

COMPROMIS DE VENTE D'UN TERRAIN DESTINÉ À LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION

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 le 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; de plus ou le moins, fût-il supérieur à un vingtième, fera profil 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 lades 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) (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.

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

(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.

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.

Si le bien vendu est situé en région de Bruxelles-Capitale, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés par les Décrets et Ordonnances de la Région de Bruxelles-Capitale.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

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.

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.

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.

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.

(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.*

(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.

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 francs.

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

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

ARBITRAGE

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention sera tranché sans appel par voie d'arbitrage conformément aux art. 1676 et suivants du Code Judiciaire.

A défaut d'accord entre parties sur le choix d'un arbitre, celui-ci sera désigné, à la demande de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de première instance de la situation des biens.

Toutefois, chacune des parties pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante

- si elle prend l'initiative de l'instance, en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires;

- si l'autre partie l'ayant informée par lettre recommandée de son intention de recourir à l'arbitrage, elle lui fait part de son refus de celui-ci dans les quinze jours calendrier à compter de cette information.

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 (3), au taux normal du marché pour une durée minimale de 5 ans, et sans exigence d'une garantie hypothécaire complémentaire.

Cette condition suspensive devra être réalisée dans un délai de mois (4) suivant la signature de la présente.

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

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

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

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

Si le crédit hypothécaire est octroyé à l'acquéreur dans ce délai, la vente sera réputée parfaite. Toutefois l'acquéreur devra en aviser le vendeur par lettre recommandée envoyée au plus tard avant l'échéance du délai. A défaut, le vendeur pourra revendiquer des dommages et intérêts s'il est établi qu'il a subi un préjudice.

Si le crédit hypothécaire n'est pas obtenu dans ce délai, la condition sera considérée comme non réalisée et la vente sera réputée inexistante.

L'acquéreur est tenu d'en informer le vendeur dans ce même délai par lettre recommandée.

En cas de non-obtention du crédit sollicité, la somme versée à titre d'acompte ou de garantie sera remboursée à l'acquéreur sous déduction d'une indemnité pour indisponibilité temporaire du bien.

Cette indemnité sera de:

- un demi pour mille du prix convenu par jour entier compris entre la date de la présente convention et la date d'envoi d'une lettre recommandée expédiée dans le délai convenu pour l'obtention du crédit ;

- un pour mille par jour entier compris entre la date d'échéance du délai convenu pour l'obtention du crédit et la date d'envoi de la lettre recommandée informant le vendeur de la non-obtention du crédit.

A défaut pour l'acquéreur de fournir la preuve du refus du crédit ou à défaut de prouver qu'il a fait le nécessaire pour l'obtention du crédit en temps utile et après une mise en demeure restée sans suite durant un délai de 15 jours, une somme forfaitaire égale à 10 % du prix de vente reviendra au vendeur à titre d'indemnité et à l'exclusion de toute autre.

L'acquéreur pourra également renoncer au bénéfice de la présente condition suspensive. Cette renonciation ne sera cependant opposable au vendeur que si l'acquéreur en a avisé le vendeur par lettre recommandée envoyée au plus tard le jour de l'échéance prévue pour la réalisation de ladite condition.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

.....
.....
.....
.....
.....
.....

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.

INTERMÉDIAIRE

La présente vente s'est faite à l'intermédiation de

Fait à, 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).

COMPROMIS DE VENTE D'UN TERRAIN DESTINÉ À LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION 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 soins. 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 époux doivent signer, sauf dans le cas où le terrain appartient en propre à l'époux vendeur;
- si le terrain est en indivision, tous les copropriétaires doivent signer;
- si le terrain 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, eest-à-dire d'engager réellement le ou les vendeur(s), et pas seulement de négocier la vente, eest-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. SUPERFICIE

Les données cadastrales ne sont pas entièrement fiables et ne constituent qu'une indication. La superficie du terrain n'est pas garantie par le vendeur. D'où l'importance pour l'acheteur de remplir consciencieusement et précisément la description du bien, en tout cas, lorsque les limites du terrain sont imprécises (absence de clôture, bornes non visibles), en vue d'éviter toute surprise désagréable.

3. VENTE POUR QUITTE 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 : eest 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 loi, le vendeur n'est pas tenu de garantir l'acquéreur des vices apparents (ce que l'on appelle couramment "l'état du bien"). Toujours selon la loi, le vendeur doit garantir l'acquéreur contre les défauts cachés du terrain, qu'il les connaisse ou non. Par exemple, il s'agit de terrain de remblai inadapté à la construction ou nécessitant des fondations anormalement coûteuses. 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 se renseigner sur l'affectation antérieure du bien et/ou de le visiter avec un homme de l'art (architecte, par exemple) avant de signer une telle clause.

Il est à noter que le vendeur ne pourrait invoquer la non garantie des vices cachés, s'il connaissait l'existence de ces vices, ce que l'acheteur pourra 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 dûment informé dans la rubrique "conditions particulières".

6. JOUISSANCE DU BIEN VENDU

La jouissance du bien signifie que le bien est mis à la disposition de l'acquéreur. 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 de prendre possession du terrain 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.

7. LIBRE D'OCCUPATION

Le compromis ne convient pas si le terrain fait l'objet d'un bail à ferme, même s'il s'agit d'un terrain à bâtir. La loi protège l'occupant de manière stricte; mieux vaut recourir à un spécialiste avant de signer n'importe quel document.

8. TAXE DE RECOUVREMENT

La taxe de recouvrement est une taxe due par les propriétaires riverains à l'occasion de certains travaux et dont le propriétaire a obtenu le paiement échelonné. Il est à noter qu'en cas de changement de propriétaire, les annuités restant à échoir seront automatiquement réclamées au nouveau propriétaire; il est donc logique que le vendeur s'engage à l'acquitter lui-même, au plus tard à la passation de l'acte.

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. En outre, à compter du 01/10/96, tout vendeur de terrain situé en Flandre doit demander à l'OVAM (organisme public chargé de la gestion des déchets), une attestation sur l'état du sol et en communiquer le contenu au candidat acheteur. Cette information doit être reprise dans le compromis.

Ne vous effrayez pas de la complexité du texte; le but a été de rencontrer toutes les hypothèses possibles pour assurer un maximum de sécurité juridique.

10. 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.). Quand bien même il existerait un document secret, l'acheteur ne pourrait s'en prévaloir en justice sans révéler sa propre fraude.

11. 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.

12. 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 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

Il y a des cas où 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 et sûre 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,

16. 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.

17. 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 de prendre possession du terrain avant la passation de l'acte authentique;
- servitudes ou charges quelconques attachées au bien 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: défricher le terrain).