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 DESIGNATION DES BIENS

Adresse : ......................................................................

Désignation (mentionner s’il s’agit d’une maison, d'un appartement ou d’un terrain) :

Consistance (nature et usage des pièces) : ..................................

Superficie (Selon la loi Carrez) : .......... m2

Accessoires (garage, jardin, .…) : ..................................................................

Équipements communs (aires de jeux, ascenseurs, ....) : ..................................................

Si le bien est en copropriété : ..........................................................................

- Numéro du ou des lots : ...............................................................

- Nombre de millièmes : ........................................................

Références cadastrales : ..............................

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 PROPRIETE

Le bien objet des présentes appartient au vendeur pour l’avoir acquis de ...................... par acte notarié établi le ...................... par Maître ...................... notaire domicilié à ....................................................., 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 main-levée 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 :

- 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.

V - DROIT DE RETRACTATION

En vertu de l’article L. 271-1 du Code de la construction et de l’habitation, l’acquéreur dispose d’un délai de dix 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 accusé réception.

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 GENERALES 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 résultants 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.

A compter de la signature de l’acte authentique, l’acquéreur aura la propriété de l’immeuble.

Il en aura la jouissance à compter du .......................

VIII - PROPRIETE ET JOUISSANCE

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 .................... euros.

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 - DEPOT DE GARANTIES

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

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

XI - REALISATION DE LA VENTE

Dans le cas où la condition suspensive viendrait à se réaliser, la vente sera régularisée dans le délai de .............. de la réalisation de ladite condition, par acte aux minutes de Maître ................

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 ................... euros à l’autre partie à titre d’indemnité forfaitaire et de clause pénale.

XII - PUBLICITE FONCIERE

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 Maître .................

XIII - FRAIS

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

Fait le .….(date)..…, à …..(ville).….

...…………...................... ........................................

(Signature du vendeur) (Signature de l’acheteur)