

Modèle de compromis de vente

Entre les soussignés :

M.1 : désigné(s) ci-après par " le vendeur " et

M. 1 : désigné(s) ci-après par " l'acquéreur " étant précisé que, si la vente intervient entre plusieurs acquéreurs et vendeurs, les uns et les autres interviennent solidairement entre eux,

Il est convenu d'un compromis de vente sur les biens dont la désignation suit :

I - NATURE DE L'ENGAGEMENT

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

L'acquéreur accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives énumérées ci-après.

II - SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS (description physique des biens ; situation des biens : loués, etc.)

Adresse :

Désignation (mentionner s'il s'agit d'un terrain boisé) :

Consistance (nature des peuplements) :

Superficie :

Accessoires (piste forestière, route forestière, place de dépôt...) :

Équipements communs (piste forestière, route forestière, place de dépôt ...) :

Si le bien est en copropriété :

- Numéro du ou des lots :

- Nombre de millièmes :

Références cadastrales : (à compléter)

L'acquéreur déclare bien connaître les biens objet du présent compromis pour les avoir vus, mesurés et visités, et dispense de ce fait le vendeur d'une plus ample désignation.

III - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien objet des présentes appartient au vendeur pour l'avoir acquis de (à compléter) par acte notarié établi le (à compléter) par Me (à compléter) notaire domicilié à (à compléter), dont il s'engage à fournir une copie au notaire rédacteur de l'acte authentique, ainsi que toutes autres pièces qui en découleraient et seraient nécessaires à la réalisation de la vente.

IV - CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE

1. Hypothèques et privilèges

Le vendeur déclare que les biens objet des présentes sont libres 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.

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 : ou résultant de la situation naturelle des lieux ou des textes et règlements en vigueur concernant l'urbanisme.

3. Situation locative

Le vendeur déclare que les biens objet des présentes : (selon le cas)

- seront libres de toute occupation au plus tard à compter du jour de la signature de l'acte authentique. À défaut, le vendeur s'engage à payer à l'acquéreur une astreinte dont le montant est fixé forfaitairement à un millième du prix de vente par jour calendaire de retard.
- sont occupés 2.....

V - DROIT DE RÉTRACTATION 3

En vertu de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur dispose d'un délai de sept jours pour exercer son droit de rétractation. 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 respecter le délai cité plus haut et parvenir au vendeur par lettre recommandée avec AR.

Si l'acquéreur n'exerce pas son droit de rétractation dans le délai précisé plus haut, le dépôt de garantie constituera un acompte sur le prix de vente.

Si l'acquéreur exerce son droit de rétractation, l'acquéreur récupérera cette somme, sans pénalités ou retenues.

VI - CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

La vente sera faite sous les conditions ordinaires et de droit, et sous celles 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 ;

..... 5 (à compléter).

2. Condition suspensive particulière (selon le cas)

1re hypothèse : l'acquéreur a recours à un ou plusieurs prêts

Condition suspensive relative au financement

En outre, le présent compromis de vente est consenti et accepté sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne, d'ici le 6 (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 : e (montant)
- Frais notariés : e (montant)
- Autres frais (ravalement, par exemple) : e (montant)

TOTAL : e (montant)

- qu'elle sera financée de la façon suivante :

- Deniers personnels et assimilés : e (montant)
- Montant global des emprunts : e (montant)

TOTAL DE LA SOMME À FINANCER : e (montant)

- à l'aide des prêts qu'il se propose de solliciter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement et correspondant en conséquence à la définition suivante :

- Montant maximal de remboursements mensuels au cours de la première année 7 : e (montant)
- Montant maximal du taux d'intérêt : % (montant)
- Durée minimale du prêt : années (à compléter). Le bénéficiaire devra justifier du dépôt de sa demande de financement 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.

2e hypothèse : l'acquéreur ne recourt pas à un emprunt

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) (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.”

Mention manuscrite 8 :

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 immédiatement 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 de la réalisation de ladite condition.

VIII - PROPRIÉTÉ ET JOUSSANCE

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

IX - PRIX

En cas de réalisation, la vente aura lieu moyennant le prix de e (à compléter).

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 l'indemnité d'immobilisation restera acquise au vendeur.

X - DÉPÔT DE GARANTIES 9

En raison du présent compromis, l'acquéreur a déposé la somme de e 10 entre les mains de Me désigné comme séquestre amiable, ainsi que le vendeur le reconnaît.

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

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 réalisera 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 la condition suspensive viendrait à se réaliser, la vente sera regularisée dans le délai de de la réalisation de ladite condition, par acte aux minutes de Me

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.

En outre, elle devra payer la somme de à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale.

XII - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Les parties donnent pouvoir à M. en vue de la publication de la présente promesse à la

Conservation des hypothèques à l'effet de déposer le présent acte aux minutes de Me

XIII - FRAIS

Les frais des présentes seront à la charge de l'acquéreur.

Fait à : (lieu)

Le : (date)

En (nombre d'exemplaires)

Exemplaires originaux (à compléter) mots rayés comme nuls

..... (à compléter) lignes rayées comme nulles

..... (à compléter) renvois en marges

Le vendeur L'acquéreur

Signature

1. *Indiquer les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance, date et lieu de mariage, ainsi que les nom, prénoms, adresse si différente, date et lieu de naissance du conjoint.*
2. *Si le bien est vendu occupé, indiquer le type d'occupation, la date du bail, sa durée et toutes précisions utiles.*
3. *Tout bénéficiaire d'une promesse de vente (promesse unilatérale ou compromis) dispose d'un délai de rétractation de sept jours à compter de la réception ou de la remise de l'acte. La rétractation doit être adressée par lettre recommandée avec AR.*
4. *Mentionner les conditions particulières souhaitées par l'une ou l'autre des parties. Par exemple : exécution de travaux préalables à la vente.*
5. *Ajouter les conditions suspensives supplémentaires souhaitées par l'une ou l'autre des parties. Il est à noter que l'événement qui doit permettre la réalisation de la clause ne doit pas dépendre de la seule volonté de la partie en faveur de laquelle la clause a été écrite.*
6. *Le délai ne peut être inférieur à un mois.*
7. *Le montant du remboursement mensuel ne devrait pas dépasser, en principe, 33 % du revenu net mensuel de l'acquéreur.*
8. *La condition suspensive de l'obtention du financement est une obligation légale. Afin d'éviter les fraudes, la loi exige, pour que l'acquéreur y renonce, qu'il recopie de sa main la mention citée plus haut. Cela permet de ménager la preuve, à la fois que l'acquéreur a été informé sur ses droits et qu'il y a renoncé.*
9. *En principe, lors de la signature de la promesse ou du compromis, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit ne peut être réclamé à l'acquéreur non professionnel avant l'expiration du délai de rétractation. Ce principe reçoit quelques exceptions et, notamment, lorsque les fonds sont remis à un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*
10. *Indiquer le montant en chiffres et en lettres.*

Note explicative sur le compromis de vente

Quand utiliser ce modèle

Vous vendez une maison. Après avoir trouvé un acheteur, vous souhaitez conclure avec lui un acte consignant vos engagements réciproques.

Règles juridiques

Vous pouvez conclure un compromis de vente. Dans ce cas, vendeur et acheteur s'engagent mutuellement, l'un à vendre et l'autre à acheter. Toutefois, l'acte contient dans la plupart des cas des conditions suspensives qui diffèrent la vente jusqu'à la réalisation d'un événement (l'obtention d'un prêt, par exemple).

Vous pouvez demander, en qualité de vendeur, que vous soit versée une somme d'argent. On la nomme alors dépôt de garantie. Elle représente environ 5 à 10 % du prix de vente. Le dépôt de garantie devra être restitué à l'acheteur si l'une des conditions suspensives ne se réalise pas. En cas de simple refus d'achat non motivé, le vendeur conserve la somme d'argent.

Acheteur, vous n'êtes pas obligé légalement de prendre en charge la taxe foncière au prorata de l'occupation. En effet, en vertu du Code des impôts, l'obligation de payer ces taxes pèse sur la personne qui occupait les lieux au 1er janvier de l'année. En conséquence, le 4e alinéa de l'article VI du présent modèle est négociable.

Textes de référence

- Code de la consommation - Article L. 312-16 : Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections I à III et la section V du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. À compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié.

- Code de la construction et de l'habitation - Article L. 271-1 : Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.