

Modèle de compromis de vente

Cette page de garde ne doit pas être incluse dans le compromis

Mode d'emploi :

- Copiez-collez le texte de ce compromis dans un logiciel de traitement de texte tel que Word ou OpenOffice
- Remplacez / Remplissez les champs grisés en utilisant les informations relatives à la transaction
- Modifiez, adaptez les clauses en fonction des règles, normes et loi en vigueur.

Ce modèle de compromis de vente a été téléchargé sur le portail Alliance Habitat : <http://www.alliance-habitat.com/>

Ce compromis n'a qu'une valeur purement informative. Bien qu'il soit authentique à sa date de rédaction, soyez conscient€ que les lois évoluent et que vérifications & adaptations sont nécessaires avant chaque utilisation.

Cette page de garde ne doit pas être incluse dans le compromis

Vous cherchez ou proposez un bien ? Déposez gratuitement votre petite annonce à cette adresse :

<http://www.alliance-habitat.com/annonces-immobilier/>

Cette page ne doit pas être incluse dans le compromis

VENTE D'IMMEUBLE

Sous conditions suspensives

ENTRE LES SOUSSIGNES

LE VENDEUR

Monsieur NOMS, Prénoms, emploi et Madame NOMS Prénoms née NOM DE JEUNE FILLE, son épouse, demeurant ensemble, ... ADRESSE.... sur la commune de (CODE POSTAL)

Mr NOM est né à le

Mme NOM est née à le

Dénommés ci-après « le vendeur »

D'UNE PART

ET

L'ACQUEREUR

Monsieuret

Mme....., son épouse, demeurant ensemble

.....sur la commune de

Mr..... est né à le.....

Mme..... est née à..... le.....

D'AUTRE PART

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUI

Le vendeur, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues, vend à l'acquéreur qui accepte et s'engage à acquérir, sous les conditions suspensives ci-après énoncées, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, mais dont il sera solidairement garant, ce qui est accepté par le vendeur, les biens et droits immobiliers ci-après désignés que l'acquéreur déclare bien connaître pour les avoir vus et visités.

DESIGNATION

Commune de (CODE POSTAL) ADRESSE

Une maison de plain-pied à usage d'habitation comprenant :

- au RDC : pièce de vie, salle à manger, cuisine aménagée et équipée, 3 chambres, salle de bains, WC.

- Jardin avec terrasse devant et derrière la maison et bâtiment à usage de remise.

Le tout figurant au cadastre de la commune de sous les

N°s.....et..... de la section pour une contenance totale dem².

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent en leur état actuel, avec toutes leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve. L'acquéreur déclare bien les connaître pour les avoir visités et dispense le vendeur d'une plus ample désignation.

DECLARATION DU VENDEUR

ADAPTEZ LES CLAUSES EN FONCTION DE VOTRE BIEN

Le vendeur déclare

1°) *Sur l'origine de propriété*

- Qu'il est seul propriétaire desdits biens et droits immobiliers pour les avoir acquis le, publié et enregistré à la conservation des hypothèques de le, volume.....
- Et qu'il s'engage à fournir à première demande du rédacteur de l'acte notarié tous titres de propriétés et pièces nécessaires à la vente.

2°) *Sur les servitudes et l'Urbanisme* : que les biens objets des présentes ne sont à sa connaissance grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du plan d'aménagement et d'urbanisme et de la loi en général ; les questions d'urbanisme faisant l'objet ci-après d'une condition suspensive.

3°) *Sur la situation hypothécaire* : que les biens sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toutes hypothèques.

4°) *Sur l'état locatif* : que les biens à vendre seront le jour de l'entrée en jouissance libre de toute location ou occupation.

5°) *Sur la situation au regard de la réglementation sur l'amiante*
(décret N°96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret N) 2001-840 du 13 septembre 2001) (Article 176 de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 et Décret du 3 mai 2002)

Que l'immeuble vendu est à usage d'habitation.

Que cet immeuble ayant été édifié avant le 1^{er} juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R.1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L.1334-7 et R.1334-24 du Code et la Santé Publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de la conservation de ces matériaux et produits, sera fourni à l'acquéreur et fera l'objet d'une condition suspensive.

6°) *Sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*

Que l'immeuble vendu ayant une installation électrique de plus de 15 ans, il fera l'objet d'un contrôle de l'état de l'installation intérieure électrique conformément à l'article L.134-7.

7°) *Sur les performances énergétiques*

Que l'immeuble vendu devra faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique.

Que celui-ci devra dater de moins de 10 ans (décret du 21.12.06)

Que ce diagnostic est fourni à titre informatif à l'acquéreur.

8°) *Sur la situation de l'immeuble au regard des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité et téléphone)*

Que sa propriété est raccordée aux différents réseaux cités ci-dessus.

PROPRIETE – JOUISSANCE

L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble désigné au paragraphe « DESIGNATION » à compter de la signature de l'acte notarié à intervenir et il en aura la jouissance à compter du même jour.

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est consentie et acceptée aux charges ordinaires et de droit et plus spécialement aux conditions suivantes :

1°) Il est précisé que si la vente intervient entre plusieurs vendeurs ou acquéreurs, les uns et les autres agiront conjointement et solidairement entre eux.

2°) L'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie du vendeur, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction de prix pour mauvais état du sol ou des bâtiments, vices ou défauts de toute nature apparents ou cachés, sauf à faire valoir ses droits au titre d'une éventuelle garantie décennale en cours et au bénéfice des assurances qui auraient pu être souscrites, défaut d'entretien, déficit dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence en plus ou moins, excédât-elle un vingtième (1/20^{ème}) devant faire son profit ou sa perte, sans recours contre le vendeur.

3°) L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien vendu ; il profitera des servitudes actives, s'il en existe. IL ne pourra exercer aucun recours contre le vendeur du chef des servitudes, droit de mitoyenneté ou autres éventuellement invoqués par des tiers. A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a créé ni laissé créer aucune servitude sur l'immeuble vendu.

4°) L'acquéreur paiera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impositions, taxes et charges de toute nature auxquelles l'immeuble est ou sera assujéti, de telle façon que le vendeur ne puisse pas être recherché à ce sujet. La taxe foncière sera payée par les deux parties au prorata de leur temps de propriété dans l'année civile, l'acquéreur s'engageant à rembourser au vendeur la part qui lui incombera.

5°) L'acquéreur fera son affaire personnelle, à compter de la même date, des polices d'assurance couvrant l'immeuble et abonnements divers souscrits par le vendeur, soit qu'il en prenne la suite, soit qu'il en demande la résiliation, de telle façon que le vendeur ne puisse être recherché à ce sujet.

6°) L'acquéreur supportera tous les frais, droits et honoraires et ceux qui en seront la suite et conséquence, notamment :

- de l'acte notarié ;
- et le cas échéant de l'acte de prêt

7°) Le vendeur s'engage à ne faire aucune modification de l'immeuble vendu qui puisse en diminuer la valeur. Il s'engage également à ne pas gager ou hypothéquer ledit immeuble.

PRIX – SEQUESTRE

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **EN LETTRES (EN CHIFFRES €)**

Cette vente est soumise aux droits d'enregistrement.

Ledit prix est payable comme suit :

Conformément à l'Article L271-2 ci-après rappelé, la somme de **EN LETTRES** (**EN CHIFFRES €**), est déposée à titre d'acompte entre les mains de Maître, rédacteur de l'acte authentique que les parties choisissent comme séquestre en un chèque N° daté du sur la banque établi à l'ordre du notaire susnommé.

Ce versement s'imputera sur les prix, frais et honoraires convenus, sauf non-réalisation de l'une des conditions suspensives contenues dans la présente convention.

Le solde, comptant le jour de la signature de l'acte notarié, soit la somme de **SOMME TOTALE EN LETTRES (EN CHIFFRES €)**

FINANCEMENT DE L'OPERATION ACQUISITION

Prix principal de la vente €
Provision pour frais de notaire..... €
TOTAL €

FINANCEMENT AVEC EMPRUNT

L'acquéreur déclare que son acquisition sera financée, frais d'emprunt non compris, à l'aide d'un ou plusieurs prêts bancaires et assimilés.

A ce montant s'ajouteront les frais d'emprunt qui seront fonction des modalités et du montant de celui-ci.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties soumettent la réalisation de la vente aux conditions suspensives suivantes :

1°) *Condition suspensive d'obtention d'un prêt* (loi dite SCRIVENER numéro 79-596 du 13 juillet 1979) :

La présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par l'acquéreur dans les conditions définies ci-après.

1.1 A cet effet, l'acquéreur :

- devra avoir reçu une ou plusieurs offres de prêts
- s'oblige à constituer son ou ses dossiers et à les déposer notamment auprès d'un ou plusieurs organismes prêteurs de son choix au plus tard dans le délai de 10 jours, à compter de ce jour.

Le bénéficiaire devra faire tout son possible pour faire aboutir les demandes de prêt et s'oblige à justifier au vendeur la réception de toute offre de prêt dans le délai de 48 heures ouvrables à compter de la réception de l'offre.

- s'oblige à fournir à première demande tous renseignements et documents et se soumettre à toute visite médicale qui pourra lui être demandée par les organismes financiers. Il déclare qu'à sa connaissance qu'il n'existe pas d'empêchement à l'obtention de ce crédit et qu'il n'y a pas d'obstacle à la mise en place éventuelle de l'assurance décès invalidité sur sa tête, ni le cas échéant, sur celle de la ou des cautions :

1.2 La présente contions suspensive sera considérée comme réalisée dès la présentation par ou plusieurs organismes de crédit dans le délai fixé ci-dessous, d'une ou plusieurs offres de prêt couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt et répondant aux caractéristiques définies ci-dessus.

Si ce défaut de réalisation incombait à l'acquéreur, le vendeur se réserve la possibilité de demander la réalisation de la condition suspensive conformément à l'article 1178 du Code Civil sans préjudice de dommages et intérêts au profit du vendeur.

La présente vente sera considérée comme nulle et non avenue du fait de la non-obtention d'offres de prêt dans le délai de 45 jours à compter de ce jour (au minimum un mois conformément à l'article 17 de la loi N°79-596 du 13 juillet 1979)

Pour se prévaloir de la non-réalisation de la condition suspensive, l'acquéreur devra justifier que sa ou ses demandes de prêt a ou ont été refusées au moyen d'une lettre de ou des établissements de crédit.

- 1.3 Si les parties décidaient pour des raisons de pure convenance personnelle de proroger conventionnellement la durée de la présente condition suspensive, cette prorogation ne pourrait se faire que sur demande expresse de l'acquéreur formulée par écrit et acceptation écrite du vendeur.

AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES **(HYPOTHEQUES _ TERMITES)**

L'état hypothécaire ne devra pas révéler d'inscriptions d'un montant supérieur au prix de vente stipulé sauf si le vendeur consigne avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique entre les mains du rédacteur dudit acte la différence entre le prix e vente et le montant des inscriptions augmentés des frais de mainlevée.

Au cas où la réglementation concernant les termites serait applicable, les présentes sont conclues sous la condition suspensive stipulée dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur, de l'obtention, par le notaire chargé de régulariser l'acte de vente, aux frais du vendeur du certificat d'absence de termites.

Toutefois l'acquéreur aura la faculté de renoncer à la présente condition suspensive et pourra poursuivre la régularisation des présentes par acte authentique, à ses risques et périls, mais au même prix et conditions que ceux prévus dans les présentes conventions, sans pouvoir exiger du vendeur aucune diminution du prix, en vue de remédier aux dommages apparents et futurs.

NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, tout acompte versé sera immédiatement restitué à l'acquéreur. Chacune des parties reprendra alors entière liberté de disposition sans indemnité de part et d'autre. En cas de contestation sur la restitution des fonds versés, le séquestre ne pourra remettre lesdits fonds qu'en vertu d'un accord amiable signé par les parties ou d'un décision de justice.

ACTE AUTHENTIQUE

Les présentes conventions constituent, dès leur signature, un accord définitif sur la chose et le prix.

Elles seront réitérées au plus tard lejuin 2009 par acte authentique établi par Maître.....(ville) notaire susnommé, que les parties choisissent à cet effet d'un accord commun.

La date ci-dessus mentionnée n'est pas extinctive, mais constitue le point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Dans le cas où l'une des parties viendrait à refuser de signer l'acte authentique, elle y sera contrainte par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites, de justice, tous droits et amendes et devra en outre payer à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale la somme de (..... €).

DELAI DE RETRACTATION

Pour se conformer à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 parue au Journal Officiel du 14 décembre 2000, il est ici précisé que le présent acte, ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'Article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après expliqué :

L'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de 7 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. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être igné pendant le délai de 7 jours.

Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de 7 jours.

En application de l'article L271.1 du CCH, il est ici précisé que les présentes deviendront définitives qu'au terme d'un délai de 7 jours pendant lequel l'acquéreur aura la faculté de se rétracter.

En conséquence, et pour se conformer à la législation en vigueur, le délai de rétractation de 7 jours commencera à courir le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant l'acte.

L'acquéreur pourra exercer la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué par Lettre Recommandée avec Demande d'Avis de Réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

REDACTION

Le présent engagement a été rédigé en 1 exemplaire. Une copie sera adressée par lettre recommandée à l'acquéreur conformément à la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 comme indiqué ci-dessus.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges qui pourraient survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu.

Fait en 1 exemplaire comprenant 6 pages.

..... Mots nuls

.....Lignes nulles

.....Chiffres nuls

A VILLE....., le 2009

Le vendeur

Lu et approuvé, bon pour vente
à € net vendeur

L'acquéreur

Lu et approuvé, bon pour achat
à € + frais de notaire