




# Compromis de vente Terrain

**Etablit par Test-Achats  
et utilisé par son partenaire**

**DE  
PARTICULIER  
A  
PARTICULIER**

**B E L G I Q U E**

Un contrat type de Test-Achat 

Retrouvez tous les contrats types de Test-Achat sur [www.test-achats.be](http://www.test-achats.be) rubrique « Boutique »  
"De Particulier à Particulier Belgique" S.A. ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de l'utilisation de contrats types  
mis à la disposition du particulier.

Chaussée de Vleurgat 184, B-1000 Bruxelles. Tel : 02/655.04.65. Fax :02/655.04.60 site : [www.pap.be](http://www.pap.be), email : [info@pap.be](mailto:info@pap.be)

### Petits conseils aux acquéreurs et vendeurs d'un bien immobilier en Belgique

Une fois le compromis signé, il liera définitivement vendeur et acquéreur et il ne sera plus possible de modifier les termes de la convention. Le rôle du notaire ne consiste en principe qu'à « authentifier » la convention conclue, d'où l'utilisation du terme « acte authentique ». Naturellement, si les parties souhaitent modifier le contenu du compromis avant l'établissement de l'acte notarié, voire même au moment de sa signature, elles peuvent le faire de commun accord. Enfin, il convient de préciser que lorsque le compromis est soumis à des conditions suspensives, il ne sortira ses effets qu'une fois les conditions suspensives réalisées.

#### Compromis de vente avec ou sans notaire

Si l'acte authentique doit obligatoirement être établi par le notaire, par contre, le choix est possible pour la rédaction du compromis de vente. Vendeur et acquéreur peuvent signer entre eux le compromis de vente. Ils peuvent également faire appel chacun à leur notaire ou au même notaire, et ce sans supplément d'honoraires. Dans ce cas, les parties ne doivent pas rédiger elles-mêmes le compromis puisque c'est le notaire qui s'en charge. En outre, le notaire peut ainsi conseiller les parties surtout dans des situations peu classiques et plus délicates comme le viager, les ventes comprenant des indivisaires. Par ailleurs, et cela arrive de plus en plus, la pratique veut que lorsqu'un compromis est signé devant notaire, l'acompte du prix de vente est bloqué entre les mains du notaire jusqu'à la passation de l'acte authentique. Cela peut présenter un intérêt considérable en cas d'indécatesse du vendeur lorsque le bien est grevé de charges hypothécaires supérieures au prix de vente. Dans ce cas, la vente pourra être mise à néant et l'acompte restitué sans difficulté à l'acquéreur.

#### Nombre d'exemplaires, description du bien, modalités de l'entrée en jouissance

Le compromis de vente devra être signé par le vendeur et l'acquéreur. Dans certains cas, le vendeur ou l'acquéreur ne sera pas unique. Il pourra s'agir de deux époux ou de plusieurs frères et sœurs qui se trouvent en indivision à la suite d'un héritage et qui désirent vendre, ou encore de deux concubins qui souhaitent acquérir ensemble un logement. Suivant les cas, **chaque personne** intéressée à la transaction devra signer les exemplaires du compromis, sauf si, ne pouvant se déplacer, elle donne une procuration à un tiers pour signer à sa place.

Le bien vendu doit être décrit de façon aussi précise que possible dans le compromis puisqu'il s'agit de savoir sur quoi précisément porte la vente. En général, on décrit le bien immeuble sur base de son adresse et de ses références cadastrales, lesquelles figurent dans le titre de propriété du vendeur ou éventuellement dans le dernier avertissement - extrait de rôle au précompte immobilier. A défaut, le renseignement peut aisément être obtenu auprès de l'administration du cadastre. Si le bien se situe dans un lotissement, on fera également utilement référence à celui-ci. Il convient naturellement de préciser si le bien vendu est un immeuble bâti ou un terrain, ou les deux, ou s'il s'agit d'un lot d'une copropriété, auquel cas on précisera également les quotités vendues des parties communes. Pour la partie construite, on peut décrire l'immeuble en faisant référence au nombre et au type de pièces. Pour la partie non construite, on veillera à décrire l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de la vente. Cette **description** est de première importance puisqu'elle permet à l'acheteur de vérifier que le vendeur a correctement exécuté son obligation de délivrance, ce qui signifie que l'immeuble une fois délivré, en général au moment de la passation de l'acte authentique, est conforme à l'immeuble vendu. Si au moment de prendre possession de l'immeuble, l'acquéreur se rend compte d'une non-conformité de la chose livrée à la chose vendue, il doit immédiatement protester et le cas échéant introduire une action en justice.

La clause concernant la **date et les modalités de l'entrée en jouissance** est très importante puisqu'elle prévoit la date à laquelle le vendeur remettra les clés de l'immeuble à l'acquéreur. En général, cette date correspond à celle de la signature de l'acte authentique chez le notaire. Cependant, tous les arrangements sont possibles à ce niveau. Rien n'interdit de prévoir que l'entrée en jouissance aura lieu avant ou après l'acte authentique. Ceci étant, il est incontestablement dangereux pour le vendeur de permettre à l'acquéreur de jouir des lieux avant la passation de l'acte authentique et avant d'avoir payé la totalité du prix ; inversement, il est dangereux pour l'acquéreur de laisser le vendeur dans l'immeuble vendu après la passation de l'acte authentique. Par conséquent, lorsque les parties conviennent que l'entrée en jouissance ne coïncidera pas avec la date de la signature de l'acte authentique, il est primordial de prévoir des dispositions très strictes permettant de préserver les intérêts du vendeur ou de l'acquéreur selon le cas.

#### Charges de copropriété

Le Code Civil prévoit que le nouveau propriétaire est redevable vis-à-vis de la copropriété des montants qui sont dus à partir de la date du transfert de propriété, soit en général à partir de la signature authentique de vente. Cependant, les conventions contraires sont possibles entre l'acquéreur et le vendeur. A contrario, les montants dus à la copropriété avant la date de la passation de l'acte sont en principe à charge du vendeur, sauf convention contraire entre lui et l'acquéreur.

Par ailleurs, la loi prévoit que le vendeur d'un lot faisant partie d'une copropriété est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes, le décompte étant établi par le syndic. Le **fonds de roulement** est la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les dépenses de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. Par contre, la quote-part dans le **fonds de réserve** payée par le vendeur d'un lot faisant partie d'une copropriété reste la propriété de l'association, étant entendu que par fonds de réserve, on entend la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

#### La condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire

La condition suspensive est celle qui assortit le contrat de vente et qui suspend l'exécution de celui-ci jusqu'à sa réalisation. Si la condition suspensive ne se réalise pas, le contrat ne sort pas ses effets et les parties retrouvent leur liberté. Le vendeur pourra remettre son immeuble sur le marché alors que l'acquéreur pourra récupérer l'acompte éventuellement payé, sauf convention contraire. Il est utile de prévoir un délai maximum endéans lequel la condition suspensive doit être réalisée, puisque, à défaut, l'exécution de la convention pourrait être tenue en suspens pendant une période indéterminée.

Afin d'éviter toute difficulté concernant la réalisation de cette condition suspensive, il convient d'indiquer aussi clairement que possible dans le contrat les engagements que prend l'acheteur en vue de la réalisation de cette condition suspensive. Ainsi, on peut prévoir que l'acheteur consultera telle ou telle banque, qu'il s'engage à acheter pour autant qu'il obtienne un prêt à telles ou telles conditions de taux et de durée, que la condition suspensive est valable pour une durée déterminée, ...

Dans certains modèles de conditions suspensives, il est prévu que si l'acheteur n'obtient pas son prêt hypothécaire dans le délai convenu, il doit le notifier, le cas échéant de façon circonstanciée, par lettre recommandée adressée au vendeur, à défaut de quoi la condition suspensive est réputée accomplie. Une telle clause est évidemment très dangereuse pour l'acheteur car une distraction de sa part pourrait entraîner des lourdes conséquences. Comme alternative, on pourrait suggérer de prévoir que le vendeur doit exiger par lettre recommandée adressée à l'acquéreur la preuve écrite du refus de la banque d'octroyer le prêt, ce qui éviterait à l'acquéreur tout risque lié à une simple distraction de sa part.

**Entre les soussignés :**

**A. "Le Vendeur" :** (Nom, prénoms, profession, domicile, n° TVA)

.....  
.....

**B. "L'Acquéreur" :** (Nom, prénoms, profession, domicile, n° TVA)

.....  
.....

**Il est convenu ce qui suit :**

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien ci-après décrit .....

Commune de .....

Une parcelle de terrain à bâtir, située rue .....

Le bien vendu paraît cadastré section ..... numéro ..... et a une superficie : .....

- d'après cadastre, de .....

- d'après titre de propriété, de .....

- d'après mesurage, de .....

- d'après le plan de lotissement, approximative de .....

Le bien constitue le lot n° ..... du lotissement mentionné ci-après.

Le bien n'a pas fait l'objet d'un mesurage avant la signature de l'acte authentique, il est vendu sans garantie de superficie; le plus ou le moins, fût-il supérieur à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

**Conditions de la vente**

**1. Propriété**

La vente est parfaite par la signature des présentes, sous la seule réserve de la/des condition(s) suspensive(s) ci-après. Toutefois, l'acquéreur n'aura la propriété du bien qu'à la signature de l'acte authentique de vente.

**2. Situation hypothécaire**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute charge quelconque.

Cependant, la vente est conclue sous la condition suspensive qu'au cas où le prix payé entre les mains du notaire ne permettrait pas de désintéresser les créanciers hypothécaires ou saisissants inscrits au jour de la passation de l'acte, les dits créanciers marquent leur accord de donner mainlevée de leurs inscriptions et transcriptions.

Seul l'acquéreur pourra invoquer la non réalisation de la présente condition.

**3. Charges et servitudes**

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

A cet égard :

(soit) (1) 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 servitude ni conditions spéciales susceptibles d'en diminuer la valeur ou d'en affecter la jouissance.

(soit) (1) 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'il n'a personnellement concédé aucune servitude.

(1) Biffer le paragraphe qui n'est pas d'application ; à défaut, le premier paragraphe sera seul valable.

### 4. Etat

Le bien est vendu sous les garanties ordinaires. Il devra être délivré dans son état actuel.

(soit) (1) L'acquéreur pourra exercer un recours en cas de découverte de vices cachés ou d'inadéquation du sol ou du sous-sol.

(soit) (1) Toutefois, l'acquéreur ne pourra exercer aucun recours en cas de vices cachés ou d'inadéquation du sol ou du sous-sol.

### 5. Jouissance

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un bail à ferme ni d'une convention d'occupation.

L'acquéreur aura la jouissance par la libre occupation du bien vendu à partir du jour de la signature de l'acte authentique.

### 6. Impôts

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges, à l'exception de toute taxe de recouvrement encore à échoir, le vendeur s'engageant à acquitter celle-ci anticipativement au plus tard pour la date de la signature de l'acte authentique.

### 7. Urbanisme

Le vendeur déclare que la destination urbanistique la plus récente du bien est à usage de .....

(soit) (1) L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du permis de bâtir/d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme numéro 1 (2) délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de ..... le .....

le vendeur déclare céder à l'acquéreur les droits et obligations résultant de ce permis ou certificat.

(soit) (1) Le bien vendu fait partie d'un lotissement en vertu d'un permis de lotir non périmé délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de ..... le .....

Suite à l'octroi de ce permis, un acte de division a été signé par le notaire ..... le .....

(soit) (3) L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de cet acte, éventuellement des actes modificatifs, et de leurs annexes dont la copie du permis de lotir.

(soit) (3) Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur dans les 15 jours à compter des présentes, une copie de cet acte, éventuellement des actes modificatifs, et de leurs annexes dont la copie du permis de lotir.

Le vendeur déclare en outre que ces documents ne contiennent aucune clause particulière relative à l'affectation du bien qui soit de nature à causer un préjudice à l'acquéreur.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait l'objet d'aucune obligation de bâtir dans un certain délai.

(soit) (1) La vente est conclue et acceptée sous la condition suspensive de la délivrance d'un certificat d'urbanisme numéro 1 attestant que la construction d'une habitation est autorisée sur le bien vendu.

Le vendeur s'engage à introduire la demande de ce certificat, à ses frais, dans le mois des présentes.

A défaut de notification, par pli recommandé, à l'acquéreur d'une copie de ce certificat dans les six mois des présentes, la condition sera réputée non réalisée.

Cette condition sera également considérée comme n'étant pas réalisée, s'il résulte de ce certificat des charges extraordinaires qui augmentent anormalement le coût de la construction et dont l'acquéreur n'avait pas connaissance.

(1) Biffer le paragraphe qui n'est pas d'application ; à défaut, le premier paragraphe sera seul valable.

(2) Biffer la mention inutile.

(3) Biffer le paragraphe qui n'est pas d'application.

Cette condition est censée stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui pourra seul y renoncer ; dans ce cas, la vente sera réputée parfaite.

(soit) (1) Le vendeur déclare qu'il n'a introduit aucune demande de permis de bâtir/d'urbanisme, ni permis de lotir, ni certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareils permis pourraient être obtenus et qu'il ne prend dès lors aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien ni d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant servir pour l'habitation.

L'acquéreur reconnaît avoir pris les renseignements à l'administration communale de la situation du bien et dispense le vendeur de toute information complémentaire à ce sujet.

Le vendeur déclare que le bien est affecté à la construction d'une habitation et que cette affectation a été déterminante pour fixer le prix de la présente cession.

La vente est dès lors conclue sous la condition suspensive que cette affectation soit conforme aux renseignements urbanistiques reçus par le notaire instrumentant au plus tard dans le délai prévu pour la signature de l'acte authentique.

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

**Si le bien vendu est situé en Région Flamande, les dispositions de l'art.99 du décret portant l'organisation de l'aménagement du territoire sont reprises comme telles :**

"§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen op een grond, één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, §1 en §2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps-of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, §1 en §2 van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° de grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen en rollend materieel, die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad;

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneelsamenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat en het aanbrengen van verhardingen. Onder instandhoudings-of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor

de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;  
2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen. Als hoogstammige bomen zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt ondermeer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c) is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van drie maart negentienhonderd drieënnegentig houdende het statuut van de terreinen voor openlucht recreatieve verblijven.

§2. De Vlaamse regering kan een lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van paragraaf 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in paragraaf 1, aanvullen. Zij kunnen ook voor de met toepassing van paragraaf 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

## 8. Mesures Administratives

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites, ni d'aucun pacte de préférence ou de rachat, ni d'aucune emprise sur le sous-sol.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'un arrêté de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde, d'un arrêté ouvrant la procédure de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde ou d'un arrêté d'inscription à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

## 9. Décret relatif à l'assainissement du sol en Région Flamande

Si le bien vendu est situé en Région Flamande, le vendeur déclare avoir, anticipativement à la conclusion de ce compromis de vente, demandé à l'OVAM une attestation sur l'état du sol et en avoir communiqué le contenu au candidat acquéreur.

L'attestation délivrée par l'OVAM dit .....

Les parties confirment qu'à leur connaissance, il n'y a ou il n'y avait sur le bien vendu aucune installation ou activité reprise dans la liste des installations et activités, qui pourrait provoquer la pollution du sol, comme visé par le Décret concernant l'assainissement du sol.

## 10. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués en Région de Bruxelles-Capitale

Le vendeur déclare et garantit que le bien objet de la présente vente n'est pas constitué d'un terrain pollué ou sur lequel s'est exercée une activité à risque, et que par conséquent il n'y a pas lieu de procéder à une étude de reconnaissance de l'état du sol du bien vendu préalablement à la présente vente.

## Prix

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix de ..... € payable comme suit :

(soit) (1) L'acquéreur remet présentement au vendeur à titre d'acompte la somme de ..... € en espèces ou en chèque(s) pour un montant de ..... €, dont quittance.

(soit) (1) L'acquéreur remet un chèque de ..... € au nom du notaire du vendeur, à titre de

(1) Biffer le paragraphe qui n'est pas d'application ; à défaut, le premier paragraphe sera seul valable.

garantie de la bonne exécution de ses obligations. Le notaire dépositaire consigne ces fonds sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique, moment où ces fonds constituent acompte sur le prix et ce à concurrence du montant de la garantie, indépendamment des intérêts qui, eux, reviendront au vendeur.

Le solde sera payable à la signature de l'acte, en espèces ou avec un chèque certifié ou émis par la banque.

### Frais

Les frais et honoraires de l'acte notarié, ainsi que les droits d'enregistrement dus en raison de la présente vente, sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais du mesurage, s'il le commande.

En cas de vente par le lotisseur, l'acquéreur prendra en outre la quote-part dans les frais de l'acte de division et de mesurage. Ceux-ci s'élèvent à la somme de ..... €.

### Notaires

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 :

- (soit) pour notaire unique, Maître .....  
 Notaire à .....  
 - (soit) pour le vendeur, Maître .....  
 Notaire à ..... à .....  
 et pour l'acquéreur, Maître .....  
 Notaire à .....

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard le .....

### Sanctions

1. Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier :

- soit poursuivre contre l'autre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ;
- soit considérer la vente comme résolue de plein droit.

Dans tous les cas, la partie défaillante sera tenue de payer, à titre d'indemnité, un montant fixé forfaitairement à 10 % du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important.

Et ce outre l'obligation pour la partie défaillante de rembourser à l'autre partie tous les frais exposés par elle.

2. 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 ..... (1) pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement, à partir de cette date limite.

### Facultatif : Condition suspensive d'octroi d'un crédit hypothécaire

La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'octroi à l'acquéreur d'un crédit hypothécaire dont le montant ne pourra excéder ..... % du prix de vente (2), au taux normal du marché pour une durée minimale de 15 ans, et sans exigence d'une garantie hypothécaire complémentaire.

Cette condition suspensive devra être réalisée dans un délai de ..... mois (3) suivant la signature de la présente.

(1) A défaut de remplir le montant, il s'agira du taux d'intérêt légal, à majorer de 2 %.

(2) A défaut d'indication contraire, il s'agira de 100 % du prix de vente.

(3) A défaut d'indication contraire, il s'agira de 2 mois.



**Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure susindiquée, et, pour le cas où elles ne demeureraient pas en Belgique, en l'étude du notaire désigné par elles.

**Facultatif : intermédiaire**

La présente vente s'est faite à l'intervention de .....

Fait à ....., le .....,

en autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Pour signature,

Le vendeur

L'acquéreur

(Veillez à parapher chaque bas de page et chaque biffure éventuelle).

**Etabli par :**

Fédération Royale des Notaires de Belgique  
Rue de la Montagne, 30-32  
1000 Bruxelles

Confédération des Immobiliers de Belgique  
Chaussée de Waterloo, 715/32  
1180 Bruxelles

Vlaamse Vastgoedfederatie  
Mozartstraat, 24/11  
2018 Antwerpen  
Adapté par Test-Achats  
juin 2008

Association des Consommateurs Test Achats  
Rue de Hollande, 13  
1060 Bruxelles

Union des Professions Immobilières de Belgique  
Avenue Albert, 29  
1190 Bruxelles

Retrouvez tous les contrats types de Test-Achats sur [www.test-achats.be](http://www.test-achats.be), rubrique « boutique »

**SERVICE DOCUMENTATION**

**BON DE COMMANDE**

À retourner à : De Particulier à Particulier Belgique - Chaussée de Vleurgat, 184 • B-1000 Bruxelles ou par fax : 02/655.04.60

**LES GUIDES**

**La Vente d'immeuble (bâti ou non bâti) :**

Comment rédiger une offre d'achat ou un compromis de vente ? Qu'est-ce qu'une condition suspensive ? Qu'est-ce qu'un droit de préemption ? Quand faut-il payer les droits d'enregistrement ? Qu'est-ce qu'une copropriété ?

De l'option d'achat à l'acte authentique devant le notaire, toutes les questions que vous vous posez lorsque vous vous décidez à vendre ou à acquérir un bien immeuble.



Nombre d'exemplaires

9,50 €

**La Location d'un logement :**

Comment rédiger un contrat de bail ? Quand et comment donner un préavis ? À qui incombent les réparations en cours de bail ? Que faire en cas de loyers impayés ? Pour quelle durée consentir un contrat de bail ? Comment indexer le loyer ? Comment mettre fin au contrat de bail ?...

Nous répondons dans ce guide à toutes ces questions et à beaucoup d'autres. Un guide indispensable, tant pour le bailleur que pour le locataire, pour connaître l'étendue de vos droits et obligations avant de vous engager.

9,50 €

**Acacheter ou louer en France**

9,50 €

TOTAL GUIDES  x 9,50 € =  €

**LES LETTRES TYPES : 1,50 € de frais d'envoi**

- Résiliation anticipée par le bailleur pour occupation personnelle. 1,50 €
- Résiliation anticipée par le bailleur pour travaux. 1,50 €
- Résiliation anticipée par le bailleur sans motif. 1,50 €
- Résiliation anticipée par le preneur/locataire. 1,50 €
- Demande d'indexation du loyer. 1,50 €
- Mise en demeure. 1,50 €
- Offre de location. 1,50 €
- Offre d'achat. 1,50 €
- Fiche de visite. 1,50 €

Nombre d'exemplaires

TOTAL LETTRES TYPES  x 1,50 € =  €

Total guides .....  x 9,50 € =  €

Total lettres types .....  x 1,50 € =  €

Total contrats .....  x 2,00 € =  €

Total packs .....  x 10 € +  x 28 € =  €

TOTAL (TVA comprise) .....  €

M.  M<sup>me</sup>  M<sup>lle</sup>  Société

Facture  oui  non TVA :

Nom :  Prénom :

Adresse :

Code postal :  Commune :

Tél. (pour vous joindre en cas de problème) :

**LES CONTRATS : 2,00 € de frais d'envoi**

**La location :**

- Contrat de location bureau. 2,00 €
- Contrat de résidence principale. 2,00 €
- Bruxelles    Wallonie    Flandre **DE\***
- Contrat de résidence principale meublée. 2,00 €
- Bruxelles    Wallonie    Flandre
- Contrat de bail commercial. 2,00 €
- Contrat de bail de résidence secondaire. 2,00 €
- Contrat de location de vacances en Belgique. 2,00 €
- Contrat de location de vacances en France. 2,00 €
- Contrat de résidence principale meublée. 2,00 €
- État des lieux. 2,00 €
- Contrat de bail garage/parking. 2,00 €
- Contrat de bail kot. 2,00 €

Nombre d'exemplaires

**La vente :**

- Compromis de vente maison + annexe **DE\*** 2,00 €
- Compromis de vente appartement + annexe **DE\*** 2,00 €
- Compromis de vente terrain + annexe **DE\*** 2,00 €

TOTAL CONTRATS  x 2,00 € =  €

**\* Les contrats avec **DE** vous sont offerts par **Test-Achats****

Les 2 € correspondent aux frais d'envoi des documents



**LES PACKS**

- Pack vente : comprend deux compromis de vente et le guide *la Vente d'immeuble*. 10 €
- Pack location de vacances Belgique : comprend dix contrats de location de vacances et dix états des lieux. 28 €
- Pack location de vacances en France : comprend dix contrats de location de vacances et dix états des lieux. 28 €

Nombre d'exemplaires

TOTAL PACKS  x 10 € +  x 28 € =  €

**IMPORTANT :**

**Votre commande sera prise en compte dès que votre paiement nous sera parvenu.**

**MODE DE RÈGLEMENT**

- Carte de crédit (type Visa, Mastercard...) numéro :
- Expire le  N° de contrôle :  \*
- \* (3 derniers chiffres au dos de votre carte de crédit, dans l'encart de votre signature)
- Chèque à l'ordre de « De Particulier à Particulier »
- Virement sur le compte Dexia 068-2439495-69

Un contrat type de Test-Achat **DE**  
"De Particulier à Particulier Belgique" S.A.

ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de l'utilisation de contrats types mis à la disposition du particulier.  
Chaussée de Vleurgat 184 • B-1000 Bruxelles • Tél : 02/ 655. 04. 65 – Fax : 02/655.04.60 www.pap.be et info@pap.be