lui adressera sans délai l'ordre du jour.

A moins que LE VENDEUR et L'ACQUEREUR ne conviennent de ne se rendre ni l'un ni l'autre à l'assemblée, ils devront alors déterminer de commun accord celui d'entre eux qui y participera et le sens du vote sur chaque point de l'ordre du jour. Si les parties décident que L'ACQUEREUR participera et votera à l'assemblée, LE VENDEUR veillera à lui donner procuration à ces fins.

LE VENDEUR déclare être/ne pas être personnellement partie à une action en justice relative à son lot, ou exercée dans le cadre de la loi du 30 juin 1994 sur la copropriété. Dans l'affirmative, l'objet de l'action est :

.....

## URBANISME - ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article 85 du CWATUPE :

Les informations visées à l'article 150bis, §1<sup>er</sup> du CWATUPE contenues dans le certificat d'urbanisme n° 1 sont les suivantes :

- 1° prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables :  
.....;
- 2° si le bien immobilier est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un règlement régional d'urbanisme :.....;
- 3° situation au regard du projet de plan de secteur :..... ;
- 4° la situation au regard d'un plan ou d'un projet de plan communal d'aménagement, d'un schéma de structure communal ou d'un projet de schéma de structure communal, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un projet de règlement communal d'urbanisme ou d'un rapport urbanistique et environnemental au sens de l'article 33 ou encore d'un permis de lotir : .....
- 5° si le bien est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant :.....;
- 6° si le bien est:
  - situé dans un des périmètres visés aux articles 136bis (zones vulnérables), 168, §4 (sites à réaménager), 172 ou 173 (revitalisation urbaine) :  
..... ;
  - inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 19 : .....
  - classé en application de l'article 196 :.....;
  - situé dans une zone de protection visée à l'article 209 :.....;

-----  
**Note de l'éditeur :** Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence [www.pim.be](http://www.pim.be) (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur [www.pim.be](http://www.pim.be) si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009). Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

- localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 :

.....;

7° si le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux : .....

8° données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols : .....

LE VENDEUR déclare, par ailleurs, qu'à sa connaissance :

1° Le bien vendu a / n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir (des permis d'urbanisation) délivré après le 1er janvier 1977.

Dans l'affirmative, date de délivrance : ..... ; objet : .....

2° Le bien vendu a / n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977

Dans l'affirmative, date de délivrance : ..... ; objet : .....

3° Le bien vendu a / n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme délivré au maximum deux ans avant les présentes.

Dans l'affirmative, date de délivrance : ..... ; objet : .....

Conformément à la loi, LE VENDEUR informe l'ACQUEREUR de ce que :

- a. il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84, §§1er et 2, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- b. il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;
- c. l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

LE VENDEUR déclare que le bien vendu dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003, et que dans l'affirmative, que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur et qu'il produira le certificat d'étanchéité.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien vendu aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution.

Il ne sera tenu à aucune garantie du chef d'une pollution antérieure à sa propre acquisition ou pour une contamination née de la diffusion d'une pollution dans le sol.

L'attention des parties est attirée sur les dispositions de l'article 85 du CWATUPE relatif à l'assainissement des sols pollués. Les parties constatent qu'il existe une banque de données des sites potentiellement contaminés inventoriés par la SPAQuE (Société Publique d'Aide à la Qualité de l'Environnement). Cette banque de données peut être consultée sur le site internet [www.walsols.be](http://www.walsols.be). Toutes les informations concernant les sites de la Banque de données WALSOLS ne sont pas encore validées par la SPAQuE. Les

-----  
**Note de l'éditeur :** Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence [www.pim.be](http://www.pim.be) (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur [www.pim.be](http://www.pim.be) si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009).

Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

sites validés sont ceux qui ont été visités et/ou étudiés par les services de la SPAQuE et dont les informations ont été vérifiées. Selon les informations dont dispose le VENDEUR, le site est validé / n'est pas validé par la SPAQuE.

LE VENDEUR communique à L'ACQUEREUR le certificat de performance énergétique requis.

### CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

LE VENDEUR déclare que le bien 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 transmettra à L'ACQUEREUR, au plus tard à la date de l'acte authentique constatant la présente vente, le dossier d'intervention ultérieure requis et constitué conformément aux dispositions de cet arrêté. Le dossier d'intervention ultérieure est défini comme celui qui contient les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage.

### FRAIS

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

L'ACQUEREUR remboursera à l'éventuel 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.

L'ACQUEREUR supportera en outre les frais suivants:

.....

### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix de

.....

payable comme suit:

- à la signature des présentes, à concurrence de la somme de

.....

..... à titre d'acompte que

LE VENDEUR reconnaît avoir reçu de L'ACQUEREUR en un chèque n°

..... ;

- à la passation de l'acte authentique, à concurrence du solde, soit

.....

.....

---

**Note de l'éditeur :** Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence [www.pim.be](http://www.pim.be) (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur [www.pim.be](http://www.pim.be) si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009).

Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

## 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'ACQUEREUR: Maître  
.....

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire pour la signature de l'acte authentique de vente, au plus tard dans les ..... mois des présentes ou de la réalisation de l'ensemble des éventuelles conditions suspensives.

## SANCTIONS

Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, la partie en droit aura, après mise en demeure par lettre recommandée à la poste adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant 15 jours, la faculté:

- soit de revendiquer la résolution de la vente et de recevoir une somme égale à 15 pour cent du prix de vente à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou après remboursement de l'acompte payé par L'ACQUEREUR, 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. Dans ce 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.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution et en général toutes les suites des présentes, les parties élisent chacune domicile en leurs propres résidences respectives, et, en ce qui concerne une des parties qui se trouverait en dehors du territoire belge, en l'étude de son notaire, et à défaut, celle du notaire de l'autre partie.

## AGENT IMMOBILIER

La présente convention a été conclue par l'entremise de l'Immobilière .....

## ARBITRAGE

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (e-mail : [info@arbitrage-mediation.be](mailto:info@arbitrage-mediation.be) – [www.arbitrage-mediation.be](http://www.arbitrage-mediation.be)), conformément à son règlement.

-----  
**Note de l'éditeur :** Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence [www.pim.be](http://www.pim.be) (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur [www.pim.be](http://www.pim.be) si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009). Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.

## DROITS D'ENREGISTREMENT

Les parties déclarent être parfaitement au courant de l'obligation fiscale qu'elles ont d'enregistrer le présent compromis de vente dans les quatre mois de sa signature (ou de la réalisation des conditions suspensives y stipulées) dans l'hypothèse où l'acte authentique ne serait pas signé dans ledit délai.

Le cas échéant, l'ACQUEREUR déclare qu'il veillera à accomplir ou faire accomplir par son notaire, pour au plus tard la date limite de l'enregistrement, les formalités destinées à obtenir la réduction fiscale prévue par l'article 53 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

## CONDITIONS PARTICULIERES

Fait à ....., le .....,  
en autant d'exemplaires originaux que de parties possédant un intérêt distinct, chacune d'elles reconnaissant avoir reçu le sien propre.

L'ACQUEREUR

LE VENDEUR

-----  
**Note de l'éditeur :** Le présent modèle de contrat est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge de l'agence [www.pim.be](http://www.pim.be) (Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles)

Reproduction autorisée et recommandée, pour autant que son intégralité soit respectée, avec mention de source. Vérifiez sur [www.pim.be](http://www.pim.be) si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 – décembre 2009). Pour toute assistance relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat ne sont pas responsables de l'usage qui en serait fait.