

# COMPROMIS DE VENTE - APPARTEMENT

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, l'appartement ci-après décrit à usage de ..... conformément à l'acte de base:

Commune de: .....

Dans un immeuble à appartements, nommé Résidence .....

sis rue ..... numéro. ....

qui paraît cadastré section ..... numéro ..... et est érigé sur un terrain ayant une

superficie:

- d'après cadastre, de .....

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

1. L'appartement numéro ..... au ..... étage, à gauche/ droite (1) en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

a) *en propriété* privative:

(description de l'appartement et mention du n° de la cave)

.....

.....

.....

.....

.....

éventuellement comprenant la jouissance privative de .....

b) en copropriété et indivision forcée : ..... millièmes des parties communes du bâtiment et du terrain.

2. Le garage/l'emplacement (1) numéro ..... auxquels correspondent ..... millièmes des parties communes du bâtiment et du terrain.

Il est référé à l'acte de base ou aux éventuels actes de base changeants pour une description plus détaillée du bien vendu.

Le revenu cadastral de base s'élève à ..... francs.

## 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, lesdits 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) (2) 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) (2) 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.

### 4. Etat

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

(soit) (2) L'acquéreur pourra exercer un recours en cas de découverte de vices cachés.

(soit) (2) Toutefois, l'acquéreur ne pourra exercer aucun recours en cas de vices cachés.

(1) *Biffer la mention inutile.*

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

## 5 Assurance

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré à suffisance contre l'incendie et les périls connexes, et restera assuré jusqu'à la date de la signature de l'acte authentique. A partir de cette même date, l'acquéreur en fera son affaire personnelle.

## 6 Jouissance

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

*(soit) (1) Le bien est vendu pour libre d'occupation, au plus tard, à la date ultime prévue pour la signature de l'acte authentique.*

*(soit) (1) Le bien vendu est actuellement loué à usage de ..... moyennant un loyer mensuel de base de ..... francs et ce depuis le ..... en vertu d'un bail écrit/verbal (2).*

En cas de bail écrit, copie dudit bail et de ses avenants éventuels sont annexés aux présentes et paraphés par les parties. Au cas où ce bail écrit et ses avenants ne seraient pas annexés, l'acheteur disposera dans les quinze jours de la communication par le vendeur dudit bail, de la faculté d'invoquer la caducité de la vente, faute d'accord sur un des éléments déterminants de celle-ci. Si une garantie locative a été constituée, le vendeur s'engage à en transférer le bénéfice à l'acheteur au plus tard le jour de l'acte.

## 7 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.

## 8 Urbanisme

Le vendeur garantit la conformité des constructions et de leur affectation habituelle avec la législation et la réglementation en vigueur et notamment avec la législation sur l'aménagement du territoire. Le vendeur déclare qu'à défaut de permis d'urbanisme/permis de bâtir ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que 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, notamment dans la Région Wallonne, la Région Flamande et la Région de Bruxelles-Capitale.

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.

Pour autant que le bien est situé en Région de Bruxelles-Capitale, le vendeur déclare que la destination urbanistique du bien est à usage de .....

## 9 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.

## 10 Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise à charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

## COPROPRIÉTÉ

### 1. Statuts - Règlement d'ordre intérieur - Décisions de l'Assemblée Générale

*(soit) (1) L'acquéreur déclare avoir reçu un exemplaire des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions prises par l'assemblée générale le ..... et le .....*

*(soit) (1) Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur dans les quinze jours à compter des présentes, un exemplaire des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions prises par l'assemblée générale le ..... et le .....*

Le vendeur déclare en outre que l'ensemble de ces documents ne contient aucune clause particulière (servitudes, affectation, etc.), non prévue dans la présente convention, qui soit de nature à causer un préjudice à l'acquéreur. A ce sujet, l'acquéreur déclare qu'il affectera le bien à .....  
Le vendeur déclare que cette affectation est permise par les statuts et le règlement d'ordre intérieur.

### 2. Charges communes

#### a. Charges ordinaires et périodiques

Les charges ordinaires et périodiques seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis.

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

#### b. Charges extraordinaires

Les charges communes extraordinaires décidées par l'assemblée générale ou par le syndic:

- avant le jour de la signature du compromis de vente seront supportées par le vendeur, même si elles devenaient exigibles à compter de cette signature.
- depuis le jour de la signature du compromis de vente jusqu'au jour de la réception de l'acte authentique seront supportées par l'acquéreur s'il a reçu l'ordre du jour et une procuration pour assister à l'assemblée générale qui se tiendrait durant cette période. A défaut d'avoir consenti cette procuration, le vendeur sera tenu de supporter les charges extraordinaires même non exigibles.

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

(2) Biffer la mention inutile

Dans tous les cas :

- le vendeur sera tenu de payer à la copropriété tous les appels de fonds demandés avant la signature de l'acte authentique même s'ils concernent le fonds de réserve.
- l'acquéreur supportera cependant le coût des travaux décidés durant cette période par le syndic.
- à compter du jour de la signature de l'acte authentique seront supportées par l'acquéreur.

*c. Fonds de réserve*

(soit) (1) La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve ne devra pas lui être remboursée.

(soit) (1) L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur sa quote-part dans le fonds de réserve sans que celle-ci ne puisse excéder la somme de . . . . . francs.

*d. Décompte*

Les parties marquent leur accord **de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs ainsi qu'il résulte** de ce qui précède. Les sommes en résultant seront payées lors de la signature de l'acte authentique de vente par l'intermédiaire du notaire instrumentant à qui les parties confèrent tous mandats à cette fin.

*e. Litiges en cours*

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur. L'acquéreur supportera toutes les dettes résultant d'un litige né avant la date de l'acte authentique et devenues exigibles à compter de cette date.

*f Dispositions impératives*

Les accords dont question ci-avant aux points a. jusqu'à e. sont conclus entre les parties, sans préjudice aux dispositions impératives dont peut se prévaloir l'association des copropriétaires.

**3. Déclaration du vendeur**

Le vendeur déclare que:

- l'assemblée générale ou le syndic n'a pris à sa connaissance aucune décision relative à des travaux autres que de simple réparation, à l'exception de . . . . . qui resteront à sa charge;
- les charges communes périodiques s'élèvent mensuellement à environ . . . . . francs;
- à sa connaissance, aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours;
- l'immeuble est géré par . . . . .

**PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix de . . . . . francs payable comme suit:  
(soit) (1) L'acquéreur remet présentement au vendeur à titre d'acompte la somme de . . . . . francs en espèces ou en chèque(s) pour un montant de . . . . . francs, dont quittance.  
(soit) (1) L'acquéreur remet un chèque de . . . . . francs au nom du notaire du vendeur, à titre de 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.

**FRATS**

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.  
En cas de première vente après division de l'immeuble, l'acquéreur prendra en outre la quote-part dans les frais de l'acte de base. Ceux-ci s'élèvent à la somme de . . . . . francs.

**NOTAIRES**

Les partjes, 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 . . . . .  
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 nest pas signé à la date fixée, chacune des partjes 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 partje défaillante sera tenue de payer, à titre d'indemnité un montant fixé forfaitairement à 10 % du prix de vente, sauf à la partje préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important. Et ce outre l'obligation pour la partje défaillante de rembourser à l'autre partje tous les frais exposés par elle.

(1) Biffer le paragraphe qui nest pas d'application ; à défaut, le premier paragraphe sera seu! valable.



# COMPROMIS DE VENTE - APPARTEMENT

## NOTICE EXPLICATIVE

### AVERTISSEMENT

Le compromis de vente et d'achat est déjà un contrat : vous êtes donc irrévocablement lié dès la signature de ce "compromis".

Soyez particulièrement attentif aux conséquences de toutes les clauses qui y figurent. Lisez complètement la notice explicative qui l'accompagne et complétez les blancs avec le maximum de précision; lorsqu'il y a un choix entre plusieurs options, n'omettez pas de biffer celle(s) qui ne convien(nen)t pas.

Le texte du compromis et de la présente notice a été établi par des spécialistes, avec le maximum de soin. Cependant, aucune formule ne saurait prévoir toutes les difficultés possibles et la notice ne donne que des explications sommaires et incomplètes.

Dans votre propre intérêt, faites-vous assister si possible par un spécialiste.

**Attention:** tous les exemplaires doivent être remplis séparément, de façon identique.

### 1. VENDEUR ET ACQUÉREUR

Pour que le compromis soit valable et ne donne pas matière à discussion, il faut veiller à ce que toutes les signatures nécessaires y figurent. Quelques exemples parmi les cas les plus fréquents;

#### du côté vendeur

- si le vendeur est marié, les deux conjoints doivent signer, sauf dans le cas où cet immeuble appartient en propre au conjoint vendeur et ne sert pas au logement de la famille;
- si l'immeuble est en indivision, tous les copropriétaires doivent signer;
- si l'immeuble appartient à une personne pour l'usufruit et à une autre pour la nue-propriété, toutes deux doivent signer;
- le ou les vendeurs peuvent aussi avoir donné mandat de vendre à un mandataire qui peut être un agent immobilier ou l'un des copropriétaires, au cas où il y en a plusieurs. Dans ce cas, le mandataire doit pouvoir justifier son pouvoir de vendre, c'est-à-dire d'engager réellement le ou les vendeur(s), et pas seulement de négocier la vente, c'est-à-dire de trouver un acquéreur. S'il n'y a pas réellement mandat, le vendeur n'est pas engagé mais l'intermédiaire qui excède ses pouvoirs engage sa responsabilité personnelle.

#### du côté acheteur

si l'acheteur est marié, les deux époux doivent signer, sauf si l'acheteur est marié sous le régime de la séparation des biens et qu'il acquiert pour son compte personnel.

### 2. OBJET

Une vente d'appartement comprend toujours une partie privative, dont l'acheteur est sein propriétaire, et des parties communes (entrées, couloirs, escaliers, ascenseurs, jardin, cours, etc).

Il est important que l'acquéreur soit bien informé de ce qu'il achète et quelle proportion de parties communes il a en copropriété, d'autant plus que cette proportion entre en compte dans son pouvoir de décision et dans le partage des charges.

### 3. VENTE POUR OUITTE ET LIBRE

Ceci ne veut pas dire que le bien vendu n'est pas grevé d'une hypothèque ou d'une autre charge au moment où le compromis est signé, mais que le notaire retiendra le montant nécessaire pour payer les éventuels créanciers, permettant ainsi la libération du bien.

Encore faut-il que le montant soit suffisant : c'est pourquoi la vente est faite sous la condition suspensive que le prix restant à payer par l'acheteur soit suffisant pour rembourser les créanciers hypothécaires ou qui ont fait une saisie sur les biens en garantie de leur créance. Si ce prix ne suffit pas, il n'y a donc pas vente puisque la condition ne se réalise pas, à moins que l'acheteur ne préfère rembourser lui-même les créanciers.

### 4. SERVITUDE

La servitude est une charge pesant sur le bien au profit d'un autre bien. Exemple : la servitude de passage.

Le bien vendu peut être chargé d'une servitude ou, au contraire, en être bénéficiaire. Selon le cas, l'acquéreur devra la subir ou elle lui profitera.

Les parties consulteront le titre de propriété du vendeur pour vérifier l'existence d'une servitude.

Toutes les servitudes ne figurent pas dans les actes; c'est pourquoi le vendeur mentionnera soigneusement, sous le paragraphe "Conditions particulières" les servitudes qu'il connaît.

## **5 ETAT DU BIEN - VICES CACHÉS**

Selon la "lot, le vendeur n'est pas tenu de garantir l'acquéreur des vices apparents (ce que l'on appelle couramment "l'état du bien"). Il se peut que le bien soit détérioré entre la signature du compromis et la prise de possession des lieux par l'acheteur. Ce serait alors à l'acheteur de faire la preuve. C'est pourquoi, le compromis prévoit la possibilité pour l'acquéreur de faire dresser un état des lieux, ce qui lui permettra de prouver que le bien n'était plus dans le même état (vitres brisées, chaudière en panne, fuites, etc.) qu'au moment de la signature du compromis.

Toujours selon la loi, le vendeur doit garantir l'acquéreur contre les défauts cachés du bien vendu, qu'il les connaisse ou non (exemples : défaut d'étanchéité, humidité persistante, charpente véreuse, mэрule). C'est cette situation qui prévaut si on biffe la deuxième partie, reprise après le second "soit".

Mais vendeur et acheteur peuvent convenir que le vendeur vend sans aucune garantie d'absence de vices. Dans ce cas, c'est la première partie après le premier "soit" qui est biffée, de sorte que le second "soit" reste d'application.

Cette clause est rassurante pour le vendeur et, par le fait même, dangereuse pour l'acheteur puisque celui-ci renonce à un recours que la loi lui donne. L'acheteur prudent sera bien avisé de visiter le bien avec un homme de l'art (architecte, par exemple) avant de signer une telle clause.

Il est à noter que le vendeur ne pourrait évoquer la non garantie des vices cachés s'il connaissait l'existence de ces vices, ce que l'acheteur peut toujours tenter de prouver. Il en est ainsi, même si la partie reprise sous le premier "soit" a été biffée.

Le vendeur peut évidemment mentionner l'existence des vices - qui sont alors acceptés par l'acheteur demeurant informé dans la rubrique "conditions particulières".

## **6. ASSURANCES**

Dans la copropriété, l'assurance de l'immeuble est collective; il est donc logique que l'acquéreur se substitue au vendeur. Par contre, la police d'assurance du contenu est l'affaire de l'acquéreur.

## **7. JOUISSANCE DU BIEN VENDU**

La jouissance du bien signifie que le bien est, soit mis à la disposition matérielle de l'acquéreur, soit qu'il en touche le loyer, si le bien est loué. Il est habituel que le bien ne soit mis à disposition de l'acquéreur qu'après paiement total du prix qui intervient au moment de l'acte notarié.

Bien que cela ne soit pas sans risques, il est toutefois possible de permettre à l'acquéreur d'entrer dans les lieux avant cette date ou au contraire de prévoir que le vendeur prolongera son occupation au delà de l'acte notarié. Dans l'un ou l'autre cas, cette occupation peut être assortie ou non d'une indemnité. Il faut en tout cas prévoir que l'occupant fera couvrir par une assurance appropriée les risques de son occupation.

## **8. SITUATION LOCATIVE**

Lorsque le bien est loué, il est essentiel pour l'acquéreur de savoir à quoi s'en tenir. D'où l'option donnée dans le modèle de contrat

- ou bien le vendeur s'engage à libérer le bien pour la date de l'acte notarié; il engage alors gravement sa responsabilité si ce résultat n'est pas atteint;

- ou bien le vendeur transmet à l'acheteur tous les renseignements essentiels : s'agit-il ou non d'un bail de résidence principale, quel est le montant du loyer, quand le bail a-t-il été conclu. Si le contrat est écrit, un exemplaire doit être remis à l'acheteur. Ces données sont essentielles pour déterminer notamment les droits de l'acquéreur quant à la possibilité de mettre fin au bail. C'est pourquoi la non-communication du contrat écrit, s'il en existe, et de ses éventuelles modifications, permet à l'acheteur d'invoquer la non-existence de la vente, puisqu'il n'a pu consentir à ce qu'il ne connaissait pas.

## **9. SITUATION URBANISTIQUE**

Les législations des différentes régions imposent des limites et des restrictions quant aux possibilités de constructions, de modifications ou même d'affectations du bien à un usage autre que celui qui est prévu dans les plans d'aménagement. Ces législations imposent aussi que l'acheteur soit informé de la situation urbanistique et de la conformité du bien acheté à ces dispositions légales.

## **10. STATUTS ET RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

Les statuts de la copropriété sont le plus souvent constitués par un acte de base et un règlement de copropriété. Ces documents constituent la charte de l'immeuble, en ce qu'ils déterminent les quotes parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, la répartition des charges, les modalités de fonctionnement de la copropriété - et notamment des pouvoirs de décision - et d'une manière plus générale les droits et obligations des propriétaires. Ce sont donc des documents très importants, parfois complétés par un règlement d'ordre intérieur. Comme ces statuts et ce règlement peuvent avoir été modifiés par des décisions régulièrement prises par l'assemblée générale, il est important pour l'acquéreur de disposer non seulement des documents eux-mêmes mais aussi des procès-verbaux des assemblées générales. Le deuxième paragraphe est une clause de sauvegarde pour l'acheteur, au cas où ces documents statuts et règlements éventuellement modifiés par des décisions ultérieures - contiendraient des dispositions anormales, notamment quant à l'usage des lieux loués.

## 11. CHARGES COMMUNES

Cette partie organise la répartition des charges entre le vendeur et l'acheteur

Les charges *ordinaires et* périodiques sont les charges liées au fonctionnement normal de l'immeuble, telles que consommation d'eau et d'électricité des parties communes, de chauffage s'il est commun, la rémunération du syndic, les dépenses d'entretien des équipements, etc ...

Les charges extraordinaires sont, comme leur nom l'indique, des charges occasionnelles, souvent très importantes, telles que réparations de toiture, nettoyage des façades, remplacement d'équipement usés ou vétustes, etc.

Le fonds de réserve dont question au c) est précisément un fonds constitué progressivement par les copropriétaires pour faire face à ces charges extraordinaires, de manière à ce que celles-ci ne pèsent pas lourdement et inopinément sur leur budget.

Dispositions impératives: la lot règle parfois de manière impérative la question des charges dans le rapport entre la copropriété et le couple vendeur/acheteur. Mais elle ne règle pas les relations entre vendeur et acheteur qui peuvent décider de leur contribution aux charges dans le temps comme ils le veulent.

Simplement, ce que l'acheteur et le vendeur ont convenu ne peut pas être opposé à la copropriété.

Un exemple : le contrat proposé permet aux parties de choisir entre deux options quant à la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve : l'acheteur doit ou non rembourser le vendeur de ses versements au fonds de réserve selon l'option choisie. Mais la lot prévoit que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve reste la propriété de l'association des copropriétaires; le vendeur ne pourrait pas invoquer le non-remboursement par l'acheteur, si cette option avait été choisie, pour exiger des copropriétaires qu'ils lui remboursent sa quote-part dans le fonds de réserve.

D'autre part, en vertu de la lot sur la copropriété, le notaire est tenu de demander au syndic un état des colts, frais et dettes de la copropriété. Le coût du travail ainsi demandé au syndic incombe à la copropriété qui évite ainsi les problèmes de récupération de créance à charge du vendeur. C'est pourquoi on n'en parle pas dans le compromis.

## 12. DÉCLARATIONS

Les déclarations du vendeur sont destinées à éclairer l'acheteur pour qu'il puisse se faire une idée précise quant aux engagements qu'il prend. Le cas échéant, elles peuvent établir la mauvaise foi du vendeur qui aurait sciemment caché un élément important que l'acheteur avait intérêt à connaître.

## 13. PRIX

Il arrive que le paiement d'une partie du prix se fasse "en noir"; cette pratique permet au vendeur de disposer de capitaux inconnus du fisc et à l'acquéreur de diminuer le montant des frais d'acquisition. Indépendamment de toute considération morale, cette pratique présente de sérieux risques : en effet ,

- le fisc peut estimer que le prix figurant dans l'acte est inférieur à la valeur normale et exiger de l'acquéreur et du vendeur un complément de droits et le paiement d'amendes administratives. Le risque est évidemment accru si une partie du prix a été dissimulée. En outre, si le fisc peut démontrer la fraude, les sanctions seront très lourdes pour les deux parties;

- l'acheteur qui a payé en noir à la signature du compromis affaiblit sa situation juridique. Comment en effet récupérer certaines sommes qui ne sont pas mentionnées dans le compromis dans l'hypothèse où la vente n'aboutirait pas, pour une raison ou une autre (faillite du vendeur, hypothèque trop importante, copropriétaire n'ayant pas signé le compromis, etc.). Quant bien même il existerait un document secret, l'acheteur ne pourrait s'en prévaloir en justice sans révéler sa propre fraude.

## 14. ACOMPTE OU GARANTIE

Il est habituel, mais non obligatoire, de fixer l'acompte à 10 % du prix. En cas de difficulté (vendeur failli ou ne pouvant signer seul, refus de passer l'acte, etc.), la récupération de l'acompte est toujours laborieuse. C'est pourquoi le contrat prévoit une formule alternative de garantie consignée sur un compte spécial ouvert par le notaire.

S'agissant d'une garantie, elle n'entre pas immédiatement dans le patrimoine du vendeur et ne se transformera en acompte que lorsque l'acte notarié sera signé. Si l'acte ne se réalise pas du fait du vendeur, l'acheteur pourra alors récupérer cette garantie sans difficultés. Par contre, les intérêts produits par la garantie reviendront au vendeur, puisque ces intérêts lui auraient profité s'il avait perçu l'acompte usuel.

## 15. FRAIS -TVA

Dans certains cas particuliers d'immeubles nouvellement construits, la vente peut se faire sous le régime de la TVA, ce qui entraîne d'importantes conséquences financières. Si on lui propose une telle formule, l'acquéreur a intérêt à se faire conseiller sans tarder par un professionnel compétent avant de signer.

## 16. CHOIX DU OU DES NOTAIRES

Il est important de régler ce point clairement dans le compromis. Si chaque partie désire faire intervenir son notaire (rappelons que cela n'entraîne pas de frais supplémentaires), mais que si l'une d'elles ne se rappelle plus son identité ou n'a pas encore fait son choix, on dira par exemple

- pour le vendeur : Maître X, notaire à .....

- pour l'acquéreur : à désigner ultérieurement.

## **17. DATE LIMITE POUR L'ACTE NOTARIÉ**

Il n'y a pas, comme on le croit parfois, de délai "légal" pour passer acte.

Mais il existe un délai fiscal, qui est de quatre mois à compter de l'accord des parties, pour payer les droits d'enregistrement, soit sur le compromis, soit sur l'acte notarié. C'est pourquoi, ce délai de quatre mois est souvent adopté entre parties, mais rien n'empêche de prévoir un délai plus court. Ce délai ne peut cependant pas être trop court, surtout si l'acquéreur doit obtenir un prêt. De toute manière, il faut laisser au notaire le temps de préparer l'acte, ce qui nécessite plusieurs semaines.

## **18. SANCTIONS**

Vendeur et acheteur peuvent demander l'exécution forcée ou la résolution de plein droit, si l'autre partie se dérobe.

Dans la pratique, le vendeur choisira presque toujours la résolution, car si l'acheteur se dérobe ce sera souvent parce qu'il ne peut pas payer le prix.

La résolution "de plein droit" signifie que le juge n'a pas de pouvoir d'appréciation : s'il est prouvé qu'une partie est en défaut, le juge ne peut que prononcer la résolution de la vente. '

D'autre part, si le prix est payé tardivement par le fait de l'acquéreur, il est logique que celui-ci doive payer des intérêts de retard.

## **19. ARBITRAGE**

L'arbitrage consiste à faire trancher un différend entre parties non par les tribunaux ordinaires mais par une tierce personne dont la décision aura valeur de jugement. Dans certains cas, les données du problème sont simples. Par exemple, l'acheteur veut renoncer à l'achat parce qu'il ne dispose pas de la somme demandée, tout en sachant qu'il est dans son tort, tandis que le vendeur exige des dommages et intérêts.

Dans un tel cas, l'arbitrage est une solution rapide, sûre et avantageuse sur le plan fiscal pour les deux parties.

Par contre, s'il y a véritablement désaccord entre parties sur le contenu ou sur l'exécution du contrat, l'arbitrage n'est pas nécessairement plus efficace ni moins coûteux. C'est pourquoi le contrat prévoit la possibilité de refuser cet arbitrage.

## **20. CONDITION SUSPENSIVE**

Cette condition permet au candidat acheteur de signer le compromis, même au cas où il n'est pas encore certain d'obtenir son prêt, car il ne s'engage à acheter que sous la condition qu'un prêt puisse être obtenu aux conditions mentionnées. S'il n'obtient pas ce prêt, il ne devra qu'une indemnité journalière en compensation du fait que le vendeur ne peut revendre le bien tant que l'acheteur ne l'a pas informé du refus du prêt.

Attention, l'acheteur doit informer le vendeur dans le délai indiqué, sinon le prêt sera considéré comme refusé et la vente sera inexistante.

## **21. CONDITIONS PARTICULIÈRES**

C'est à cet endroit qu'il convient de mentionner les dérogations que les parties ont convenu d'apporter aux clauses imprimées du présent compromis. Exemples:

- droit de l'acquéreur d'entrer dans l'immeuble avant la passation de l'acte authentique;
- servitudes ou charges quelconques attachées à l'immeuble et non mentionnées dans le titre de propriété. C'est également à cet endroit que l'on peut stipuler certaines charges imposées au vendeur ou à l'acquéreur (exemple: effectuer certains travaux de remise en état).