

Compromis de vente

Entre les soussignés :

D'une part,

[Titre, Nom, Prénom] Né(e) le [date et lieu] de nationalité [nationalité], demeurant [adresse] marié(e) / concubin(e) / Célibataire / Pacsé(e), dénommé(e) ci-après «Le vendeur»

Et d'autre part,

[Titre, Nom, Prénom] Né(e) le [date et lieu] de nationalité [nationalité], demeurant [adresse] marié(e) / concubin(e) / Célibataire / Pacsé(e), dénommé(e) ci-après «L'acquéreur »

Ont convenu et arrêté ce qui suit :

Préambule :

Les parties déclarent ne pas être concernées par une procédure de redressement ou liquidation judiciaire ou procédure similaire ni en état de tutelle, curatelle, mise sous sauvegarde de justice ni d'interdiction de faire des actes de disposition.

Article 1 - Objet de la promesse

Le vendeur s'engage à vendre à l'acquéreur l'immeuble ci-dessous désigné jusqu'au [date] inclus.

Article 2 - L'immeuble

Le terme « l'immeuble » désigne l'ensemble immobilier ci-après décrit ainsi que les immeubles par destination qui en dépendent et qui constituent la propriété immobilière du vendeur sis [adresse complète, cadastre] :

Caractéristiques : composition, superficie de [nombre] m², etc

Destination de l'immeuble et situation locative :

L'acquéreur déclare bien connaître l'immeuble sus visé pour l'avoir visité.

Le vendeur déclare que le bien est libre de toute hypothèque au jour des présentes et s'interdit, jusqu'à la réitération par acte authentique de l'hypothéquer, l'aliéner, modifier

la situation locative ou d'effectuer tout acte ayant pour effet d'en déprécier la valeur ou l'usage.

Le vendeur déclare qu'il n'a connaissance d'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.

Article 3 - Origine de propriété

Le vendeur, propriétaire du bien sus visé, l'a acquis de [préciser] par acte notarié du [date] adressé par Maître [nom] en son étude sis [adresse].

Ladite mutation a été publiée au bureau des hypothèques de [ville] sous la référence : [préciser].

Le vendeur justifiera d'une origine de propriété régulière et trentenaire.

Article 4 - Prix du bien

La vente aura lieu au prix de [montant en toutes lettres] euros net de toute commission.

Un acompte de [montant en toutes lettres] euros sera versé dès l'expiration du délai de rétractation de 10 jours dont bénéficie l'acquéreur à compter de la première présentation de la lettre lui notifiant le présent acte.

Cette somme sera remise par le vendeur à [Titre, nom, prénom] ayant la qualité de tiers constitué séquestre.

[Titre, Nom, Prénom] versera cette somme au vendeur ou pour son compte, lors de la réitération de la présente promesse, afin d'en permettre l'imputation sur le prix de vente ou en cas de refus par l'acquéreur de réitérer la vente par acte authentique dans le délai convenu.

[Titre, Nom, Prénom] restituera cette somme à l'acquéreur, sans retenue ni indemnité, en cas de caducité de la présente promesse due à une défaillance du vendeur ou de la non-réalisation d'une des conditions suspensives ci-après stipulées.

Le solde du prix sera versé à la réitération et après réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après énoncées.

L'acquéreur déclare financer l'immeuble, objet des présentes, au moyen de ses deniers personnels ou assimilés, sans recourir à un prêt.

L'acquéreur recopiera de sa main la mention suivante : « je soussignédéclare ne recourir à aucun prêt. Si, par la suite, je déclare recourir à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions de l'Article L 312-41 du Code de la consommation »

Article 5 - Charges et conditions de la vente

Le vendeur résiliera tous les abonnements et polices d'assurance s'il y a lieu.

L'acquéreur ne pourra se prévaloir des vices de toutes natures, apparents ou cachés ainsi que de toute erreur sur la superficie quand bien même elle excèderait 1/20^e.

Les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, continues et discontinues, à la charge ou profit de l'immeuble susvisé seront supportées par l'acquéreur.

En aucun cas, le vendeur ne pourra souffrir de recours quant aux modalités d'exercice des dites servitudes.

Concernant le fonds, objet des présentes, sont à répertorier les servitudes suivantes :

- Réglementation d'urbanisme applicable dans la commune dont dépend ledit immeuble et dont l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes.
- Servitudes légales.
- Servitudes dérivant de la nature et de la situation des lieux.
- Titres existants et joints aux présentes.

Le vendeur s'engage, jusqu'à la réitération par acte authentique à ne faire aucun acte ayant pour conséquences d'aggraver les servitudes existantes au jour de ladite promesse.

Article 6 - Conditions suspensives

La présente promesse est consentie et acceptée sous réserve de la réalisation des événements suivants :

Les renseignements hypothécaires de l'immeuble, objet des présentes, produit à l'initiative du « Vendeur », ne révèlent aucune inscription.

La note de renseignement d'urbanisme concernant l'immeuble, objet des présentes, produite à l'initiative du « Vendeur », ne révèle aucune injonction de travaux, ni état de péril ou insalubrité, ni servitude ou autre empêchement susceptibles de réduire sensiblement la valeur vénale de l'immeuble ou son usage normal.

La purge de tout droit de préemption que le vendeur s'oblige à effectuer sans délai.

La réalisation des conditions susvisées n'entraînera pas le transfert de la propriété de l'immeuble, objet des présentes, lequel est subordonné à la réitération par acte authentique en l'étude de Maître [nom prénom].

Article 7 - Transfert de propriété - entrée en jouissance

Sous réserve de réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, le transfert de propriété et des risques est subordonné à la réitération des présentes par acte authentique laquelle devra intervenir dans le délai d'un mois à compter de la réalisation de la dernière condition suspensive.

A défaut de réitération par acte authentique, un procès-verbal de carence sera dressé à la requête de la partie la plus diligente à laquelle il appartiendra alors de se pourvoir en justice aux fins de réaliser ou faire réaliser ladite mutation, ou aux fins de résolutions de la présente promesse aux torts de la partie défaillante.

L'entrée en jouissance s'opèrera à la date du transfert de propriété soit au jour de la réitération par acte authentique ou de la décision judiciaire en tenant lieu.

Article 8 - Frais, impôts et taxes

L'acquéreur paiera tous les frais, droits et loyaux coûts des présentes, de l'acte de réitération et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

Toutefois, les frais sus évoqués seront supportés par le vendeur en cas de non-réalisation de la vente provenant de son fait.

L'acquéreur acquittera à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, tout impôt, contributions et charges de toutes natures assis ou à asséoir sur l'immeuble, objet des présentes

Article 9 - Dossier de diagnostics techniques (DDT)

Préciser ici les différentes références à l'Etat des risques et pollutions (ERP) et au diagnostic de performance énergétique (DPE).

Article 10 - Clauses particulières

Préciser ici les différentes clauses spécifiques du compromis

Article 11 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Article 12 - Attribution de juridiction

Tout litige qui surviendrait en le vendeur et l'acquéreur seront de la compétence du tribunal judiciaire de [ville]

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

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

Le vendeur

Le séquestre

L'acquéreur

Annexes :

- Annexe 1
- Annexe 2
- Annexe 3