

COMPROMIS DE VENTE
OU
PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE
sous conditions suspensives

ENTRE LES SOUSSIGNES

M. (nom et prénom)
demeurant à (adresse),

agissant en sa qualité de propriétaire
ci-après dénommé(e) "LE VENDEUR"
d'une part

et

M. (nom et prénom)
demeurant à (adresse),

ci-après dénommé(e) (s) "L'ACQUEREUR"
d'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le VENDEUR, en s'obligeant et en obligeant solidairement et indivisiblement entre eux ses héritiers et ayants cause à quelque titre que ce soit à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, promet à L'ACQUEREUR, qui s'engage à acquérir, tant pour lui-même que pour toutes personnes cessionnaires ou substituées éventuelles dont il restera garant et solidaire, l'immeuble dont la désignation suit.

Tel que ledit bien existe, s'étend, se comporte et se poursuit avec ses aisances et dépendances, dans l'état où il sera au jour de la vente, et que L'ACQUEREUR déclare bien connaître pour l'avoir préalablement visité.

I - DESIGNATION

(faire une description du bien objet de la promesse, indiquer son identification cadastrale, ainsi que sa situation au jour des présentes et au jour de sa délivrance, à savoir s'il est libre de toute occupation ou occupé par le promettant ou s'il est loué). (ajouter en cas de promesse portant sur un bien situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965)

Conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi du 18 décembre 1996, la superficie des lots visés par ces dispositions est la suivante :

- lot n°... : ... m2
- lot n°... : ... m2
- ...

L'ACQUEREUR bénéficie de la garantie prévue par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, s'agissant de la superficie ci-dessus mentionnée.

II - ORIGINE DE PROPRIETE.

Le VENDEUR est propriétaire dudit immeuble pour l'avoir acquis de M. (nom et prénom) selon acte dressé le (date) devant Maître (nom), notaire à (adresse de l'étude) publié le (date) au bureau des hypothèques de (lieu) sous le volume (nombre) et numéro (n°).

III - CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle est réalisée, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

IV - TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE

Outre la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, le transfert de la jouissance, des risques et de la propriété à L'ACQUEREUR est subordonné à la passation de l'acte authentique de réitération des présentes, lequel devra être conclu dans les quinze jours qui suivront la réalisation, dans le délai ci-après indiqué, de la dernière des conditions suspensives accompagnée du versement préalable du prix et des frais et loyaux coûts du contrat, qui sera dressé en l'étude de Maître (nom), notaire à (lieu) désigné dès à présent pour la rédaction

dudit acte.

A cet effet, sommation de se présenter à tel jour et telle heure en l'étude dudit notaire sera délivrée à l'autre partie à la requête de la partie la plus diligente. Si la partie sommée ne se présente pas, ni personne pour elle, un procès-verbal de carence sera dressé à la requête de la partie ayant sommé. Celle-ci devra alors se pourvoir en justice aux fins de faire constater la mutation intervenue ou pour demander la condamnation de la partie défaillante à conclure l'acte authentique, ou pour demander la résolution des présentes aux torts de la partie défaillante. Si la vente devient parfaite, la jouissance du bien vendu sera transférée à L'ACQUEREUR le jour où l'acte authentique sera signé, par la prise de possession réelle.

V - PRIX DE LA VENTE

Si elle devient parfaite, la vente aura lieu moyennant le prix de (somme en lettres) Euros (somme en chiffre) payable comptant, (ajouter en cas de promesse portant sur un bien situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété et constitué de plusieurs lots dont certains sont régis par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et d'autres exclus du champ d'application de ces dispositions) décomposé comme suit :

- (somme euros) pour le lot n^o ;
- le surplus, soit (somme) euros pour le lot n^o .

VI - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION EVENTUELLE (article L. 312-1 et suivants du Code de la consommation)

L'ACQUEREUR déclare que, pour financer le coût global de son acquisition éventuelle, il lui sera nécessaire d'obtenir au préalable un ou plusieurs prêts d'un montant au moins égal à (somme en lettres) Euros (en chiffres).

Par suite de cette déclaration, la présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par L'ACQUEREUR et dont les principales caractéristiques sont les suivantes : (indiquer le montant de l'apport personnel, le montant du ou des prêts sollicités, la nature des prêts, leur durée minimale, le taux d'intérêt maximum, la périodicité des remboursements, les garanties et sûretés affectés aux prêts, ainsi que le nom et l'adresse des établissements financiers auprès desquels seront sollicités les prêts).

En vue de l'obtention dudit ou desdits prêts, L'ACQUEREUR s'engage à fournir, à première demande, aux organismes financiers sollicités, toutes les pièces, documents et renseignements nécessaires à l'instruction des dossiers de prêts.

La présente condition suspensive sera réputée accomplie dès la présentation par le ou les établissements financiers sollicités d'une ou plusieurs offres régulières correspondant aux caractéristiques susvisées, et après l'agrément du ou des assureurs, en cas d'adhésion obligatoire à un contrat d'assurance collective lié à ces prêts. Cette acceptation ne pourra intervenir que dix jours après la réception des offres et devra être donnée par lettre, le cachet de la poste faisant foi.

Si le montant total des prêts offerts est inférieur à celui des prêts sollicités, L'ACQUEREUR pourra renoncer à la présente condition suspensive, en portant de sa main dans la notification la mention manuscrite visée à l'article L. 312-17 du Code de la consommation.

Toute notification devra être faite par acte extra judiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé. Si L'ACQUEREUR entend renoncer, pour des raisons de pure convenance personnelle, à la présente condition suspensive, il devra le notifier au VENDEUR dans les formes et délais susvisés. Il devra alors obligatoirement écrire de sa main dans cette notification la mention visée à l'article L. 312-17 du Code de la consommation.

VII - VERSEMENT DE L'ACOMPTE SUR LE PRIX

En considération des présentes, L'ACQUEREUR a versé ce jour au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance, sous réserve de l'encaissement du chèque, la somme de (somme en lettres) Euros (en chiffre F), à titre d'acompte sur le prix de vente. Cet acompte s'imputera à due concurrence sur le prix, en cas de vente rendue parfaite.

En cas de caducité de la présente promesse, par suite de la défaillance ou de la non-réalisation de l'une seulement des conditions suspensives, cette indemnité sera immédiatement et intégralement restituée à L'ACQUEREUR, sans retenue ni indemnité d'aucune sorte.

Toutefois, si la défaillance concerne une ou plusieurs des conditions suspensives stipulées dans l'intérêt exclusif de L'ACQUEREUR, celui-ci aura la faculté d'y renoncer en notifiant cette renonciation au VENDEUR dans les formes stipulées ci-avant.

En revanche, cette indemnité restera acquise de plein droit et sans formalité au VENDEUR, à titre de dommages et intérêts, si le L'ACQUEREUR refuse de signer l'acte authentique, alors que toutes les conditions suspensives sont réalisées dans le délai ci-après fixé et selon les conditions indiquées aux présentes.

VIII - NANTISSEMENT ET SEQUESTRE (éventuellement)

L'acompte ci-dessus visé, dont le versement est effectué ce jour, est affecté en nantissement par le VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR, à titre de gage, pour lui en assurer le remboursement éventuel.

Aux fins d'assurer l'efficacité de ce nantissement, ladite somme de (somme en lettres) Euros (en chiffres Euros) est remise ce jour par le VENDEUR à M (nom), tiers convenu entre les parties, dans les termes de l'article 2076 du Code civil, constitué séquestre pendant la durée de validité de la promesse, intervenant aux présentes et qui accepte.

IX – CONDITIONS SUSPENSIVES

(à ajouter en cas de demande de prêt par le bénéficiaire) Outre la condition suspensive d'obtention par L'ACQUEREUR du ou des prêts sollicités, la présente promesse synallagmatique de vente est consentie et acceptée sous réserve de l'avènement, au plus tard le (date), des conditions suspensives suivantes :
(renseignement hypothécaire ne révélant pas d'inscriptions pour un montant supérieur au prix de la vente, certificat d'urbanisme ne révélant pas un état de péril, etc).

X - FRAIS

Tous frais et droits des présentes seront supportés par nom).

XI - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, L'ACQUEREUR fait élection de domicile à et le VENDEUR à

Fait à(lieu), le(date).

En (nombre) exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties, un pour l'enregistrement (ajouter le cas échéant : et un pour le séquestre).

Mots rayés nuls : ...

Lignes rayées nulles : ...

Chiffres rayés nuls : ...

Signature des parties