

MODÈLE DE COMPROMIS DE VENTE SOUS SEING PRIVE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Le vendeur [nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance, date et lieu de mariage, ainsi que les noms, prénoms, adresse si différente, date et lieu de naissance du conjoint] :

Monsieur/Madame [Nom, Prénom], demeurant à [adresse complète], né(e) à [lieu] le [date]

Dénommé ci-après par "**vendeur**"

ET

L'acquéreur [nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance, date et lieu de mariage, ainsi que les noms, prénoms, adresse si différente, date et lieu de naissance du conjoint] :

Monsieur/Madame [Nom, Prénom] demeurant à [adresse complète], né(e) à [lieu] le [date]

Dénommé ci-après par "**acquéreur**"

Acquéreurs solidaires (si la vente intervient entre plusieurs acquéreurs)

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

I – TYPE D'ENGAGEMENT

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

L'acquéreur accepte et s'engage à en faire l'acquisition au prix qui a été convenu, sous réserve des conditions suspensives énumérées ci-après (voir chapitre VII).

II - SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS

[description physique des biens ; situation des biens au jour de la promesse [libres, loués, occupés] et situation au jour de la délivrance]

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 :

- Numéros des lots
- Nombre de millièmes

Références cadastrales : [à compléter]

III - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Sur l'origine de propriété, le vendeur déclare qu'il est seul propriétaire desdits biens et droits immobiliers pour les avoir acquis de [nom de l'ancien propriétaire] par acte notarié établi le [date de l'acte de vente en cause] par Maître [nom du notaire] notaire domicilié à [adresse].

De plus, le vendeur s'engage à fournir à la première demande du rédacteur de l'acte notarié tous titres de propriétés et pièces nécessaires à la vente du bien immobilier objet de la vente.

IV - CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE

1. Urbanisme et servitudes

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le ou les biens objets du présent compromis de vente ne sont à sa connaissance grevées d'aucune servitude spéciale ou résultant de la situation naturelle des lieux ou des textes et règlements en vigueur sur l'urbanisme.

[Adapter cette clause si nécessaire]

2. Hypothèques et privilèges

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens objets du présent compromis de vente sont libres de tout privilège ou hypothèque.

[Adapter cette clause si nécessaire]

3. Situation locative

Le vendeur déclare que les biens à vendre seront le jour de l'entrée en jouissance libre de toute location ou occupation.

[Adapter cette clause si nécessaire]

V - DROIT DE RÉTRACTATION

Conformément à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur non professionnel dispose d'un droit de rétractation d'un **délai porté à 10 jours** par la loi 2015-990 du 6 août 2015 dite "Loi Macron". Le délai de rétractation court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le présent acte.

Pour être valable, la rétractation devra être notifiée au vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Dans le cas où l'acquéreur exercerait son droit de rétractation dans le délai précisé plus haut, l'acquéreur récupérera le dépôt de garantie sans pénalités ou retenues.

Si le droit de rétractation susmentionné n'est pas exercé, le dépôt de garantie sera considéré comme un **acompte sur le prix de vente**.

VI - CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

La vente sera réalisée sous les conditions 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

1. Conditions suspensives générales

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

- **Capacité, pouvoir du vendeur** : le vendeur doit justifier d'un droit de propriété régulier et disposer de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la signature de l'acte authentique

- **Urbanisme** : un certificat d'urbanisme concernant les biens objets du présent compromis doit être obtenu et celui-ci ne doit révéler 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** : 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

2. Condition suspensive particulière [À adapter selon le cas]

[Condition suspensive obligatoire si l'acheteur a recours à un prêt]

3. Condition suspensive relative au financement

Le présent compromis de vente est consenti et accepté sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne, d'ici le [date] 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 : [€] (montant à rédiger en chiffres et en lettres)
- Frais notariés : [€] (montant à rédiger en chiffres et en lettres)
- Autres frais : [€] (montant à rédiger en chiffres et en lettres)

TOTAL : [€] (montant à rédiger en chiffres et en lettres)

- qu'elle sera financée de la façon suivante :

- Apports personnels et assimilés : [€] (montant à rédiger en chiffres et en lettres)
- Montant total des emprunts : [€] (montant à rédiger en chiffres et en lettres)

MONTANT TOTAL DE LA SOMME À FINANCER : [€] (montant à rédiger en chiffres et en lettres)

- au moyen des prêts qu'il va solliciter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement, correspondant aux conditions suivantes :

- Montant maximal de remboursements mensuels au cours de la première année 7 : [x] remboursements de [montant à rédiger en chiffres et en lettres en euros]
- Montant maximal du taux d'intérêt : [montant à rédiger en chiffres et en lettres en %]
- Durée minimale du prêt : [nombre d'années] années. L'acquéreur devra justifier du dépôt de sa demande de financement auprès d'une banque ou d'un courtier en prêt dans les dix jours suivant la signature du présent compromis de vente.

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 nécessaires au financement de son acquisition et correspondant à ses possibilités de remboursement telles qu'indiquées ci-dessus.

La condition suspensive 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.

[A utiliser si l'acquéreur ne recourt pas à un prêt]

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) [nom, prénom de l'acquéreur], acquéreur du bien objet 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."

1. Effets des conditions suspensives sur la vente

En cas de non-réalisation d'une 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 à l'acquéreur 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 [Nom du notaire] dans le délai de [nombre de jours] à compter de la réalisation de ladite condition.

VIII - PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE

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

IX - PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de [montant à rédiger en chiffres et en lettres en euros]. Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente du bien objet du présent compromis.

Il est 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. En conséquence de quoi le transfert de propriété ne pourra s'effectuer et le dépôt de garantie sera considéré comme acquis au vendeur.

X - DÉPÔT DE GARANTIES

Pour entériner le présent compromis de vente, l'acquéreur a déposé la somme de [montant à rédiger en chiffres et en lettres en euros] entre les mains de Maître [Nom, prénom du notaire], désigné comme séquestre amiable, ainsi que le vendeur le reconnaît.

Dans le cas où la ou les conditions suspensives se réaliseraient cette somme constituera un acompte sur le prix de vente.

Dans le cas où la ou les conditions suspensives ne se réaliseraient 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 toutes les conditions suspensives venaient à se réaliser, la vente sera régularisée dans un délai de [nombre de jours] à compter de la réalisation desdites conditions, par acte notarié aux minutes de Me [Nom, prénom du notaire].

Si l'une des parties refusait de signer l'acte authentique de vente ou faisait défaut le jour de la convocation devant le notaire à la date-butoir prévue par le précédent acte, elle pourra y être contrainte par les recours légaux, en supportant tous les frais de poursuite.

En outre, elle devra payer la somme de [montant à rédiger en chiffres et en lettres en euros] à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale.

Fait à : [lieu], le [date].

En [nombre d'exemplaires] exemplaires.

Le vendeur

L'acquéreur

SIGNATURE

SIGNATURE

ANNEXES

- Documents relatifs à la copropriété (A)
- Dossier de diagnostic technique (B)

A) En cas de vente de logement en copropriété, le vendeur doit ajouter en annexe un certain de documents relatif à la copropriété :

- Règlement de copropriété
- Etat descriptif de l'indivision
- Trois derniers procès-verbaux des assemblées générales de copropriété
- Carnet d'entretien de l'immeuble
- Diagnostic technique global de l'immeuble
- Montant des charges de copropriété payées par le vendeur lors des deux derniers exercices comptables
- Sommes à verser en tant que futur propriétaire

B) Dossier de diagnostic technique, qui doit être annexé au compromis de vente :

[Liste de tous les diagnostics techniques obligatoires dans le cas du bien concerné par le présent compromis de vente]

- le **diagnostic de performance énergétique (DPE)**,
- le constat de risque d'exposition au plomb (Crep),
- l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante,
- l'état de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans,
- l'état de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans,
- l'état de l'installation d'assainissement non collectif pour les logements non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées équipés d'une installation d'assainissement non collectif,
- l'état relatif à la présence de termites lorsque le logement est situé dans une zone à risque ayant fait l'objet d'un arrêté,
- l'état des servitudes "risques" et d'information sur les sols lorsque le logement est situé dans une zone à risque ayant fait l'objet d'un arrêté.

La réalisation de ces différents diagnostics être faite par un technicien dont les compétences ont été certifiées.