

# COMPROMIS DE VENTE

## ENTRE LES SOUSSIGNES

1- (nom et prénom) .....

demeurant à .....

et (en cas de pluralité de propriétaires)

1- (nom et prénom) .....

demeurant à .....

agissant en qualité de propriétaire(s) ci-après dénommé(es) “LE VENDEUR” (en cas de pluralité, ajouter la formule : « souscrivant solidairement entre eux aux obligations à leur charge résultant des présentes »)

d’une part

ET

1- (nom et prénom) .....

demeurant à .....

et (en cas de pluralité d’acquéreur)

1- (nom et prénom) .....

demeurant à .....

ci-après dénommé(e)(s) “L’ACQUEREUR” (en cas de pluralité, ajouter la formule : « souscrivant solidairement entre eux aux obligations à leur charge résultant des présentes »)

d’autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le VENDEUR, en s’obligeant et en obligeant solidairement et indivisiblement entre eux ses héritiers et ayants cause à quelque titre que ce soit à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, promet à L’ACQUEREUR, qui s’engage à acquérir, tant pour lui-même que pour toutes personnes cessionnaires ou substituées éventuelles dont il restera garant et solidaire, l’immeuble dont la désignation suit.

Tel que ledit bien existe, s’étend, se comporte et se poursuit avec ses aisances et dépendances, dans l’état où il sera au jour de la vente, et que L’ACQUEREUR déclare bien connaître pour l’avoir préalablement visité.

I – DESIGNATION DES BIENS

Un immeuble à usage ....., commune de ....., rue de ..... avec les fonds et terrains dépendants, cadastré section ..... numéro ..... pour une contenance de ..... m<sup>2</sup>, avec tous droits accessoires et immeubles par destination y attachés.

Conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi du 18 décembre 1996, la superficie des lots visés par ces dispositions est la suivante :

lot n°... : ... m<sup>2</sup>

lot n°... : ... m<sup>2</sup>

LE VENDEUR bénéficie de la garantie prévue par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, s'agissant de la superficie ci-dessus mentionnée.

L'ACQUEREUR déclare bien connaître les biens objet du présent compromis pour les avoir vus, mesurés et visités.

## II – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

LE VENDEUR déclare qu'il est propriétaire dudit immeuble pour l'avoir acquis de M. (nom et prénom)..... selon l'acte dressé par Me ....., notaire à ....., le ....., et publié le ..... au bureau des hypothèques de (lieu)..... sous le volume ..... et numéro .....

LE VENDEUR déclare que son droit de propriété ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de contestation de la part d'anciens propriétaires ou de tiers.

Sur la situation matérielle du bien vendu :

– Qu'il n'a pas connaissance de défauts cachés affectant le bien vendu

– Que l'immeuble présente les défauts suivants, dont le vendeur a donné connaissance à L'ACQUEREUR : ..... (ex : humidité, mauvaise état de la toiture, ect.)

– Qu'il n'a pas réalisé ni fait réaliser depuis moins de dix ans dans l'immeuble vendu des travaux relevant de l'autorisation de construire (permis de construire ou déclaration de travaux)

(ou alors)

– Qu'il a au cours de l'année ..... fait réaliser dans l'immeuble vendu un agrandissement consistant en ..... (ex : un garage et cellier) ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré le ..... sous le numéro ..... et pour lequel un certificat de conformité a été délivré le .....

– Qu'il n'est pas à sa connaissance de nuisances particulières concernant le bien vendu, tenant soit à l'immeuble lui-même soit à son environnement

Sur la situation juridique du bien vendu :

– Qu'à sa connaissance, le bien promis en vente n'est grevé pas de servitudes autres que celle(s) ci-après énoncée(s) : .....

– Qu'il est libre de toute location et de toute occupation

(ou alors)

– Qu’il est occupé par M. .... en qualité de locataire à des conditions connues par L’ACQUEREUR qui dispense le rédacteur du présent acte de rappeler ces conditions aux présentes

(ou alors)

– Qu’il est de location et occupé par le vendeur qui s’oblige à le libérer pour le jour de la signature de l’acte authentique

Sur la situation administrative du bien vendu

– 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 vendu, ou susceptible d’en déprécier la valeur

– Que la mairie ne lui a jamais prescrit d’obligation particulière ou d’interdiction concernant l’immeuble vendu

### III – CHARGES GREVANT L’IMMEUBLE

#### 1- Hypothèque

LE VENDEUR déclare que les biens objet des présentes sont libres de tout privilège ou hypothèque.

#### 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 :

.....

#### 3- Situation locative

LE VENDEUR déclare que les biens objet des présentes :

– seront libres de toute occupation au plus tard à compter du jour de la signature de l’acte authentique.  
(ou alors)

– sont occupés par .....

### IV- SITUATION SANITAIRE ET ENVIRONNEMENTALE

Dossier de diagnostic technique

LE VENDEUR a fait établir le dossier des diagnostics techniques par un organisme agréé (annexé à la promesse), lequel contient :

– l’état de recherche d’amiante

– le constat de risque d’exposition au plomb

– l’état parasitaire du bien

– l’état de l’installation intérieure de gaz naturel

– le diagnostic de performance énergétique

- l'état de l'installation électrique
- l'état des risques naturels et technologiques
- le risque de pollution

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'a pas été exploité dans l'immeuble d'activité relevant de la réglementation des activités classées pour la protection de l'environnement, soumise soit à déclaration soit à autorisation, et qu'à sa connaissance il n'existe pas de pollution.

Raccordement au réseau d'assainissement

LE VENDEUR déclare que les eaux et effluents domestiques de l'immeuble sont ainsi évacués :

- eaux ménagère : raccordement au réseau collectif (ou alors) fosse septique individuelle
- eaux pluviales : raccordement au réseau collectif (ou alors) fil d'eau devant la maison (ou alors) réservoir d'eau de pluie

## V – PRIX DE LA VENTE ET MODALITE DE PAIEMENT

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

..... euros (somme en lettres),  
soit ..... euros (somme en chiffre)

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Ce paiement sera effectué intégralement par le notaire rédacteur de l'acte.

## VI – FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Au prix de la vente s'élevant à ..... euros, il y a lieu d'ajouter les frais et droits d'acte de vente, estimés à ..... euros, ainsi que les frais du ou des prêts sollicité(s) par L'ACQUEREUR, mais dont le montant ne pourra être déterminé qu'en fonction de la nature du prêt et des garanties demandées, de sorte que le total à financer, hors frais de prêt s'élève à ..... euros, lequel montant L'ACQUEREUR envisage de financer de la manière suivante :

- de ses deniers personnels et assimilés, à hauteur de la somme de ..... euros
- au moyen du ou des prêts que L'ACQUEREUR s'oblige à solliciter pour le surplus, soit la somme de ..... euros.

## VII – CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes :

### 1- Les conditions suspensives

Cas d'une demande d'obtention du prêt :

L'ACQUEREUR déclare que, pour financer le coût global de son acquisition éventuelle, il lui sera nécessaire d'obtenir au préalable un ou plusieurs prêts d'un montant au moins égal à ..... euros (somme en lettres), ..... euros (en chiffres).

Par suite de cette déclaration, la présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par L'ACQUEREUR et dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- prix du bien : ..... euros
- montant frais notariés estimés : ..... euros
- montant apport personnel : ..... euros
- montant emprunté : .... euros
- montant maximal de remboursements mensuel : ..... euros/mois
- taux d'intérêt maximum : ..... %
- durée minimale du prêt : ..... années

L'ACQUEREUR s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires en vue de l'obtention du ou des prêts et à déposer le dossier de demande de prêt dans un délai de ..... jours à compter de ce jour. L'ACQUEREUR s'engage à fournir, sans retard, aux organismes financiers sollicités, toutes les pièces, documents et renseignements nécessaires à l'instruction des dossiers de prêts.

Le bénéficiaire devra justifier du dépôt de sa demande de financement dans un délai de ..... jours (usage de 10j) suivant la signature du présent compromis.

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que L'ACQUEREUR 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'ACQUEREUR 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'ACQUEREUR au VENDEUR par lettre recommandée un mois au moins avant l'expiration du délai de validité du présent compromis de vente.

Cas où l'acquéreur ne finance pas l'achat par un prêt

L'ACQUEREUR déclare financer l'acquisition au moyen de ses deniers personnels, sans recourir à un prêt et en conséquence à renoncer à la condition suspensive relative au financement.

En application des dispositions de l'article L. 312-17 du Code de la consommation, L'ACQUEREUR recopiera de sa main la mention suivante :

« Je soussigné ..... déclare ne recourir à aucun prêt entrant dans le champ d'application de l'article L. 312-2 du Code de la consommation. Si, par la suite, je déclare recourir à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions protectrices des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation ».

Renseignements d'urbanisme

La présente promesse est soumise à la condition suspensive que les renseignements d'urbanismes qui seront sollicités en vue de cette vente ne révèlent pas de servitudes ou de prescriptions administratives de nature à mettre en cause, même partiellement, le droit de propriété et la jouissance normale du bien, notamment :

- état de péril ou d'insalubrité
- situation de l'immeuble à proximité immédiate d'un portant sur un projet source de nuisances
- alignement sur la voie publique entraînant servitude de reculement

#### Situation hypothécaire

La présente promesse est soumise à la condition suspensive que l'état hypothécaire, qui sera requis préalablement à l'acte authentique, ne révèle l'existence d'aucune inscription garantissant une créance dont le montant restant dû serait supérieur au prix de la vente, ni d'aucune publication d'un commandement de saisie, à moins que LE VENDEUR ne puisse, dans le délai de réalisation des conditions suspensives, justifier du cantonnement des créances garanties à un montant inférieur ou égal au prix de vente, permettant ainsi d'éviter la procédure de purge hypothécaire.

#### 2- Délai de réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le .....

#### 3- Renonciation aux conditions suspensives

Les conditions suspensives sont stipulées en faveur de L'ACQUEREUR, de sorte que celui-ci pourra toujours y renoncer. Cette renonciation devant être formalisée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire rédacteur de l'acte de vente ou lui être remise contre récépissé dans le même délai.

#### 4- Réalisation ou défaillance des conditions suspensives

En cas de réalisation des conditions suspensives, la vente sera exécutée aux conditions prévues à la présente promesse.

En cas de non-réalisation de l'une ou de plusieurs des conditions suspensives dans le délai prévu, la convention serait caduque et chacune des parties retrouverait sa liberté.

Le dépôt de garantie sera restitué immédiatement sans formalité, intérêt ou pénalité, à moins que L'ACQUEREUR ne décide de renoncer aux conditions destinées à le protéger et de procéder en tout état de cause au transfert de propriété.

### VIII – OBLIGATIONS ISSUES DE LA PROMESSE

#### Obligations du vendeur concernant le bien vendu

LE VENDEUR s'oblige à entretenir le bien promis en vente, à le maintenir dans son état actuel et à s'abstenir de procéder à toute transformation sans l'accord exprès et par écrit de L'ACQUEREUR.

Si la réalisation de travaux conservatoires se révélait nécessaire, LE VENDEUR, sauf cas d'urgence, s'engage à en informer l'acquéreur, et les parties conviendraient du principe et des modalités de réalisation des travaux, ainsi que de la répartition de leur coût.

## IX – PROPRIETE et JOUISSANCE

L'ACQUEREUR deviendra propriétaire des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique et il en prendra la jouissance à compter du même jour.

## X – VERSEMENT DE L'ACOMPTE SUR LE PRIX

L'acquéreur verse ce jour la somme de ..... euros (somme en lettres), soit ..... euros (en chiffre), à titre d'acompte sur le prix de vente. Cette somme est remise au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

Cette somme s'imputera sur le prix convenu de la vente.

En cas de caducité de la présente promesse, par suite de la défaillance ou de la non-réalisation de l'une des conditions suspensives, cette indemnité sera immédiatement et intégralement restituée à l'acquéreur.

Cette somme restera acquise de plein droit et sans formalité au VENDEUR, à titre de dommages et intérêts, si le l'acquéreur refuse de signer l'acte authentique, alors que toutes les conditions suspensives sont réalisées dans le délai ci-après fixé et selon les conditions indiquées aux présentes.

En cas d'exercice par l'acquéreur de la faculté de rétractation prévue par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la somme versée devra être restituée à L'ACQUEREUR dans un délai maximum de 21 jours à compter du lendemain de la rétractation.

## XI – DROIT DE RETRACTATION

S'agissant de la vente d'un immeuble à usage d'habitation à un non-professionnel de l'immobilier, les dispositions des articles L. 271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Conformément à ces dispositions, L'ACQUEREUR aura la faculté de se rétracter, sans avoir à se justifier, dans un délai de sept jours ainsi qu'il sera précisé ci-après.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai de rétractation de sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Il expirera à la fin du septième jour suivant le lendemain de cette présentation.

L'ACQUEREUR pourra exercer son de rétractation auprès du VENDEUR, à son domicile (indiqué dessous), ou en l'étude du notaire rédacteur de l'acte de vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant les garanties équivalentes.

En cas de rétractation de L'ACQUEREUR exercée dans le délai légal et en bonne et due forme, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution.

Les fonds versés par l'acquéreur au titre de l'acompte sur le prix devront lui être restitués intégralement, dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation.

## XII – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite,

L'ACQUEREUR fait élection de domicile à

.....

LE VENDEUR fait élection de domicile à

.....

### XIII – SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

La vente sera réalisée devant Me ....., notaire à ..... au plus tard le  
....., sauf accord convenu entre les parties.

Pour cette date, L'ACQUEREUR doit avoir remis à l'office notariale le solde du prix et la provision pour frais.

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.

Fait à ....., le ..... en ..... exemplaires originaux, un pour chacune des parties, un pour l'enregistrement (ajouter le cas échéant : et un pour le séquestre).

(signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

Mots rayés nuls : ...

Lignes rayées nulles : ...

Chiffres rayés nuls : ...