

MODELE DE COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés(e)s :

La société -----
au capital de ----- €, immatriculée au Registre du commerce et des
Sociétés sous le numéro ----- dont le siège social est situé
à -----, représentée par -----
en qualité de -----.

D'une part,

Ci-après dénommée l' "Vendeur",

Et

Mr/ Mme/ Sté : -----,
né(e) le -- / -- /---- à ----- demeurant à -----,
numéro de sécurité sociale : -----.

D'autre part,

Ci-après dénommé(e) le "Acquéreur".

← →

Il est à précisé qu'en cas de pluralité des vendeurs ou des acquéreurs, ils devront souscrire solidairement entre eux à leurs obligations ainsi qu'à leurs charges effets de la présente promesse de vente et seront et seront dénommés ainsi tel le « vendeur » et « l'acquéreur » au singulier. En outre, le vendeur et l'acquéreur étant dénommés ci-après les « parties ».

EN PRESENCE ET AVEC LE CONCOURS DE L'INTERMEDIAIRE CI-DESSOUS :

La Société : ----- au capital de : ----- €,
dont le siège se situe au : -----,
inscrite au RCS de : -----, sous le n° : -----,
à la préfecture de : -----, ayant comme garant : -----,
dont le siège est situé à : -----, représentée
par Mr : -----, en qualité de : ----- Gérant-----.

Ci-après dénommé « Agent Immobilier ».

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIVIT:

Article 1 : Objet du Promis ou de la Promesse

Le vendeur s'engage irrévocablement à vendre à l'acquéreur susmentionné l'immeuble ci-après désigné pendant la durée indiquée ci-après.

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

Article 2 : Désignation et Situation du Bien

Adresse du bien : -----
-----.

Section	Numéro de parcelle	Adresse	Contenance

Les biens et les droits immobiliers ci-après désignés :

Une maison ou un logement individuel se composant d'une superficie habitable de -----, -- m² et comportant ----- pièces ou chambres.

L'acquéreur déclare bien avoir connaître les biens objets de la présente promesse pour les avoir vus, visités et mesurés et de ce fait, le vendeur est dispensé d'une plus ample désignation.

Ci-après dénommée « immeuble ».

Article 3 : Déclaration des Parties

3-1. Capacité

Le vendeur et l'acquéreur déclarent qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire et n'être concernés :

Par aucune mesure de protection.

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

L'acquéreur déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5° bis du Code pénal.

3-2. Information Précontractuelles

Le vendeur, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'acquéreur, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

Les parties déclarent avoir reçu l'une de l'autre l'ensemble des informations déterminantes de leur consentement au contrat qu'elles étaient en droit d'attendre.

Elles déchargent en conséquence le rédacteur de toute responsabilité, ce dernier n'ayant eu mission que de transcrire l'expression de leur volonté.

Les parties déclarent également assumer le risque d'un changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du présent contrat pendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles.

Article 4 : Déclarations du Vendeur

4-1. Sur l'Origine de Propriété

Le vendeur déclare que les biens et droits immobiliers lui appartiennent, en vertu d'un acte d'acquisition en date du --- / --- / -----, établi devant Mr : -----, faisant fonction de notaire à : -----.

A cet effet, il s'engage à fournir tous titres et documents nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente. Le vendeur déclare pouvoir justifier d'un droit de propriété régulier trentenaire.

4-2. Sur les Servitudes

4-3. Sur la situation Administrative du Bien

Le vendeur annonce :

Qu'il n'a connaissance d'aucun projet d'urbanisme ou d'équipement public pouvant avoir une incidence sur la jouissance paisible de l'immeuble promis en vente ou susceptible d'en déprécier la valeur.

Que la mairie ne lui a jamais prescrit d'obligation particulière ou d'interdiction concernant l'immeuble promis en vente.

4-5. Sur la Situation Hypothécaire du Bien

Le vendeur déclare que le bien objet de la vente sera, à la date de l'opération de vente finale, libre de tout privilège immobilier spécial et toutes hypothèques conventionnelles, juridiques ou légales. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, il s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.

4-6. Sur l'Etat d'Occupation du Bien objet du Promis de Vente.

4-7. Sur la Situation Matérielle du Bien objet de Promesse de Vente.

Sur les Vices susceptibles d'affecter le Bilan.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de défauts cachés affectant le bien promis en vente.

Sur la Garantie du Vendeur contre le Risque d'Eviction.

Le vendeur garantira l'acquéreur contre le risque d'éviction conformément à l'article 1626 du Code civil. A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, qu'il n'y a aucun empiètement sur le fonds voisin, que l'immeuble ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux.

Il annonce aussi que l'immeuble n'a pas fait de sa part de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas fait l'objet d'une autorisation par l'assemblée des copropriétaires.

En outre, que la destination de l'immeuble n'a pas été modifiée en conservation du règlement de copropriété et des dispositions légales, que n'a pas été conféré à autrui un droit quelconque sur l'immeuble pouvant empêcher la vente.

Article 5 : Prix du Bien

La vente, si elle se réalise, elle aura lieu moyennant un prix principal de -----, ---€, ----- indiquer le prix en lettre-----.

Ce prix s'appliquant aux :

Biens mobiliers à concurrence de : ----- en lettre -----, -----, --- €.

Bien immobilier à concurrence de : ----- en lettre -----, -----, --- €.

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

Article 6 : Financement du prix et des frais

Article 7 : Conditions suspensives

Le présent compromis de vente est consenti et accepté sous les conditions suspensives ci-dessous :

7-1. Enonciation des conditions suspensives

Autres conditions suspensives :

Capacité et pouvoir : Que le vendeur dispose de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la signature de l'acte authentique.

Renseignement d'urbanisme : Que le certificat d'urbanisme et les pièces d'urbanisme délivrées à l'acquéreur ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'acquéreur envisage de lui donner.

Origine de propriété : Que les tiers de propriété antérieurs et l'état hypothécaire délivrés depuis moins de deux mois avant la date de réalisation des présentes permettent d'établir une origine de propriété régulière et trentenaire.

Hypothèque et privilège : Que l'état hypothécaire délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas des inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuées sera supérieure au prix, et pour lesquelles il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques.

En cas de réalisation des conditions suspensives, la vente sera exécutée aux conditions prévues aux présentes promesses de vente.

A défaut de réalisation de l'une ou de plusieurs des conditions susvisées dans le délai prévu ci-dessous, l'entente serait caduque et chacune des parties reprendrait son entière liberté.

7-2. Renonciation aux Conditions Suspensives

Le vendeur et l'acquéreur précisent que ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur qui pourra seul s'en prévaloir, le vendeur ne pouvant en aucun cas les invoquer pour faire échec à la présente vente.

Cette renonciation devra être formalisée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au vendeur ou à l'agent immobilier avant l'expiration du délai de réalisation des conditions suspensives, ou remise en main propre contre récépissé dans délai.

Article 8 : Résiliation et Transfert de Jouissance

Le compromis de vente constitue dès sa signature un accord définitif sur la chose et sur le prix et le vendeur ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser l'acte de vente en se prévalant de l'article 1590 du code civil.

L'acte authentique sera établi sur convocation du notaire à la date prévue ci-dessous, sous réserve de l'obtention par ce dernier, de toutes les pièces, titre et documents nécessaires à la perfection de l'acte.

La signature de l'acte authentique est prévue au plus tard le : --- / --- / -----.

Le transfert de la propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente. La vente, si elle se réalise, sera régularisée devant Mr : -----
-----, notaire du vendeur à : -----
-----, au plus tard le : --- / --- / -----. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle du bien.

Il est ici précisé que la survenance de cette date sans que l'acte authentique ait été réalisé n'est pas extinctive des droits de l'une des parties, mais ouvre la possibilité pour chacune d'elles de mettre en demeure l'autre de réaliser ses obligations.

Article 9 : Défaillance de l'une des Parties

Si toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'une des parties se refusait pour quelque cause que ce soit, à passer l'acte authentique et à exécuter ses obligations dans le délai prévu ci-dessus, la vente serait de plein droit résolue sans qu'il soit nécessaire d'exercer une action judiciaire à cette fin, dix jours après mise en demeure d'avoir à exécuter, effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse.

La partie victime de la défaillance de l'autre aura également la possibilité, à son seul choix, d'agir en exécution forcée de la vente devant la juridiction compétente ou de demander juridiquement sa résolution.

En cas de résolution de la vente dans les conditions ci-dessus au titre soit de la clause résolutoire expresse, soit de la résolution judiciaire, la partie victime de la défaillance aura droit à titre de clause pénale à une somme fixée forfaitairement à 10 % du prix de vente. En cas de défaillance de l'acquéreur, cette somme sera prélevée à due concurrence sur l'acompte versé.

Article 10 : Conditions de la Vente

La vente aura lieu aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

10-1. Obligation de l'Acquéreur

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur.

Il prendra les biens et droits immobiliers vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour les vices de construction apparents ou cachés, sous réserve des conditions suspensives ci-après découlant des diagnostics obligatoires.

Il supportera les servitudes passives et profitera de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur. A ce sujet, ce dernier déclare expressément que, personnellement, il n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles qui peuvent résulter de la situation naturelle des lieux, des titres et des pièces en sa possession, et du règlement de copropriété.

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance les impôts, taxes et charges de toutes natures, notamment celles de copropriété sous réserve des dispositions ci-dessous en ce qui concerne ces dernières, auquel s les biens sont et seront assujettis. A propos des impôts locaux, il est ici précisé que la taxe d'habitation restera à la charge de l'occupant au 1er Janvier de l'année considérée pour la vente. Quand aux autres impôts locaux (taxe ordures ménagères, taxe balayage, taxe foncière, etc. ...). Ils seront payés par les deux parties au prorata du temps couru en fonction de la date d'entrée en jouissance.

Il fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurances et abonnements divers souscrits par le vendeur et relatifs aux biens vendus. Il maintiendra ainsi ces derniers assurés à une compagnie notoirement solvable.

Il paiera tous les frais, taxes, droits et honoraires de l'acte authentique de vente qui constatera la réalisation des présentes, à l'exception de l'état daté nécessaire à la réalisation de l'acte authentique qui incombera au vendeur.

10-2. Obligation du Vendeur

Le vendeur garantira l'acquéreur contre le risque d'éviction conformément à l'article 1626 du code civil.

A ce sujet, le vendeur déclare :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété.
- Qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin.
- Que le bien vendu ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Que le bien vendu n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires, à l'exception de ceux mentionnés ci-dessus.
- Qu'il n'a pas modifié la destination du bien vendu en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'acquéreur un dépôt quelconque sur le bien vendu pouvant empêcher la vente.
- Subroger l'acquéreur dans tous ses droits et actions.

Ainsi, le vendeur s'interdit, jusqu'à la signature de l'acte authentique, d'aliéner à une autre personne que l'acquéreur, les biens vendus quels que soient les avantages qu'il pourra en tirer, l'acquéreur se réservant le droit de demander en justice l'annulation de tous actes faits en violation des présentes nonobstant tous dommages et intérêts.

Conformément aux dispositions de l'article 1642 du code civil, le vendeur ne sera tenu à aucune garantie des vices et défauts apparents de la chose vendue.

Par dérogation aux dispositions des articles 1641 et 1643 du code civil, le vendeur ne sera tenu de la garantie des vices cachés ignorés de lui, quels qu'ils soient.

Le vendeur s'engage à laisser dans les biens vendus tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et seule réserve que les éléments ci-après mentionnés existent :

- Les plaques de cheminées scellées, les inserts.
- Les supports de triangles à rideau, s'ils sont scellés au mur.
- Les moquettes, les dessus de radiateurs scellés et les trumeaux.
- Les boules d'escalier ou les pommeaux.
- Les poignées de porte telles qu'elles existaient au cours de la visite de constatation.
- Les plantes, arbres, arbustes et fleurs en terre si jardin traditionnel.
- Les planches, portes et équipement de rangement pour placard.
- Les éléments fixes d'éclairage aux murs ou au plafond.
- Les convecteurs électriques.
- Les équipements de chauffage et sanitaires.
- Les équipements électriques.
- Tous les vitrages et les carreaux sans cassures et sans fêlures.
- Les persiennes, les volets, les stores-bannes ainsi que leurs motorisations.
- L'acquéreur pourra visiter les lieux, juste avant la prise de jouissance des biens vendus, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'acquéreur, le vendeur s'engage à :

- Ne pas apporter de modification quelconque.
- Délivrer les biens dans leurs états actuels.
- Conserver ses assurances.
- Laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons.
- Maintenir en parfaite état de fonctionnement tous les équipements des biens vendus ; climatisation, sanitaire, salle de bain, chauffe eau, etc.
- Entretenir les biens vendus ainsi que leurs abords.
- Mettre les installations hors gel pendant la saison froide.
- Réparer les éventuels dégâts survenus après la visite de constatation.

Les parties s'obligent à fournir au notaire rédacteur de vente toutes les pièces (à savoir : état civil, documents administratifs, juridiques et techniques) et aussi les renseignements qui lui seraient nécessaires pour procéder à l'acte authentique de vente.

Article 11 : Faculté de Substitution

La réalisation du présent compromis de vente pourra avoir lieu au profit de l'acquéreur ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il subsistera dans ses droits dans le présent compromis.

Mais dans ce cas, l'acquéreur originaire restera tenu solidairement avec l'acquéreur substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges. Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet du compromis de vente.

L'acquéreur d'origine fera son affaire personnelle avec son substitué du remboursement des sommes versées par lui en exécution des présentes. Toute fois, il ne pourra réclamer aucune restitution au vendeur en conséquence de la substitution.

L'acquéreur qui entend se faire substituer devra informer l'agent immobilier ou informer le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

La possibilité de substitution susvisée n'est possible qu'à titre gratuit.

Article 12 : Diagnostic Technique

12-1. Risques et Pollution

Le vendeur a visé l'acquéreur d'un état des risques et pollution du périmètre qui entoure le bien convenu, conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-26 du code de l'environnement.

Si après la signature des présentes et avant la réitération par acte authentique, le bien vendu se trouvait inscrit à un espace couvert par un plan de prévision des risques technologiques approuvés ou bien par un plan de prévision des risques naturels prévisibles approuvés ou prescrit, ou aussi par un plan de prévention des risques miniers prescrits ou approuvé, ou dans une zone sismique définie par décret en Conseil d'Etat, ou encore si l'arrêté préfectoral faisait l'objet d'une mise à jour, le vendeur s'engage à fournir un état des risques ou la mise à jour de l'état existant.

12-2. Diagnostic de Performance Energétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre d'information et conformément aux énonciations et dispositions des articles L.134-1 et suivent du code de la construction et de l'habitation établi le ---/---/----- par : -----, diagnostiqueur situé à : -----.

L'acquéreur déclare être en parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

12-3. Constatation de Risque d'Exposition au Plomb

Le vendeur annonce que l'immeuble est construit après le premier Janvier 1949, de ce fait il n'est pas inclus dans le champ d'application des énonciations de l'article L.1334-7 du code de la santé publique et des articles suivants.

12-4. Diagnostic Termite

L'immeuble est implanté dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du code de la construction et de l'habitation. Les conclusions du rapport parasitaire sont les présentés ci-dessous : -----.

L'acquéreur déclare avoir eu préalablement connaissance et à en faire son affaire personnelle. Il est rappelé au vendeur qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés que si l'état relatif à la présence de termites a moins de six mois au jour de la signature de l'acte authentique de vente. Le vendeur s'engage alors à renouveler cet état si besoin.

12-5. Diagnostic Mérule

Les parties ont été visées des dégâts et préjudices susceptibles d'être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment.

La mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. L'immeuble est installé dans une zone à risque de mérules délimitée par arrêté préfectoral. Les conclusions du rapport parasites sont présentées ci-dessous : -----.

12-6. Diagnostic de Gaz

L'immeuble n'est pas équipé d'une installation de gaz. Ou bien, l'immeuble est doté d'une installation de gaz. Le cas échéant, procéder à la description et au constat de l'état des lieux.

12-7. Diagnostic Electricité

Constatation : -----
-----.

Article 14 : Décès

En cas de survenance d'un décès de l'une ou de l'autre des parties du présent compromis de vente, les héritiers du vendeur seront dans l'obligation d'exécuter les dispositions du présent compromis. Par ailleurs, les héritiers de l'acquéreur auront la possibilité de renoncer sans indemnité.

L'acquéreur pourra demander, dans un délai de quinze (15) jours à partir du moment où il a pris connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégager des présentes de par du risque d'allongement du délai de réalisation suite à la survenance de ce sinistre.

Article 15 : Transfert des Risques

La perte totale de l'immeuble entraînera la caducité du présent compromis. Il en sera aussi de même si sa remise en l'état d'origine représentait un coût excédant la moitié de l'opération de vente. En cas de perte partielle, l'acquéreur aura donc le choix de renoncer à l'opération de vente, soit de la poursuivre, sans diminution de prix convenu, mais avec le bénéfice de toutes indemnités d'assurances.

Si la perte de l'immeuble, qu'elle soit partielle ou une perte totale, survenue après la date prévue de réitération de l'acte authentique et si le retard était dû à la faute ou à la négligence manifestée de l'acquéreur, celui-ci supporterait les risques de l'immeuble et subirait cette perte sans possibilité de se prévaloir de la caducité, qui serait alors écartée, ou de renoncer à l'acquisition.

Les solutions qui précèdent ne préjudicient pas à la possibilité pour l'acquéreur de revendiquer juridiquement des dommages et intérêt si la perte de l'immeuble avait pour cause une faute du vendeur.

Article 16 : Conséquence Fiscales de Vente

A. Droit d'Enregistrement

La vente éventuelle sera soumise aux droits d'enregistrement, le bien n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 261 5 2° du code général des impôts. Le tarif applicable sera le tarif de droit commun prévu par l'article 1594 du code général des impôts.

B. Impôts sur la plus value

Le vendeur est informé qu'il aura, le cas échéant, à déclarer la plus value qu'il aura réalisée par la vente, sauf à faire valoir une cause d'exonération.

Article 17 : Affirmation de Sincérité

Les parties déclarent sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que le présent compromis exprime la totalité et l'intégralité du prix et qu'il n'est contredit par aucune contre-lettre stipulant augmentation du prix convenu.

En outre, l'acquéreur annonce avoir effectué le paiement du prix convenu de vente, et des éventuelles commissions, à partir de ses propres moyens, et le cas échéant grâce à un concours bancaire.

Conformément aux dispositions des articles L561-1 et suivants du code monétaire et financier, l'acquéreur déclare que l'opération de vente envisagée aux termes des présentes n'est en aucun cas liée au blanchiment d'argent et de capitaux ainsi qu'au financement des activités terroristes.

Article 18 : Loi appliquée et Attributions de Juridiction

Tous différends ou litiges éventuels entre les parties du compromis seront traités par la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation des biens objet de la vente.

Le présent compromis ainsi que ses effets juridiques sont régies par le droit français et selon lequel, les énonciations et dispositions du compromis seront interprétées.

Article 19 : Election de Domicile

En vue de l'exécution des dispositions du présent compromis et de leurs suites, les parties signataires font élection de domicile en leur demeure respective mentionnée en tête des présentes et sont dans l'obligation de dénoncer toute modification de leurs adresses ou de leur domicile.

DOCUMENTS ANNEXES :

Un DDT : Dossier de Diagnostic Technique.

- Un ERSIS : L'Etat des Servitudes Risque et d'Information sur les Sois.
- Un DPE : Le Diagnostic de Performance Energétique.
- Un CREP : Le Constat de Risque au Plomb.
- Un DAPP ou DTA : Le Diagnostic Amiante.
- Un Diagnostic Termite.
- Un Diagnostic Mérule.
- Un Diagnostic Electricité.
- Un Diagnostic de Gaz.

Fait en double exemplaire, dont un est remis à chacune des parties du présent avenant.

A _____, le - / - / ____.

Faire précéder la signature du salarié de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Le Vendeur

L'acquéreur

