

Ce PDF vous est offert

# Besoin du **DOCX personnalisable** ?



Personnalisez votre modèle selon vos besoins

Télécharger pour 2 € ▶

- Rédigé par **notre équipe de juristes experts**
- Garanti à jour des **dernières dispositions légales** en vigueur
- **100% personnalisable**
- Contient des commentaires pour vous **aider dans votre rédaction**



**LEGIMEDIA**

Votre partenaire en droit social



Modèle de document juridique

## Compromis de vente

Legimedia met à disposition de ses clients des modèles de documents juridiques actualisés au regard des sources légales et réglementaires en vigueur. Ces modèles constituent des documents-types afin qu'ils puissent être applicables au plus grand nombre d'utilisateurs. De par leur caractère général, il convient ainsi de les adapter à votre situation. Vous demeurez donc responsable de l'utilisation de ce document.

Nous vous invitons à vous rapprocher d'un professionnel du droit afin de bénéficier d'un accompagnement dans la rédaction et l'application de ce document.

### **Notice d'utilisation :**

► Adaptation du texte

(...) : texte à personnaliser par vos soins.

► Numérotation des pages

En cas d'ajout ou de retrait de clause dans le présent document, il convient de vérifier et, le cas échéant, de modifier la numérotation des pages.

► Commentaires

Les commentaires sont donnés à titre indicatif, vous pouvez les supprimer en sélectionnant le cadre de couleur.

Commentaire :

# Compromis de vente

---

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

*Commentaire : pour les personnes physiques*

*(Monsieur ou Madame X), né(e) le (date) à (lieu de naissance), demeurant au (indiquer l'adresse), de nationalité (à préciser).*

*Commentaire : pour les personnes morales*

La société *(nom de la société)*, au capital de *(montant du capital)* Euros dont le siège social est à *(Ville)*, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de *(Ville)*, sous le numéro *(préciser le numéro)*. Le représentant légal est *(Monsieur ou Madame X)* demeurant à *(adresse)*.

Désigné ci-après « **le Vendeur** »

Et,

*Commentaire : pour les personnes physiques*

*(Monsieur ou Madame X), né(e) le (date) à (lieu de naissance), demeurant au (indiquer l'adresse), de nationalité (à préciser).*

*Commentaire : pour les personnes morales*

La société *(nom de la société)*, au capital de *(montant du capital)* Euros dont le siège social est à *(Ville)*, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de *(Ville)*, sous le numéro *(préciser le numéro)*. Le représentant légal est *(Monsieur ou Madame X)* demeurant à *(adresse)*.

Désigné ci-après « **l'Acheteur** »

*Commentaire : Si plusieurs acheteurs sont présents, énumérez tous les acheteurs de manière similaire.*

**Ont convenu ce qui suit :**

### **Article 1 – Objet du contrat**

Le présent contrat est une promesse synallagmatique de vente régie par les articles 1582 à 1593 du Code Civil en ce qui concerne la forme, l'enregistrement et le prix. Il prévoit les modalités d'exécution du contrat de promesse de vente entre le Vendeur et l'Acheteur. Les parties s'engagent à ce que la vente ait lieu ultérieurement entre elles.

Le présent contrat concerne le bien situé à l'adresse suivante : *(préciser l'adresse)*.

Le Vendeur atteste que l'Acheteur deviendra propriétaire définitif du bien à la conclusion de la vente. L'Acheteur s'engage à son tour à acquérir le bien.

*Commentaire : Une clause peut néanmoins prévoir le désistement de l'une ou des deux parties ainsi que les conditions.*

Le présent contrat est conforme aux dispositions légales en vigueur.

### **Article 2 – Caractéristiques et destination du bien destiné à la vente**

Les caractéristiques sont prévues comme suit : *(préciser toutes les caractéristiques du bien)*

- *Adresse*
- *Désignation du bien (maison individuelle ou copropriété)*
- *Une liste complète des éléments composant le bien,*
- *Les références cadastrales*
- *Terrain*
- *Surface totale*
- *Nombre de pièces, et leur usage*
- *Autres parties (annexes)*
- *Équipements et services à disposition*
- *Production de chauffage et d'eau chaude*
- *L'existence d'une hypothèque éventuelle et/ou servitude*

*Commentaire : Préciser l'existence ou l'absence de charges et engagements grevant le bien (servitudes ou hypothèques voire une location en cours par exemple).*

*Préciser le cas échéant les informations spécifiques aux logements en copropriété.*

*Toutes ces précisions relèvent d'une obligation de transparence sur le bien, vis à vis du Bénéficiaire*

### Article 3 – Origine de la propriété

Le Vendeur s'engage à mentionner le cas échéant la date du précédent acte de vente, ainsi que le nom du précédent propriétaire.

Le bien appartient au vendeur pour l'avoir acquis de *(préciser nom de l'ancien propriétaire)* par acte notarié établi le *(préciser date)* par Me *(préciser nom du notaire)* notaire domicilié à *(préciser adresse du notaire)*, publié à *(nom du service de publicité foncière)*, le *(date)*, volume *(à compléter)*, n° *(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 présente vente.

*Commentaire : Si la précédente acquisition du bien a été réalisée sous seing privé, ne pas tenir compte de la partie consacrée à l'identité du notaire.*

### Article 4 – Durée de validité et date limite de signature

Le présent compromis est conclu pour une durée de *(indiquer le nombre de jours, de semaines ou de mois)* et devra être signé par les parties au plus tard le *(date)*.

### Article 5 – Obligation des parties

#### 5.1 Obligations du Vendeur

Le Vendeur garantit à l'Acheteur la jouissance pleine et entière du bien concerné en la qualité de propriétaire.

Le Vendeur s'engage à ne pas procéder à la vente du bien à un tiers au présent compromis.

Le Vendeur s'engage à remettre à l'Acheteur un bien correspondant aux descriptions qui en ont été faites.

Le Vendeur s'engage, à partir de ce jour et jusqu'à la fin de la présente promesse ou jusqu'à ce que l'acheteur prenne possession du bien après la signature de l'acte de vente authentique, à respecter les conditions suivantes :

1° Ne pas effectuer de cession, de garantie, d'hypothèque ou de tout autre engagement en faveur d'un tiers sur le bien objet de cette transaction.

2° Ne pas octroyer, prolonger ou modifier des droits ou charges tels que des baux, des locations ou des servitudes, sauf avec le consentement préalable de l'Acquéreur.

## **5.2 Obligations de l'Acheteur**

L'Acheteur s'engage à acquérir le bien par la vente de celui-ci.

L'Acheteur s'engage à prendre possession du bien dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.

L'Acheteur s'engage à s'acquitter, à compter de l'entrée en jouissance, de toute charge, impôt ou taxe, 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.

### **Article 6 – Garantie**

Le Vendeur ne sera tenu d'aucune garantie concernant les vices de toute nature pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, sauf ceux dont il aurait eu notoirement connaissance. Il ne sera ainsi être tenu que pour les vices cachés et la garantie prévue à l'article 1641 du Code Civil.

*Commentaire : Les parties peuvent cependant prévoir une clause excluant cette garantie due par le vendeur, mais elle pourra être écartée en cas de mauvaise foi du vendeur ou en sa qualité de professionnel.*

### **Article 7 – Diagnostics techniques de l'immeuble**

Conformément à l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'urbanisme, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé au compromis de vente.

### **Article 8 – Conditions suspensives et particulières**

D'un accord mutuel entre les parties, cette promesse est soumise aux conditions suspensives clairement énoncées ci-dessous. Conformément à l'article 1304-6 du Code civil, dès que ces conditions sont remplies, les obligations contractuelles produisent leurs effets

Toutes les conditions suspensives énoncées dans ce contrat, doivent être remplies au moins 15 jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente, sauf disposition contraire dans les clauses suivantes.

Si les conditions ne sont pas remplies à la date convenue et en l'absence d'un accord entre les deux parties pour une prolongation du délai, chacune des parties retrouvera sa pleine liberté, sans qu'aucune indemnité ne soit due. Cependant, si le non-respect de l'une des conditions suspensives est imputable à l'une des parties, en raison de son manque de diligence, de négligence, de mauvaise foi ou d'abus de droit, l'autre partie aura le droit de

demander que la condition suspensive soit considérée comme accomplie conformément à l'article 1304-3 du Code civil, sans préjudice de toute réparation pour dommages et intérêts.

## 8.1 Conditions suspensives générales

Le présent compromis de vente est conclu sous certaines conditions. Le vendeur doit être capable et être en mesure de signer l'acte authentique.

Le présent bien ne doit faire l'objet d'aucun droit de préemption, qu'il émane d'une collectivité publique ou de toute autre personne.

## 8.2 Conditions suspensives particulières

*Commentaire : Ces conditions sont facultatives et ne doivent pas obligatoirement figurer dans le compromis de vente. Tout dépend donc de la situation des parties.*

- Condition suspensive relative au financement

Le présent compromis de vente est consenti sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne, d'ici le *(préciser date)* au plus tard, un prêt d'un montant nécessaire au financement de l'achat du bien. L'acheteur s'engage à régler ladite somme *(préciser séparément : prix principal de la vente, frais notariés et autres)* par un financement s'établissant comme suit : *(préciser montant de l'apport personnel et montant de l'emprunt)*.

Le prêt destiné à financer l'acquisition du bien sera compatible avec les capacités de remboursement de l'acheteur et se définira comme suit : *(préciser montant maximal de remboursements mensuels au cours de la première année et montant maximal du taux d'intérêt en %)*. Le prêt comportera une durée minimale de *(préciser nombre d'années)*.

En outre, l'acheteur dispose d'un délai de *(préciser jours, semaines ou mois)* suivant la signature du compromis pour obtenir le financement.

*Commentaire : La condition suspensive peut cependant être écartée si l'acheteur ne recourt pas à un emprunt pour l'acquisition du bien. Le recours au financement doit dans tous les cas être mentionné dans le compromis de vente (article L. 313-40 du Code de la Consommation).*

- Condition suspensive relative à l'achèvement des travaux

Le Vendeur, actuel propriétaire du bien, s'engage à réaliser les travaux susmentionnés : *(préciser nature et désignation précise des travaux)*.

A défaut d'achèvement, la vente pourra être annulée.

## Article 9 – Exercice du droit de rétractation

*Commentaire : Dans le cas où le compromis de vente concerne l'acquisition d'un bien immobilier destiné à un usage d'habitation.*

Le présent compromis de vente concerne l'acquisition d'un bien immobilier destiné à un usage d'habitation par un acquéreur non professionnel. Par conséquent, elle est régie par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation

Conformément à cette disposition légale, le présent accord sera notifié à l'Acquéreur par le biais d'une lettre recommandée avec avis de réception. L'Acquéreur disposera alors du droit de se rétracter sans nécessité de justification, il dispose alors de dix jours à compter du lendemain de la prise de connaissance de la promesse de vente (*par lettre recommandée ou remise en main propre*).

Le Vendeur s'engage dès la signature du compromis de vente. Il n'appartient alors qu'à l'Acquéreur de se rétracter s'il le souhaite.

L'Acquéreur devra alors adresser au Vendeur une lettre lui notifiant sa volonté de résilier le compromis de vente. Les sommes versées sont alors intégralement restituées à l'Acquéreur dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Si le Vendeur conteste la vente, l'Acquéreur sera en mesure de demander l'exécution forcée de la vente devant le tribunal judiciaire.

*Commentaire : Dans le cas où la promesse de vente ne concerne pas l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation au sens de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation.*

Le bien immobilier visé dans le présent compromis de vente n'étant pas destiné à un usage d'habitation, tel que défini dans l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation. Par conséquent, les dispositions de cet article, qui établissent un délai de rétractation légal en faveur de l'acheteur non professionnel, ne trouvent pas à s'appliquer.

Le délai de rétraction sera fixé (*prévoir un délai de rétractation*) à compter de la date de signature du présent compromis de vente.

*Commentaire : Dans le cas où l'Acquéreur a la qualité d'Acquéreur professionnel*

Étant donné que l'Acquéreur reconnaît avoir la qualité de professionnel conformément à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, il est établi que les dispositions de cet article, qui prévoient un délai de rétractation légal en faveur de l'acquéreur non professionnel, ne sont pas pertinentes dans le cadre de cet accord.

Le délai de rétraction sera fixé (*prévoir un délai de rétractation*) à compter de la date de signature du présent compromis.

## Article 10 – Prix et acomptes

Dans le cas d'une réalisation de la vente, le prix sera fixé au montant de (*préciser montant en euros*). Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

L'acheteur sera également responsable de tous les frais, droits et honoraires liés à la rédaction de l'acte authentique constatant l'achèvement de la vente, quel que soit le cas.

*Commentaire : Dans le cas où l'Acquéreur acquiert le bien immobilier en utilisant des fonds personnels sans recourir à un prêt*

L'Acquéreur déclare qu'en cas de réalisation de la vente il prévoit de financer son acquisition sans recourir à un emprunt.

*Commentaire : Dans le cas où l'Acquéreur procède à l'achat en ayant recours à un emprunt :*

En considération de ses propres ressources financières (*montant indiqué*), l'Acquéreur doit obtenir un prêt d'un montant de (*somme spécifiée*) en utilisant des prêts offrant les conditions suivantes :

- Un montant maximal de remboursement mensuel de (*montant maximum indiqué*).
- Un taux d'intérêt maximal de (*pourcentage maximum indiqué*) %.
- Une durée minimale du prêt de (*nombre d'années minimum spécifié*).

En raison du présent compromis, l'Acquéreur s'engage à verser au jour de la signature du compromis (*préciser un pourcentage généralement admis entre 5 et 10%*) du prix de vente. Compte tenu du délai de rétractation imparti au jour de la signature du compromis, (*préciser identité du notaire*) se verra confier en sa qualité de séquestre amiable le versement anticipé d'une somme qui s'imputera sur le prix de vente convenu.

*Commentaire : Le paiement du prix peut être différé notamment via le versement d'un acompte (séquestre) par l'acheteur. Il est cependant interdit d'exiger de l'acheteur un tel versement dès la signature du compromis sauf dans certains cas si le contrat est signé par acte authentique et le versement consigné chez un professionnel agréé pouvant garantir le remboursement des fonds.*

*Une clause peut également prévoir le versement d'une astreinte (indemnité par jour de retard) par le vendeur si celui-ci ne délivre pas le bien dans les temps.*

## Article 11 – Réalisation de la vente

Dans le cas où la condition suspensive viendrait à se réaliser, la vente aura lieu dans les *(préciser nombre de jours)* suivant la réalisation de ladite condition, par acte aux minutes de *(préciser nom du notaire)*.

Dans l'éventualité d'un refus de signer l'acte de vente, la partie lésée pourra se retourner contre la partie négligente et demander l'exécution forcée de ses obligations. En cas d'inexécution perpétuée, la partie négligente s'engage à verser à la partie lésée une somme s'élevant à *(préciser montant)* à titre de dommages et intérêts.

En cas de désaccord sur le montant des dommages-intérêts, celui-ci pourra être révisé par le juge judiciaire.

*Commentaire : La clause pénale pourra notamment être invoquée par le vendeur si l'acheteur ne fait pas les démarches nécessaires à l'obtention de son prêt.*

*Commentaire : La clause pénale pouvant s'avérer contraignante, les parties peuvent lui préférer la clause de dédit, permettant de se retirer de ses obligations par le simple versement d'une somme préalablement convenue entre les parties.*

## Article 12 - Entrée en jouissance

L'Acquéreur se verra accorder la jouissance du bien vendu soit dès la signature de l'acte authentique de vente soit dès que la vente sera définitivement constatée par une décision judiciaire.

*Commentaire : La date d'entrée en jouissance peut être modifiée par rapport à la date de signature de l'acte de vente authentique, sous réserve d'un accord mutuel entre les parties.*

## Article 13 – Publicité foncière

Les formalités administratives seront accomplies par *(préciser nom du chargé de publicité foncière)* dans le cadre de la publication du présent compromis.

## Article 14 – Force majeure

Aucune des parties au contrat ne saurait être tenue responsable d'un événement de force majeure échappant à son contrôle.

Dans le cadre du compromis de vente, l'Acquéreur ne peut être tenu responsable d'une impossibilité d'acquérir le bien ayant pour cause un cas de force majeure. Le Vendeur à son tour ne saurait être tenu pour responsable d'une dégradation du bien échappant à son contrôle.

## **Article 15 – Litiges**

La loi applicable au présent contrat est la loi française.

En cas de litige entre les parties, en dehors d'un refus d'exécution, elles doivent au préalable engager un accord amiable.

Si l'accord n'aboutit pas à une solution viable, la partie s'estimant lésée devra envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception élayant les faits reprochés à l'autre partie, accompagnée d'arguments pertinents.

*Commentaire : Les arguments peuvent comprendre des textes de loi, des décisions de justice, des factures ou encore des photos par exemple.*

*En cas d'échec, opter pour un conciliateur de justice peut s'avérer utile, d'autant que son intervention est gratuite.*

A défaut d'accord entre les parties et pour toute autre contestation, les parties donnent compétence au tribunal judiciaire de *(indiquer la ville)*.

## **Article 16 – Élection du domicile**

Pour l'exécution du présent contrat, les parties font respectivement élection de leur domicile en leurs sièges sociaux ou adresses indiquées à la première page.

Toute modification de domicile devra être signifiée par la partie concernée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception afin que cela lui soit opposable.

## **Article 17 – Devoir d'information réciproque**

Conformément à l'article 1112-1 du Code civil, qui impose un devoir précontractuel d'information aux parties, à l'exception du prix, le Vendeur affirme avoir communiqué au Bénéficiaire toutes les informations dont il dispose, directement liées au contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait influencer le consentement de l'Acquéreur.

De même, l'Acquéreur certifie avoir rempli les mêmes obligations.

Les deux parties reconnaissent qu'elles sont conscientes qu'une négligence de ce devoir pourrait entraîner leur responsabilité, avec la possibilité d'annulation du contrat en cas de viciation du consentement de l'autre partie.

*Commentaire : Les deux parties doivent signer la promesse de vente en présence de témoins (généralement deux). Chacune des parties devra recevoir une copie signée de la promesse de vente.*

Fait à *(Ville)*, le *(date)*, en *(nombre)* exemplaires originaux.

Le Vendeur

L'Acquéreur

## Annexe – Diagnostics techniques

---

*Insérer les diagnostics suivants :*

- *Un diagnostic de performance énergétique (DPE) (> Pour les locations de plus de 4 mois) ;*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (> Si le permis de construire a été délivré avant 1949) ;*
- *État des zones à risques naturels et technologiques ;*
- *Diagnostic de recherche d'amiante ;*
- *L'état relatif à la présence de termites ;*
- *L'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité.*

Ce PDF vous est offert

# Besoin du **DOCX personnalisable** ?



Personnalisez votre modèle selon vos besoins

Télécharger pour 2 € ▶

- Rédigé par **notre équipe de juristes experts**
- Garanti à jour des **dernières dispositions légales** en vigueur
- **100% personnalisable**
- Contient des commentaires pour vous **aider dans votre rédaction**



**LEGIMEDIA**

Votre partenaire en droit social

