

# Conditions générales – acte de vente

Les clauses habituelles et expliquées d'un compromis de vente

Acheter un bien immobilier commence presque toujours par la signature d'un compromis de vente. Ce document n'est pas une simple formalité : dès qu'il est signé par le vendeur et l'acquéreur, la vente est juridiquement conclue. L'acte authentique signé ensuite chez le notaire ne fait que confirmer et rendre la vente opposable aux tiers.

C'est pourquoi nous avons souhaité vous remettre, avant même que vous formuliez une offre, un aperçu des clauses que l'on retrouve habituellement dans un compromis. Le modèle que nous utilisons est le modèle « Langage clair » élaboré par la Fédération royale du notariat belge (Fednot), adapté aux biens situés en Région wallonne.

Pour chaque clause, vous trouverez ci-dessous le texte que l'on rencontre couramment, suivi d'un encadré « En clair » qui en explique le sens et la portée dans un langage accessible. Toutes les clauses ne s'appliquent pas à chaque vente : certaines dépendent du type de bien (maison ou appartement), de votre situation ou du recours à un crédit.

## En clair

Lire ces conditions à l'avance vous permet d'aborder votre achat l'esprit tranquille et de poser vos questions avant de vous engager. N'hésitez jamais à nous interroger sur un point qui vous semble flou : c'est précisément notre rôle de vous conseiller en toute neutralité, dans l'intérêt des deux parties.

## 1. Les parties et leurs déclarations

*Le compromis identifie précisément le(s) vendeur(s) et le(s) acquéreur(s) : nom, prénoms, adresse, état civil, adresse électronique et numéro de téléphone. Lorsqu'il y a plusieurs acquéreurs, la répartition des quotités acquises est indiquée.*

*Chaque signataire déclare être juridiquement capable : il n'est pas en faillite, n'a pas introduit de règlement collectif de dettes ou de réorganisation judiciaire, et n'est pas placé sous administration de ses biens. Les parties s'engagent personnellement et solidairement, ainsi que leurs héritiers et ayants droit.*

## En clair

Cette clause vérifie « qui achète » et « qui vend », et s'assure que chacun a bien le droit de signer. L'état civil est important : si vous êtes marié ou cohabitant légal, le régime sous lequel vous achetez détermine à qui appartiendra le bien.

« Solidairement » signifie que, s'il y a plusieurs acquéreurs, le vendeur peut réclamer l'intégralité du prix à l'un d'entre eux, et non seulement sa part. Indiquer une adresse électronique fiable est essentiel, car de nombreuses notifications (notamment liées au crédit) se font par courriel.

## 2. Le bien vendu

*Le bien est décrit (adresse, descriptif, références cadastrales). Le vendeur précise ce qui est compris dans la vente : les immeubles par incorporation (tout ce qui est fixé à demeure), éventuellement une borne de recharge électrique, certains biens mobiliers (estimés d'un commun accord et inclus dans le prix) et, le cas échéant, la réserve de combustible (mazout, gaz).*

*L'acquéreur déclare avoir visité le bien et ne pas demander de description plus précise. Le revenu cadastral non indexé est mentionné, et le vendeur déclare qu'aucune procédure de révision cadastrale n'est en cours. Les indications cadastrales sont données à titre de simple renseignement.*

## En clair

Cette clause délimite exactement ce que vous achetez. Les « immeubles par incorporation » sont les éléments attachés durablement au bâtiment (cuisine équipée encastrée, chauffage, sanitaires...). Pour éviter toute mauvaise

surprise, il est utile de lister noir sur blanc le mobilier inclus (et son prix) ainsi que ce qui reste, par exemple, dans la citerne à mazout.

La superficie indiquée n'est en principe pas garantie (sauf si le vendeur est un professionnel). Si la surface est déterminante pour vous, faites-le préciser.

### 3. Le prix et l'acompte (garantie)

*Le prix est mentionné en toutes lettres et en chiffres. À la signature du compromis, l'acquéreur verse généralement une somme (souvent 5 à 10 % du prix) à titre de garantie. Cette somme reste consignée jusqu'à l'acte et vaut acompte le jour de la signature de celui-ci. Le solde, ainsi que les frais, sont payés au moment de l'acte authentique.*

*Les frais à charge de l'acquéreur sont listés : droits d'enregistrement (ou TVA), débours, forfait légal, honoraires du notaire, et éventuels frais de crédit. Les frais de mise en vente restent en principe à charge du vendeur.*

#### En clair

Point essentiel : l'acompte doit être versé sur le compte tiers du notaire (ou d'un agent immobilier agréé), et non directement entre les mains du vendeur. Ce compte est sécurisé et garantit que votre argent vous sera restitué si la vente n'aboutit pas (par exemple en cas de refus de crédit, si une condition suspensive le prévoit).

Pour estimer l'ensemble des frais avant de vous engager, vous pouvez utiliser le simulateur officiel disponible sur [www.notaire.be](http://www.notaire.be), ou nous demander un décompte prévisionnel personnalisé.

### 4. La condition suspensive de financement

*Si vous financez votre achat par un crédit, le compromis peut être conclu sous condition suspensive d'obtention de ce financement : un montant donné, au taux normal du marché, dans un délai exprimé en semaines. L'acquéreur s'engage à tout mettre en œuvre pour obtenir le crédit et à informer son notaire (et l'agent immobilier) par courriel du résultat.*

*Si le crédit est refusé dans le délai et que l'acquéreur le prouve, la vente est considérée comme inexistante et l'acompte est restitué. L'acquéreur peut aussi renoncer à cette condition en prévenant son notaire par courriel.*

#### En clair

C'est l'une des clauses les plus protectrices pour l'acheteur qui emprunte. Si la banque refuse votre crédit dans le délai prévu, vous récupérez votre acompte et n'êtes pas tenu d'acheter.

Attention aux délais et aux formalités : il faut généralement avertir par courriel et joindre la preuve du refus. Prévoyez un délai réaliste (souvent 4 à 6 semaines) et entamez vos démarches bancaires sans attendre. Si vous achetez sans condition suspensive, vous êtes engagé même en cas de refus de crédit : ne renoncez à cette protection qu'en pleine connaissance de cause.

### 5. Le logement familial

*Lorsque le bien constitue le logement familial du vendeur, l'époux, l'épouse ou le cohabitant légal doit marquer son accord sur la vente, soit par un écrit préalable, soit en signant le compromis.*

#### En clair

La loi protège le logement de la famille (article 215 du Code civil pour les époux ; article 1477 pour les cohabitants légaux). Même si un seul des deux conjoints est propriétaire, l'autre doit consentir à la vente.

Pour vous, acquéreur, cela garantit que personne ne pourra contester la vente plus tard pour défaut d'accord du conjoint. C'est une sécurité, pas une contrainte.

## 6. La vente « quitte et libre » (situation hypothécaire)

*Le vendeur s'engage à utiliser en priorité le prix de vente pour rembourser ses créanciers, de sorte que l'acquéreur reçoive le bien libre de toute dette et de toute sûreté (hypothèque, gage, réserve de propriété). La vente peut être conclue sous condition suspensive d'obtenir les accords nécessaires pour libérer le bien, au plus tard à l'acte.*

### En clair

Beaucoup de biens vendus sont encore grevés d'une hypothèque (le crédit du vendeur n'est pas encore remboursé). Cette clause garantit que, grâce au prix que vous payez, le notaire remboursera la banque du vendeur et fera radier l'hypothèque. Vous devenez ainsi propriétaire d'un bien « net », sans dette attachée.

## 7. Propriété, jouissance et occupation

*L'acquéreur devient propriétaire le jour de la signature de l'acte authentique. Le plus souvent, le bien est libre d'occupation à ce moment : le vendeur remet l'ensemble des clés (et télécommandes, codes d'alarme...), rend le bien vide de tout mobilier non vendu et dans un état normal de propreté. Il autorise l'acquéreur à visiter le bien dans les 48 heures précédant l'acte.*

*Des variantes existent : l'acquéreur est déjà locataire, le vendeur reste occuper le bien quelque temps après l'acte (gratuitement ou contre indemnité), ou le bien est loué à un tiers (le bail se poursuit avec l'acquéreur).*

### En clair

Le transfert de propriété et l'entrée dans les lieux coïncident en principe avec l'acte. La visite des 48 heures vous permet de vérifier que le bien est dans l'état convenu avant de signer définitivement.

Si le vendeur souhaite rester quelque temps après l'acte, soyez attentif : une occupation gratuite de plus d'un mois augmente les droits d'enregistrement, et il faut alors prévoir une clause fiscale et une assurance à charge de l'occupant. Si le bien est loué, vous reprenez le bail en cours et devenez le nouveau bailleur.

## 8. Les risques et l'assurance

*Le vendeur reste responsable du bien jusqu'à la signature de l'acte et s'engage à maintenir l'assurance incendie existante jusque-là. Pour un appartement, le bien est couvert par l'assurance collective de la copropriété, dont les primes sont comprises dans les charges à partir de votre entrée en jouissance.*

### En clair

Tant que l'acte n'est pas signé, c'est le vendeur qui supporte les risques (incendie, dégâts...). À partir de l'acte, le bien est à vos risques : pensez à souscrire (ou faire transférer) une assurance incendie pour le jour de la signature. Pour un appartement, vérifiez simplement que la copropriété est bien assurée.

## 9. Le précompte immobilier et les taxes

*Le vendeur reçoit l'avis de paiement du précompte immobilier pour l'année en cours et le paie en totalité. L'acquéreur rembourse au vendeur sa quote-part, calculée à partir de son entrée en jouissance, le jour de l'acte. Pour les autres taxes (seconde résidence, immondices, voirie...), l'acquéreur ne verse rien au vendeur.*

### En clair

Le précompte immobilier (l'impôt annuel sur le bien) est réparti au prorata : le vendeur le supporte pour la période où il était encore propriétaire, et vous pour le reste de l'année. Ce décompte est réglé lors de l'acte. Vous ne payez pas les taxes personnelles du vendeur.

## 10. L'état du bien et la garantie des vices

*Le bien est vendu dans son état actuel, que l'acquéreur déclare connaître pour l'avoir visité. En principe, l'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, ni pour les vices apparents, ni pour les vices cachés, sauf s'il prouve que le vendeur connaissait un vice caché et ne l'a pas déclaré (articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil). Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés.*

*Exception importante : si le vendeur est une entreprise et l'acquéreur un consommateur, le vendeur reste tenu de garantir tous les vices cachés, connus ou non. Dans tous les cas, un vice découvert doit être signalé rapidement au vendeur par courrier recommandé.*

### En clair

C'est la clause « vendu en l'état ». Entre particuliers, le vendeur n'est pas responsable des défauts, sauf s'il a dissimulé un vice caché qu'il connaissait. D'où l'importance de bien visiter le bien, voire de le faire examiner par un homme de l'art si un doute existe (toiture, humidité, fondations...).

Si vous achetez à un promoteur ou à une société, vous êtes mieux protégé : le vendeur professionnel doit garantir les vices cachés même s'il ne les connaissait pas.

## 11. La responsabilité décennale

*L'acquéreur reprend les droits et obligations du vendeur liés à l'éventuelle responsabilité décennale (la garantie de dix ans qui couvre les gros défauts de construction). Si des travaux soumis à permis ont été réalisés après le 1er juillet 2018, le vendeur s'engage à remettre à l'acte les attestations d'assurance de la responsabilité décennale.*

### En clair

Depuis la loi du 31 mai 2017, les entrepreneurs et architectes doivent être assurés pour les gros défauts pouvant apparaître dans les dix ans d'une construction ou d'une rénovation importante. Si le bien a fait l'objet de tels travaux récents, vous héritez de cette garantie : conservez précieusement les attestations remises à l'acte.

## 12. Les servitudes et mitoyennetés

*Le compromis mentionne les servitudes et mitoyennetés connues (par exemple un droit de passage, une vue, un mur mitoyen), en renvoyant au titre de propriété du vendeur. Le vendeur déclare s'il a personnellement concédé des servitudes.*

### En clair

Une servitude est une charge qui pèse sur un terrain au profit d'un autre (un voisin qui a le droit de passer, une canalisation qui traverse la parcelle...). Ces droits suivent le bien et s'imposent à vous. Le notaire vérifie le titre de propriété et les renseignements officiels pour vous informer de toute servitude existante avant l'acte.

## 13. L'urbanisme

*Le compromis fait état des renseignements urbanistiques : destination du bien, permis accordés, infractions éventuelles. En Région wallonne, ces informations sont demandées à la commune (Code du développement territorial – CoDT). Le vendeur déclare que la destination urbanistique correspond à l'usage du bien.*

### En clair

L'urbanisme conditionne ce que vous pourrez faire du bien : habiter, transformer, agrandir, changer la destination. Il est crucial de vérifier que les constructions et aménagements existants ont bien été autorisés (permis), faute de quoi vous pourriez hériter d'une infraction urbanistique. Le notaire réclame ces renseignements à la commune avant l'acte ; si vous avez un projet précis (extension, division...), parlez-en dès maintenant.

## 14. L'installation électrique

*Le vendeur s'engage à remettre, au plus tard à l'acte, le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique. Si ce contrôle est non conforme, l'acquéreur dispose d'un délai légal de 18 mois à dater de l'acte pour mettre l'installation en conformité (RGIE).*

### En clair

Toute vente d'un logement avec une installation électrique ancienne ou modifiée suppose un contrôle par un organisme agréé. Si le rapport est négatif, ce n'est pas bloquant pour la vente, mais vous reprenez l'obligation de remettre l'installation aux normes dans les 18 mois. Prenez ce coût éventuel en compte dans votre budget.

## 15. La performance énergétique (PEB)

*Le certificat PEB (Performance Énergétique des Bâtiments) est mentionné dans le compromis : il indique la classe énergétique du bien (de A à G) et sa consommation. En Région wallonne, cette mention est obligatoire.*

### En clair

Le PEB est l'étiquette énergétique du logement, un peu comme pour les électroménagers. Une classe proche de A signifie un bien peu énergivore ; une classe F ou G annonce des consommations élevées et, souvent, des travaux d'isolation à prévoir. C'est une information utile pour estimer vos futures charges et un éventuel budget rénovation.

## 16. L'attestation du sol (Bdes)

*Le vendeur fournit une attestation du sol délivrée par l'administration wallonne, indiquant si le bien est repris ou non dans la banque de données de l'état des sols. Si une pollution est possible, la vente peut être conclue sous condition suspensive d'une attestation favorable.*

### En clair

Cette attestation indique si le terrain est (ou pourrait être) pollué, par exemple en raison d'une ancienne activité industrielle ou d'une citerne. Si le sol est sain, vous achetez en toute sécurité. En cas de doute sérieux, une condition suspensive vous protège : vous pourriez renoncer à la vente et récupérer votre acompte si l'attestation révélait une pollution.

## 17. Le CertIBEau (eau)

*En Région wallonne, l'acquéreur est informé des obligations relatives au contrôle des installations d'eau (CertIBEau). Selon les cas, un certificat « conforme » est requis avant le raccordement à la distribution publique, ou une première visite doit être réalisée dans un délai déterminé.*

### En clair

Le CertIBEau est un contrôle des installations d'eau (raccordement à la distribution et évacuation des eaux usées). Il vise surtout les constructions neuves et les nouveaux raccordements, après 2021. Pour un bien existant déjà raccordé, l'obligation est en général plus souple ; le notaire vous précisera ce qui s'applique à votre situation.

## 18. La citerne à mazout ou à gaz

*Si le bien comporte une citerne à mazout ou à gaz, le vendeur le déclare et s'engage à remettre, au plus tard à l'acte, le procès-verbal de contrôle attestant de l'étanchéité et de la conformité de la citerne.*

### En clair

Une citerne à mazout doit être contrôlée périodiquement, surtout au-delà d'une certaine capacité. Un procès-verbal d'étanchéité (souvent matérialisé par une plaquette de couleur) vous garantit l'absence de fuite, ce qui évite tout risque de pollution du sol – et donc de coûts de dépollution à votre charge.

## 19. La copropriété (pour un appartement)

*Si le bien fait partie d'une copropriété, les statuts et le règlement d'ordre intérieur sont transmis à l'acquéreur avant la signature. Le syndic communique notamment l'état des fonds (roulement et réserve), les éventuels arriérés, les appels de fonds décidés, les procédures en cours, les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années et les derniers décomptes.*

### En clair

Acheter un appartement, c'est aussi entrer dans une communauté de copropriétaires avec ses règles, ses charges et ses projets. Les documents du syndic vous renseignent sur la santé financière de l'immeuble, les travaux votés ou à venir et les éventuels conflits. Lisez-les attentivement : ils peuvent révéler des dépenses importantes à venir (toiture, façade, ascenseur...).

## 20. L'acte authentique et les délais

*L'acte authentique est signé au plus tard à une date fixée ou, à défaut, dans les quatre mois du compromis. Vis-à-vis de l'administration, vendeur et acquéreur sont solidairement tenus de payer les droits d'enregistrement dans le délai légal. Chaque partie peut choisir librement son notaire, sans frais supplémentaire, et doit communiquer ce choix dans les huit jours calendrier.*

### En clair

Le délai de quatre mois sert à réunir toutes les pièces du dossier (renseignements urbanistiques et hypothécaires, attestation du sol, réponse du syndic, libération de l'hypothèque, déblocage du crédit...). Même dans un dossier simple, comptez au minimum six à huit semaines.

Bon à savoir : vous pouvez choisir votre propre notaire sans payer plus cher. Lorsque deux notaires interviennent (un pour le vendeur, un pour l'acquéreur), ils se partagent le travail et les honoraires légaux : le coût total reste identique.

## 21. La fiscalité (droits d'enregistrement)

*Le compromis précise le régime applicable : droits d'enregistrement ou TVA. En Région wallonne, des taux réduits existent pour l'habitation propre (sous conditions de domiciliation, de pleine propriété et d'absence d'autre habitation). Un formulaire annexe doit alors être complété.*

### En clair

Les droits d'enregistrement représentent une part importante des frais d'acquisition. Si le bien devient votre habitation propre et que vous remplissez les conditions, vous pouvez bénéficier d'un taux réduit au lieu du taux ordinaire – une économie substantielle. Ces taux et conditions évoluent régulièrement : nous vérifions toujours, au moment de votre dossier, le régime exact applicable et l'économie possible. N'hésitez pas à nous interroger en amont.

## 22. L'assurance décès accidentel

*Lorsque le compromis est signé chez le notaire, l'acquéreur bénéficie gratuitement, sous certaines conditions, d'une assurance décès accidentel pendant la période comprise entre le compromis et l'acte (avec un plafond et une durée déterminés).*

#### En clair

Cette assurance, offerte par le notariat, protège votre famille : si l'acquéreur décédait accidentellement entre la signature du compromis et celle de l'acte, elle prend en charge tout ou partie du prix (dans la limite prévue). C'est une sécurité supplémentaire, sans coût pour vous, propre aux compromis signés en l'étude.

## 23. Les primes régionales

*L'acquéreur est informé de l'existence de primes wallonnes (énergie, rénovation). Le vendeur déclare s'il a bénéficié de certaines primes régionales (réhabilitation, achat, construction, démolition, restructuration, logement conventionné) et, le cas échéant, s'engage à les rembourser si les conditions ne sont plus respectées.*

#### En clair

Si vous prévoyez des travaux d'isolation, de chauffage ou de rénovation, la Wallonie propose des primes qui peuvent alléger votre budget (informations sur [energie.wallonie.be](http://energie.wallonie.be) et [logement.wallonie.be](http://logement.wallonie.be)). À l'inverse, si le vendeur a touché certaines primes liées à des engagements (par exemple occuper le bien un certain temps), il faut s'assurer que cela ne se retourne pas contre vous : le notaire vérifie ce point.

## 24. Les signatures et exemplaires

*Le compromis indique le lieu, la date, le nombre d'exemplaires originaux et est signé par toutes les parties. La signature peut aussi se faire électroniquement.*

#### En clair

La signature du compromis vous engage définitivement. C'est donc le bon moment pour lever toutes vos questions. Une fois signé, revenir en arrière est juridiquement difficile et peut entraîner des indemnités. Prenez le temps de tout lire et de tout comprendre avant ce moment.

## Avant de faire votre offre

Ces conditions générales constituent le socle habituel d'une vente immobilière en Région wallonne. Chaque dossier reste néanmoins particulier : certaines clauses seront adaptées à votre situation, d'autres ajoutées (conditions suspensives spécifiques, modalités d'occupation, etc.).

#### En clair

Notre conseil : prenez connaissance de ces clauses avant de formuler votre offre, et n'hésitez pas à nous contacter pour toute question. Faire vérifier un projet de compromis par votre notaire avant de le signer ne coûte rien et vous évite bien des soucis. Nous sommes à votre disposition pour vous accompagner à chaque étape de votre acquisition.

Le présent guide a une vocation purement informative et pédagogique. Il présente, sous une forme simplifiée, les clauses habituelles d'un compromis de vente établi sur la base du modèle « Langage clair » de la Fédération royale du notariat belge (Fednot) pour la Région wallonne. Il ne se substitue pas au texte exact du compromis qui vous sera soumis, ni à un conseil juridique ou fiscal personnalisé. Les règles, taux et seuils évoquent l'état de la législation wallonne et sont susceptibles d'évoluer ; ils sont communiqués sous réserve d'erreur ou d'omission et sous réserve de l'analyse particulière de votre dossier.