



GARANTIE ACHAT IMMOBILIER

CLAUSE (PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT)

Avec la Garantie achat immobilier, l'acheteur et le vendeur choisissent l'alternative au dépôt de garantie sur le compte de tiers du notaire ou de l'agent immobilier. Afin de tirer des droits de la Garantie achat immobilier, l'acheteur et le vendeur doivent inclure la clause de Garantie achat immobilier ci-dessous dans la convention contenant promesses réciproques temporaires de vente/acquisition. Ce document décrit la marche à suivre. Nous nous basons à cet effet sur le modèle de convention contenant promesses réciproques temporaires de vente/acquisition (114VN) établi par CIB Vlaanderen.

INSTRUCTIONS

1. Ajoutez le texte « Clause de Garantie achat immobilier » ci-dessous à la partie F « Sanction de la convention et frais ». Le texte doit être ajouté dans son intégralité sous le texte (standard) suivant de la partie F :
« Si l'une des deux parties manque à ses obligations, l'autre partie a toujours le droit, 20 jours suivant la mise en demeure de ladite partie par lettre recommandée et sans conséquence, dans le même délai :
 - soit de poursuivre l'exécution forcée de ces obligations en justice, sans préjudice de l'indemnisation des dommages subis,
 - soit de considérer la convention comme dissoute de plein droit, dans quel cas les parties ont convenu que la partie défaillante devra payer à l'autre partie une indemnité fixée forfaitairement à 10 % du prix indiqué ci-après auquel le bien serait acheté. »

Complétez la date à laquelle la Garantie achat immobilier doit prendre effet, ainsi que le montant exact du dépôt de garantie.

2. Les alinéas suivants de la partie F doivent être barrés/supprimés :
 - Si le candidat vendeur réclame cette indemnité (...) à concurrence du montant de cette indemnité.
 - Si le candidat acquéreur invoque cette clause résolutoire expresse (...) remboursé à la première demande.

Dans le chapitre « Prix de l'option-Garantie-Avance », indiquez « sans objet ».

CLAUSE DE GARANTIE ACHAT IMMOBILIER

L'acquéreur met en dépôt, à titre de garantie en cas de non-respect de ses obligations en vertu de la présente convention, au plus tard le - - , une Garantie achat immobilier écrite émise par une banque ou un assureur pour un montant de EUR. Cette Garantie achat immobilier est inconditionnelle, continue à courir pendant au moins un mois suivant la date convenue de signature de l'acte notarié de vente, et contient la clause selon laquelle la banque ou l'assureur en question paiera le montant de la garantie au notaire de l'acquéreur à la première demande de celui-ci. Dans le présent article, le terme « banque » est entendu au sens de l'article 5 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et le terme « assureur » est entendu au sens de l'article 5, 1°, de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.



Le notaire de l'acquéreur est par les présentes tenu, et dans la mesure du nécessaire, irrévocablement autorisé par les parties :

- si l'acquéreur est redevable d'une indemnité telle que fixée au paragraphe 1 du présent article, de payer le montant de cette indemnité au vendeur à partir du montant de la garantie versée au notaire de l'acquéreur ;
- si les deux parties ne respectent pas les obligations au titre de la présente convention ou si le notaire de l'acquéreur ne peut pas dûment apprécier laquelle des deux parties ne respecte pas les obligations au titre de la présente convention ou en cas de non-respect – sous réserve d'un ordre de paiement unanime des parties –, de garder le montant de la garantie sous son contrôle jusqu'à ce qu'une décision soit prise en ce qui concerne la partie à laquelle le montant doit être versé par un jugement passé en force de chose jugée ou par un jugement déclaré exécutoire par provision.