

COMPROMIS DE VENTE – REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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.

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.

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

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 déclare respecter le Règlement général sur les installations électriques.

Le bien est / n'est pas équipé d'une ancienne installation électrique domestique n'ayant subi aucune modification importante ou extension notable depuis le 1er octobre 1981 ou équipé d'une ancienne installation électrique domestique ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1er octobre 1981 mais dont la partie datant d'avant le 1er octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Dans l'affirmative, une visite de contrôle de l'installation électrique est exécutée et LE VENDEUR fera mentionner dans l'acte authentique la date du rapport de contrôle et le fait de la remise dudit rapport à l'acheteur.

LE VENDEUR communique le dossier d'installation électrique requis.

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.

LE VENDEUR déclare avoir communiqué à L'ACQUEREUR le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, le montant des arriérés éventuels dus par lui, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises, la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale, le relevé, le cas échéant, des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu, les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années, et une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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 sur la copropriété.

Dans l'affirmative, l'objet de l'action est :

URBANISME

Conformément à l'article 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, LE VENDEUR déclare avoir, préalablement à la mise en vente du présent immeuble, requis de la Commune sur le territoire de laquelle se situe l'immeuble les renseignements urbanistiques énumérés à l'article 275 du Code bruxellois

de l'aménagement du territoire. Il communiquera ces renseignements à L'ACQUEREUR avant la signature de l'acte authentique, ainsi que le descriptif sommaire du bien qui a été joint à la demande de renseignements urbanistiques.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir / a fait l'objet d'un permis de lotir (date de délivrance)
Objet :
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un plan ou avis d'expropriation ou d'un plan d'aménagement ni d'une mesure prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites ;

OU :

- le bien relève du patrimoine immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde / est classé / fait l'objet d'une procédure de classement, la présente déclaration étant faite conformément à l'article 217 du Cobat.
- le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme / certificat d'urbanisme délivré par autorisant.....,
et qu'il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux soumis à l'obtention d'un permis en vertu de l'article 98 du Cobat.
- le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux soumis à l'obtention d'un permis en vertu de l'article 98 § 1er du Cobat.

Aucun des actes et travaux visé à l'article 98 § 1er du Cobat ne peut être effectué sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

CODE DU LOGEMENT

LE VENDEUR déclare et garantit sous sa responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique tel que modalisé aux articles 15 et suivants du Code du Logement Bruxellois.

ENVIRONNEMENT

L'ACQUEREUR déclare recevoir l'original du certificat PEB (certificat de performance énergétique) requis, le VENDEUR étant en possession d'une copie du certificat PEB valide.

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO2 de l'habitation individuelle reprises dans le certificat PEB sont.....

LE VENDEUR déclare qu'il n'existe pour le bien vendu aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas exercé sur le terrain, assiette du bien vendu, des activités à risque au sens de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à l'assainissement des sols pollués dans la région de Bruxelles-Capitale et de ses arrêtés d'exécution.

LE VENDEUR certifie qu'il n'existe à sa connaissance aucun motif pour que ce terrain vienne à être identifié à l'inventaire comme pollué ou pour lequel existeraient de fortes présomptions de pollution et qu'il n'a reçu aucun courrier de l'IBGE reprenant le bien dans la cartographie des sols pollués.

LE VENDEUR déclare avoir demandé par lettre recommandée / par voie électronique à l'IBGE une attestation du sol pour la ou les parcelles concernées.

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu l'attestation (ou les attestations) du sol qui lui a (ont) été transmise(s) par le VENDEUR avant la formation de la convention ou de l'offre relative à l'aliénation, et dont il déclare avoir été informé du contenu.

LE VENDEUR déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de(s) l'(e) attestation(s) du sol délivrée(s) par l'IBGE.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas inscrit au registre d'information des terrains contaminés ou potentiellement contaminés visé à la loi du 20 novembre 2022 relative à la gestion des sols contaminés par des substances radioactives.

LE VENDEUR déclare que le bien vendu contient / ne contient pas un réservoir à mazout. Si un tel réservoir est présent, il en délivre le certificat d'inspection et d'étanchéité à L'ACQUEREUR.

S'il s'agit d'un réservoir enfoui jusqu'à 10.000 litres ou d'un réservoir aérien de 3.000 à 10.000 litres, LE VENDEUR produit la déclaration de classe III dont il dispose pour son exploitation ainsi que les documents nécessaires à la cession de cette déclaration auprès des autorités compétentes.

S'il s'agit d'un réservoir enfoui ou aérien au-delà de 10.000 litres, LE VENDEUR produit le permis d'environnement dont il dispose pour cette installation.

DROIT DE PREEMPTION

LE VENDEUR déclare avoir reçu / ne pas avoir reçu à ce jour une notification en matière de droits de préemption visés par les articles 258 et suivants du COBAT, selon laquelle le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le gouvernement et reprenant les différents immeubles y soumis.

Dans la négative, le droit de préemption ne s'applique pas à la présente convention.

Dans l'affirmative, LE VENDEUR déclare avoir notifié à l'administration la déclaration d'intention d'aliéner selon les formes requises par l'article 266 du COBAT et ce, dès la diffusion de l'offre d'aliéner, sur quelque support que ce soit.

La présente vente est également, dans l'affirmative, conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption par les bénéficiaires de ce droit.

Les parties consulteront les exclusions du droit de préemption visées à l'article 263 du COBAT.

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 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

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 lesmois 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.

Si le VENDEUR est une entreprise au sens de l'article I.22/1 du Code de droit économique, L'ACQUEREUR, qui serait un consommateur au sens de l'article I.1.2° dudit Code, sera redevable, sur la somme restant due, de l'intérêt au taux directeur majoré de huit points de pourcentage visé à l'article 5, alinéa 2, de la loi du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales. Cet intérêt prend cours après l'écoulement d'un délai d'au moins quatorze jours calendrier débutant le troisième jour ouvrable qui suit celui où le rappel légalement prescrit est envoyé (le lendemain de l'envoi en cas de rappel adressé par voie électronique). LE VENDEUR qui est une PME répondant aux critères visés à l'article 1:24, § 1er du Code des sociétés et des associations, peut décider, en cas de non-respect de l'échéance du délai de quatorze jours, de faire courir l'intérêt de retard à dater du jour calendrier qui suit celui de l'envoi du rappel.

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.

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 (info@arbitrage-mediation.be – www.arbitrage-mediation.be), conformément à son règlement.

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 l'abattement fiscal prévu par les articles 46 bis et 46 ter 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