

Compromis de vente d'un bien immobilier

Description

Le compromis de vente ou « promesse synallagmatique de vente » est le contrat aux termes duquel le vendeur et l'acquéreur s'engagent réciproquement. Il est donc conclu lorsque le vendeur comme l'acquéreur veulent conclure la vente mais que certains aspects restent à régler (par exemple obtention d'une autorisation administrative, d'un prêt immobilier).

Ce contrat engage réciproquement le vendeur et l'acquéreur. Ainsi, si l'une des parties renonce à la transaction, l'autre peut l'y contraindre par voie de justice et peut également demander des dommages et intérêts.

Notice

Le compromis de vente doit notamment comprendre les mentions suivantes :

- la désignation précise du bien et l'origine de propriété ;
- le prix de vente et ses modalités de paiement ;
- l'existence de charges grevant le bien ;
- la durée de validité du compromis et la date de réitération par acte authentique ;
- les conditions suspensives ;
- la mention des éléments du dossier de diagnostics techniques immobiliers qui devront être annexés à l'acte.

Il convient de préciser qu'en vertu de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur non professionnel d'un immeuble d'habitation bénéficie d'une faculté de rétractation dans un délai de 10 jours à compter de la notification du compromis de vente.

À noter que ce modèle est donné à titre d'exemple, adaptez les clauses à votre situation et en cas de besoin, renseignez-vous préalablement auprès d'un professionnel de l'immobilier.

À noter : il n'est pas nécessaire que la promesse de vente ou le compromis de vente soit notifiée avec une lettre d'accompagnement pour être valable. Par conséquent, le futur acquéreur ne peut pas se fonder sur l'absence de lettre d'accompagnement pour considérer que la notification de la promesse de vente est irrégulière et que le délai de rétractation ne court pas ([Cass. 3e civ., 9 juillet 2020, n° 19-18.943](#)).



Réponses d'experts

[Plus de 3 000 modèles de lettres et contrats à télécharger gratuitement](#)

Compromis de vente d'un bien immobilier

Entre les soussignés :

[Madame/ Monsieur] [Nom et prénom], exerçant la profession de [profession],

[épouse/ époux/ partenaire pacsé/ veuf/ veuve/ célibataire] de [Madame/ Monsieur] [Nom et prénom], demeurant à [adresse],

Né(e) à [lieu], le [date],

De nationalité [x],

Ci-après dénommé(e) « le Vendeur »,

Et :

[Madame/ Monsieur] [Nom et prénom], exerçant la profession de [profession],

[épouse/ époux/ partenaire pacsé/ veuf/ veuve/ célibataire] de [Madame/ Monsieur] [Nom et prénom], demeurant à [adresse],

Né(e) à [lieu], le [date],

De nationalité [x],

Ci-après dénommé(e) « l'Acquéreur »,

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 225-26 I 2° du Code pénal.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Vendeur vend en s'obligeant et obligeant solidairement et indivisiblement entre eux ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables à toutes garanties

ordinaires de fait et de droit en pareille matière à l'Acquéreur qui accepte, le(s) bien(s) immobilier(s) désigné(s) ci-après.

I. Désignation

[Type de bien, par exemple maison ou appartement], à usage [d'habitation/ professionnel et d'habitation] sis(e) à [adresse], d'une superficie de [x] m², comprenant : [indiquer la constitution du bien, par exemple au rez-de-chaussée la cuisine, une salle d'eau, au premier étage...].

Cadastré comme suit : [références cadastrales].

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans aucune exception ni réserve.

L'Acquéreur déclare bien connaître le bien sus-désigné pour l'avoir vu et visité.

II. Origine de propriété

Le bien objet des présentes figure au [Service de la publicité foncière/ Livre foncier] de [ville], suite à publication en date du [x]. Il appartient au Vendeur pour l'avoir acquis de [Madame/ Monsieur] [Nom et prénom] par acte de vente [type d'acte de vente, par exemple d'immeuble d'habitation] reçu par Maître [Nom et prénom], notaire à [ville], le [date].

III. Assainissement

Le Vendeur déclare que le bien objet des présentes est raccordé à l'assainissement communal.

IV. Dossier de diagnostic technique

Le Vendeur, conformément aux dispositions légales en vigueur, a fait établir le dossier de diagnostic technique concernant le bien objet des présentes.

Le dossier de diagnostic technique établi le [date], par [dénomination et adresse du diagnostiqueur], demeure annexé aux présentes et l'Acquéreur reconnaît en avoir reçu copie.

Les diagnostics sont les suivants : [indiquez les diagnostics réalisés et leurs résultats, par exemple concernant l'état de l'installation intérieure de gaz : l'installation au rez de chaussée ne présente aucune anomalie...].

V. État des risques naturels et technologiques

[Complétez l'imprimé ERP - État des risques et pollutions aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués en indiquant si le bien est situé dans une zone de sismicité et/ou dans un plan de prévention des risques naturels ou technologiques et/ou une zone à potentiel radon de niveau 3 et si le bien a subi des sinistres de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visée à l'article L125-2 du Code des assurances ; et joignez les éventuels documents relatifs aux risques naturels et technologiques. L'état des risques peut aussi être dressé sur tout autre support qui apporte les mêmes informations que celles prévues par le modèle en vigueur (arrêté du 9 juin 2021)].

VI. Propriété – Jouissance

L'Acquéreur sera propriétaire du bien objet des présentes à compter du jour de la réitération des présentes par actes authentique et pourra entrer en jouissance à compter du même jour, lesdits biens étant libres de toute location ou occupation.

La présente vente sera régularisée dès réalisation de la dernière en date des conditions suspensives stipulées aux présentes par acte authentique devant être conclu dans un délai de [x] mois à compter de la signature des présentes. D'un commun accord, les parties choisissent Maître [Nom et prénom], notaire à [adresse], pour recevoir l'acte. Il est précisé que dans le cas où, les conditions suspensives étant réalisées, l'une ou l'autre des parties refuserait de régulariser la présente convention dans le délai convenu, elle pourrait y être contrainte par tous les moyens et voies de droit et elle supporterait seule tous les frais de poursuites, de justice et tous droits et amendes.

En outre, elle serait tenue de verser à l'autre partie, à titre de dommages et intérêts, une somme forfaitaire égale à [x] % du prix de vente.

VII. Déclarations des parties

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Le Vendeur déclare également :

- que le bien objet des présentes est libre de tout privilège ou hypothèque. Si tout privilège ou hypothèque se révélait, il s'oblige à en rapporter la mainlevée et le certificat de radiation, à ses frais,
- qu'à sa connaissance, il n'existe aucun acte tendant à l'expropriation de l'immeuble objet des présentes, et qu'il n'existe sur ce bien aucune injonction de travaux, arrêté de péril, insalubrité ou interdiction d'habiter,
- qu'il s'interdit de conférer aucun droit réel ni personnel, ni charge quelconque sur l'immeuble à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, ou d'y apporter aucun changement.

VIII. Prix et modalités de paiement

La présente vente est consentie moyennant le prix principal net vendeur de [X en chiffres et en lettres] euros.

Ce prix sera payable comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente [ajoutez le cas échéant : respectivement au jour du déblocage du prêt dont il sera question ci-après].

IX. Financement

Hypothèse du recours à un prêt :

La somme à financer s'établit de la façon suivante :

- Prix principal de la vente : [X en chiffres et en lettres] euros
- Frais notariés : [X en chiffres et en lettres] euros
- Autres frais (par exemple travaux) : [X en chiffres et en lettres] euros

Soit une somme totale à financer de : [X en chiffres et en lettres] euros

L'Acquéreur déclare que la somme sera financée comme suit :

- à l'aide de ses deniers personnels et assimilés à concurrence de : [X en chiffres et en lettres] euros,
- au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de : [X en chiffres et en lettres] euros.

Soit le total de la somme à financer : [X en chiffres et en lettres] euros

Hypothèse de non recours à un prêt :

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

Conformément à l'article L312-17 du Code de la consommation, l'Acquéreur confirme cette renonciation en recopiant de sa main la mention suivante :

« Je soussigné(e) [Nom et prénom], bénéficiaire de la présente promesse de vente, déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé que si, néanmoins, je souhaitais recourir à un prêt, je ne pourrai plus me prévaloir des dispositions du Chapitre II : Crédit immobilier du code de la consommation, et notamment de la condition suspensive de son l'obtention du prêt prévue à l'article L312-16 du Code de la consommation »

X. Charges et conditions générales

Le bien sera vendu à l'Acquéreur sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous les charges et conditions définies aux présentes que l'Acquéreur s'engage à exécuter.

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur.

État du bien :

L'Acquéreur prendra le bien dans son état au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le Vendeur pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence en plus ou en moins, s'il en existe, même excédant le vingtième, devant faire le profit ou la perte du bénéficiaire.

Servitudes :

L'Acquéreur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le Vendeur.

Hypothèse de la présence de servitudes :

Ce dernier déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'existe à ce jour aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi et celles résultant des titres et pièces en sa possession, lesquels constatent et constituent l'existence des servitudes suivantes : [indiquez les servitudes existantes, par exemple servitude conventionnelle de passage dont vous reprenez la description et annexez une copie du titre aux présentes]. Le Vendeur s'engage à compter de ce jour à ne pas aggraver les servitudes susmentionnées.

Hypothèse de l'absence de servitudes :

Ce dernier déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

Le Vendeur supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur le bien vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

Impôts et taxes :

À compter du jour de l'entrée en jouissance, l'Acquéreur acquittera toutes les charges fiscales afférentes au bien.

En outre, les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères seront réparties au prorata. Ainsi, l'Acquéreur remboursera au Vendeur, à première demande, les fractions de la taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères courues depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

Contrats d'assurance et abonnements :

L'Acquéreur fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance dans la forme et les délais prescrits par la loi, de la continuation ou résiliation des contrats d'assurance afférents au bien objet des présentes.

Il fera également son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz ou à l'électricité, le tout s'il en existe.

Frais :

Les frais, droits et honoraires de l'acte notarié à venir seront à la charge exclusive de l'Acquéreur.

XI. Conditions suspensives

Les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

Urbanisme

Préemption :

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales et titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit dans les délais légaux.

Certificat d'urbanisme :

De l'obtention dans les délais légaux d'un certificat d'urbanisme d'information concernant l'immeuble dont dépendent les biens vendus ne révélant aucune servitude administrative faisant obstacle à la libre utilisation du bien, conformément à sa destination, ou susceptible d'en diminuer la valeur.

Hypothèse du recours à un prêt :

Obtention d'un prêt

De l'obtention par l'Acquéreur d'ici le [date – il convient d'être attentif au fait que la durée de validité de cette condition suspensive doit être au moins de 1 mois] au plus tard, auprès de [désignation de la banque], ou de tout autre établissement bancaire ou de crédit, d'un prêt bancaire d'un montant maximum de [x en chiffres et en lettres] euros sur une durée de remboursement de [x] années, moyennant un taux d'intérêts de [x] % l'an (taux fixe et assurance décès comprise) et agrément de sa personne par l'assurance dans le cadre de l'adhésion obligatoire à l'assurance décès invalidité liée à ce prêt.

L'Acquéreur s'oblige à déposer sa demande de prêt et à en justifier dans les dix jours suivants la signature des présentes.

Pour l'application de cette condition, il est convenu qu'elle sera considérée comme réalisée lorsqu'une ou plusieurs offres couvrant le financement prévu auront été remises à l'Acquéreur.

En tant que de besoin, l'Acquéreur déclare qu'il n'existe, à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention de ce financement.

XII. Faculté de rétractation

Conformément aux dispositions de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le bien étant à usage d'habitation et l'Acquéreur n'étant pas un professionnel de l'immobilier, ce dernier dispose d'un délai de dix jours pour exercer sa faculté de rétractation.

Ce délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Vendeur, lui notifiant le présent acte.

L'Acquéreur pourra valablement exercer sa faculté de rétractation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Vendeur dans le délai susmentionné de 10 jours.

Il est précisé que s'il exerce sa faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

XIII. Élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes et s'engagent à informer l'autre partie de tout changement d'adresse.

Fait à [ville], en deux exemplaires originaux, le [date],

Le Vendeur
[Nom & prénom]
[Signature]

L'Acquéreur
[Nom & prénom]
[Signature]