

Compromis de vente d'immeuble sous conditions suspensives entre les soussignés :

LE(S) VENDEUR(S)

Monsieur [nom], [prénom]

Né le [date]

(Et son épouse [nom], [prénom])

Née le [date]

Résidant au [adresse]

D'UNE PART

ET D'AUTRE PART

L' (LES) ACQUÉREUR(S)

Monsieur [nom], [prénom]

Né le [date]

(Et son épouse [nom], [prénom])

Née le [date]

Résidant au [adresse]

Il a été fait et convenu ce qui suit :

I - NATURE DE L'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 (inclure la description détaillée du logement vendu, ainsi que sa situation : libres, loués, occupés, etc.)

L'objet de la vente est le bien suivant : [appartement, maison individuelle, maison en lotissement, terrain constructible...]

Situé à l'adresse suivante : [adresse]

Composé de : [détailler la nature et l'usage des pièces]

D'une superficie de [] m² (*Note : indiquer la méthode de calcul utilisée ; Toujours utiliser la surface Loi Carrez si le logement est en copropriété*)

Et des accessoires suivants [mentionner la présence de jardin, garage, abri de jardin, piscine, etc...]

Équipements communs [mentionner les équipements : ascenseurs, aires de jeux...]

Si le bien est en copropriété :

- Numéro du ou des lots : []

- Nombre de millièmes : []
- Références cadastrales : []

L'acquéreur déclare avoir une connaissance complète des biens faisant objet du présent compromis de vente pour les avoir visités et mesurés, et dispense de ce fait le vendeur d'une plus ample désignation.

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 [*ancien propriétaire*] (à compléter) par acte notarié établi le [*date*] (à compléter) par Me [*notaire*] (à compléter) notaire domicilié à [*adresse*] (à compléter).

Par ailleurs, le vendeur s'engage à fournir à première demande du rédacteur de l'acte notarié tous titres de propriétés et pièces nécessaires à la vente.

IV - CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE

1. Servitudes et urbanisme

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

2. Hypothèques et privilèges

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens objet du présent compromis de vente sont libres de tout privilège ou hypothèque. [modifier 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. [modifier si nécessaire]

V - DROIT DE RÉTRACTATION

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

La rétractation, pour être valable, 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.

Si l'acquéreur exerce son droit de rétractation dans le délai précisé plus haut, l'acquéreur récupérera le dépôt de garantie sans pénalités ou retenues.

S'il n'exerce pas son droit de rétractation, 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 4

1. Conditions suspensives générales

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

Capacité, pouvoir : que le vendeur justifie d'un droit de propriété régulier et dispose de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la signature de l'acte authentique ;

Urbanisme : qu'un certificat d'urbanisme concernant les biens objet du présent compromis soit obtenu et qu'il ne révèle 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 : que 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 (selon le cas)

[Note : cette condition suspensive est obligatoire dès lors que l'acheteur a recours à un prêt]

[Cas où l'acquéreur a recours à un ou plusieurs prêts]

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] (à compléter) 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)
- Frais notariés : [€] (montant)
- Autres frais : [€] (montant)

TOTAL : [€] (montant)

- qu'elle sera financée de la façon suivante :

- Apports personnels et assimilés : [€] (montant)
- Montant total des emprunts : [€] (montant)

TOTAL DE LA SOMME À FINANCER : [€] (montant)

- 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)
- Montant maximal du taux d'intérêt : [%] (montant)
- Durée minimale du prêt : [x] années (à compléter). Le bénéficiaire 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.

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 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'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.

[Cas où 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] (à compléter), acquéreur 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."

3. Effets des conditions suspensives

En cas de non-réalisation d'une seule 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 Me [] (notaire) dans le délai de [x jours] à compter de la réalisation de ladite condition.

VIII - PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE

L'acquéreur deviendra propriétaire 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.

[note : la date de jouissance du bien peut-être décalée par rapport à celle de la signature de l'acte authentique de vente, si accord entre les deux parties]

IX - PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de [€] (montant).

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Il est formellement 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, 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 [€] entre les mains de Me [Nom, prénom], désigné comme séquestre amiable, ainsi que le vendeur le reconnaît.

Dans le cas où la condition suspensive se réaliserait, cette somme constituera un acompte sur le prix de vente.

Dans le cas où la condition suspensive ne se réaliserait 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 [x jours] à compter de la réalisation desdites conditions, par acte notarié aux minute de Me [Nom, prénom] (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 [€] à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale.

XII - SIGNATURE

Fait à : [] (lieu)

Le : [] (date)

En [] (nombre d'exemplaires)

Le vendeur

Signature

L'acquéreur

Signature

Annexe :

- Documents relatifs à la copropriété*
- Dossier de diagnostic technique**

** 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*

*** Le dossier de diagnostic technique, qui doit être annexé au compromis de vente, comporte :*

[Lister tous les diagnostics techniques obligatoires dans le cas du bien concerné par le présent acte 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.*

Ces différents diagnostics doivent être réalisés par un technicien dont les compétences ont été certifiées.