

MODÈLE DE COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

(Indiquer les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance, date et lieu de mariage, ainsi que les nom, prénoms, adresse si différente, date et lieu de naissance du conjoint) :

.....
.....

désigné(s) ci-après par “ le vendeur “ et (Indiquer les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance, date et lieu de mariage, ainsi que les nom, prénoms, adresse si différente, date et lieu de naissance du conjoint) :

.....
.....

désigné(s) ci-après par “ l’acquéreur “ étant précisé que, si la vente intervient entre plusieurs acquéreurs et vendeurs, les uns et les autres interviennent solidairement entre eux, il est convenu d’un compromis de vente sur les biens dont la désignation suit :

I - NATURE DE L’ENGAGEMENT

Le vendeur s’engage à vendre à l’acquéreur l’immeuble ci-après désigné.

L’acquéreur accepte et s’engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives énumérées ci-après.

II - SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS

(description physique des biens ; situation des biens : libres, loués, occupés, etc.)

.....
.....

Adresse :

Désignation (mentionner s’il s’agit d’un appartement, d’une maison individuelle, d’une maison en lotissement, d’un terrain) :

Consistance (nature et usage des pièces) :

Superficie (mentionner selon les règles propres à la loi Carrez quand l’immeuble est en copropriété) :

.....

Accessoires (jardin, garage...) :

Équipements communs (ascenseurs, aires de jeux...) :

Si le bien est en copropriété :

- Numéro du ou des lots :

- Nombre de millièmes :

Références cadastrales :

L'acquéreur déclare bien connaître les biens objet du présent compromis pour les avoir vus, mesurés et visités, et dispense de ce fait le vendeur d'une plus ample désignation.

III - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien objet des présentes appartient au vendeur pour l'avoir acquis de
par acte notarié établi le par Maître notaire domicilié
à dont il s'engage à fournir
une copie au notaire rédacteur de l'acte authentique, ainsi que toutes autres pièces qui en découleraient et
seraient nécessaires à la réalisation de la vente.

IV - CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE

1. Hypothèques et privilèges

Le vendeur déclare que les biens objet des présentes sont libres de tout privilège ou hypothèque. Si tout privilège ou hypothèque se révélait, il s'oblige à en rapporter la main-levée et le certificat de radiation à ses frais.

2. Servitudes et urbanisme

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens objet du présent compromis de vente sont grevés d'aucune servitude spéciale autre que :
ou résultant de la situation naturelle des lieux ou des textes et règlements en vigueur concernant l'urbanisme.

3. Situation locative

Le vendeur déclare que les biens objet des présentes : (selon le cas)

- seront libres de toute occupation au plus tard à compter du jour de la signature de l'acte authentique. À défaut, le vendeur s'engage à payer à l'acquéreur une astreinte dont le montant est fixé forfaitairement à un millième du prix de vente par jour calendaire de retard.

- sont occupés (Si le bien est vendu occupé, indiquer le type d'occupation, la date du bail, sa durée et toutes précisions utiles) :

V - DROIT DE RÉTRACTATION

(Tout bénéficiaire d'une promesse de vente (promesse unilatérale ou compromis) dispose d'un délai de rétractation de sept jours à compter de la réception ou de la remise de l'acte. La rétractation doit être adressée par lettre recommandée avec AR)

En vertu de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur dispose d'un délai de dix jours pour exercer son droit de rétractation. Ce délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le présent acte.

La rétractation, pour être valable, devra respecter le délai cité plus haut et parvenir au vendeur par lettre recommandée avec AR. Si l'acquéreur n'exerce pas son droit de rétractation dans le délai précisé plus haut, le dépôt de garantie constituera un acompte sur le prix de vente. Si l'acquéreur exerce son droit de rétractation, l'acquéreur récupérera cette somme, sans pénalités ou retenues.

VI - CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

La vente sera faite sous les conditions ordinaires et de droit, et sous celles suivantes, que le bénéficiaire s'oblige à exécuter :

- prendre les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans garantie d'aucune sorte de la part du vendeur concernant les vices de toute nature pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, sauf ceux dont il aurait notoirement connaissance ;
- prendre également les biens vendus sans garantie de contenance, toute différence en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle le vingtième, devant faire le profit ou la perte du bénéficiaire ;
- souffrir les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus, profiter de celles actives s'il en existe ;

- acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes charges, taxes et impôts, étant précisé que la taxe foncière sera payée par les deux parties au prorata de leur occupation dans l'année civile de l'entrée en jouissance ;
- faire son affaire personnelle de la continuation ou résiliation de toute police d'assurance intéressant les biens loués ;
- payer tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes et de ses suites ;
- payer les travaux décidés par une assemblée de copropriétaires à partir de ce jour, le vendeur s'engageant, pour sa part, à payer ceux décidés jusqu'à ce jour, qu'ils soient, dans l'un ou l'autre cas, exécutés ou non.

À compter de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur aura la propriété de l'immeuble.

Il en aura la jouissance à compter du

VII - CONDITIONS SUSPENSIVES ET PARTICULIÈRES

(Mentionner les conditions particulières souhaitées par l'une ou l'autre des parties. Par exemple : exécution de travaux préalables à la vente)

1. Conditions suspensives générales

Le présent compromis de vente est consenti et accepté sous les conditions suspensives suivantes :

- Capacité, pouvoir : que le vendeur justifie d'un droit de propriété régulier et dispose de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la signature de l'acte authentique ;
- Urbanisme : qu'un certificat d'urbanisme concernant les biens objet du présent compromis soit obtenu et qu'il ne révèle aucune charge ou servitude, autre que celles décrites ci-dessus, de nature à restreindre le droit de propriété ou de jouissance ou à rendre l'immeuble impropre à sa destination ;
- Droit de préemption : que l'exercice d'aucun droit de préemption ne fasse obstacle à la réalisation de la vente, qu'il émane d'une collectivité publique ou de toute autre personne ;

(Ajouter les conditions suspensives supplémentaires souhaitées par l'une ou l'autre des parties. Il est à noter que l'événement qui doit permettre la réalisation de la clause ne doit pas dépendre de la seule volonté de la partie en faveur de laquelle la clause a été écrite)

.....

2. Condition suspensive particulière (selon le cas)

1re hypothèse : l'acquéreur a recours à un ou plusieurs prêts

Condition suspensive relative au financement

En outre, le présent compromis de vente est consenti et accepté sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne, d'ici le (Le délai ne peut être inférieur à un mois) au plus tard, un ou plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de son acquisition. "

L'acquéreur déclare à cet égard :

- que la somme qu'il doit financer s'établit comme suit :

- Prix principal de la vente :
- Frais notariés :
- Autres frais (ravalement, par exemple) :

TOTAL :

- qu'elle sera financée de la façon suivante :

- Deniers personnels et assimilés :
- Montant global des emprunts :

TOTAL DE LA SOMME À FINANCER :

- à l'aide des prêts qu'il se propose de solliciter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement et correspondant en conséquence à la définition suivante :

- Montant maximal de remboursements mensuels au cours de la première année (Le montant du remboursement mensuel ne devrait pas dépasser, en principe, 33 % du revenu net mensuel de l'acquéreur) :

- Montant maximal du taux d'intérêt : %

- Durée minimale du prêt : années. Le bénéficiaire devra justifier du dépôt de sa demande de financement dans les dix jours suivant la signature du présent compromis.

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que l'acquéreur aura reçu une ou plusieurs offres de prêts couvrant le montant global d'emprunts nécessaire au financement de son acquisition et correspondant à ses possibilités de remboursement telles qu'indiquées ci-dessus.

Elle sera également considérée comme réalisée, conformément à l'article 1178 du Code civil, dans le cas où l'acquéreur aurait fait obstacle à sa réalisation en raison notamment de l'absence de dépôt, du dépôt tardif ou du dépôt incomplet des dossiers de demandes d'emprunt.

L'obtention ou la non-obtention du ou des prêts devra être notifiée par l'acquéreur au vendeur par lettre recommandée un mois au moins avant l'expiration du délai de validité du présent compromis de vente.

2e hypothèse : l'acquéreur ne recourt pas à un emprunt

Renonciation à la condition suspensive relative au financement.

L'acquéreur déclare financer son acquisition sans recourir à l'emprunt et renoncer en conséquence à la condition suspensive relative au financement. Conformément à l'article 18 de la loi du 13 juillet 1979, l'acquéreur confirme cette renonciation en recopiant de sa main la déclaration suivante :

"Je, soussigné(e) _____, acquéreur du présent compromis de vente, déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé que si, néanmoins, je souhaitais solliciter un prêt, je ne pourrais plus me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la loi du 13 juillet 1979."

Mention manuscrite (La condition suspensive de l'obtention du financement est une obligation légale. Afin d'éviter les fraudes, la loi exige, pour que l'acquéreur y renonce, qu'il recopie de sa main la mention citée plus haut. Cela permet de ménager la preuve, à la fois que l'acquéreur a été informé sur ses droits et qu'il y a renoncé) :

3. Effets des conditions suspensives

En cas de non-réalisation d'une seule des conditions suspensives énumérées ci-dessus, le présent compromis sera considéré comme nul et non avenu, chacune des parties reprenant sa pleine et entière liberté, et le vendeur reprendrait la libre disposition de l'immeuble ci-dessus désigné. Le dépôt de garantie sera restitué immédiatement sans formalité, intérêt ou pénalité, à moins que l'acquéreur ne décide de renoncer aux conditions destinées à le protéger et de procéder en tout état de cause au transfert de propriété.

Si la condition suspensive se réalise, la vente sera régularisée en l'étude de Maître _____ (notaire) dans le délai de _____ de la réalisation de ladite condition.

VIII - PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique ci-après prévue et il en prendra la jouissance à compter du même jour.

IX - PRIX

En cas de réalisation, la vente aura lieu moyennant le prix de

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Il est formellement convenu et accepté qu'à défaut du versement du prix de vente entre les mains du notaire rédacteur de l'acte authentique la vente sera considérée comme nulle et non avenue, le transfert de propriété ne pourra s'effectuer et l'indemnité d'immobilisation restera acquise au vendeur.

X - DÉPÔT DE GARANTIES

(En principe, lors de la signature de la promesse ou du compromis, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit ne peut être réclamé à l'acquéreur non professionnel avant l'expiration du délai de rétractation. Ce principe reçoit quelques exceptions et, notamment, lorsque les fonds sont remis à un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation).

En raison du présent compromis, l'acquéreur a déposé la somme de (Indiquer le montant en chiffres et en lettres

.....
entre les mains de Maître désigné comme séquestre amiable, ainsi que le vendeur le reconnaît. Cette somme s'imputera sur le prix convenu de la vente. Dans le cas où la condition suspensive se réaliserait, cette somme constituera un acompte sur le prix de vente. Dans le cas où la condition suspensive ne se réaliserait pas, cette somme sera restituée intégralement à l'acquéreur, sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

XI - RÉALISATION DE LA VENTE

Dans le cas où la condition suspensive viendrait à se réaliser, la vente sera régularisée dans le délai de de la réalisation de ladite condition, par acte aux minutes de Maître

Si l'une des parties venait à refuser de signer l'acte authentique, elle pourra y être contrainte par toutes les voies de droit en supportant tous les frais de poursuite.

En outre, elle devra payer la somme de à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale.

XII - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Les parties donnent pouvoir à M. en vue de la publication de la présente promesse à la Conservation des hypothèques à l'effet de déposer le présent acte aux minutes de Maître

XIII - FRAIS

Les frais des présentes seront à la charge de l'acquéreur.

Fait à (lieu)

Le (date)

En (nombre d'exemplaires)

Exemplaires originaux mots rayés comme nuls

..... lignes rayées comme nulles

..... renvois en marges

Signature du vendeur :

Signature de l'acquéreur :

Annexe : Dossier de diagnostic technique*

Document à télécharger sur www.majordhom.fr/modeles-de-lettres-immobilier

*Ce dossier de diagnostic technique, qui doit être annexé au compromis de vente, comporte :

- L'état des risques d'accessibilité au plomb
- Le diagnostic de recherche d'amiante
- L'état relatif à la présence de termites
- Le diagnostic de performance énergétique
- L'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité
- L'état des risques naturels et technologiques dans certaines zones à risque.

Ces différents diagnostics doivent être réalisés par un technicien dont les compétences ont été certifiées.