

## **Compromis de vente**

### **Promesse synallagmatique de vente**

Entre les parties soussignées :

D'une part,

Monsieur/Madame [nom du vendeur], résidant au [adresse], agissant en tant que propriétaire ci-après désigné(e) comme « le promettant »,

Et d'autre part,

Monsieur/Madame [nom de l'acquéreur], résidant au [adresse], ci-après désigné(e) comme « le bénéficiaire ».

L'acquéreur atteste ne pas être, ni personnellement ni en qualité d'associé ou de dirigeant, soumis à une quelconque interdiction d'acquisition en vertu de l'article 225-26 I 2° du Code pénal.

Les parties conviennent et arrêtent les termes suivants :

Par les présentes, le promettant s'engage à vendre à bénéficiaire, ainsi qu'à ses héritiers, donataires, légataires, cessionnaires ou substitués éventuels, l'immeuble désigné ci-dessous, avec toutes les garanties ordinaires légales et conventionnelles en vigueur, de manière solidaire et indivisible.

Le bénéficiaire accepte la possibilité d'acquérir ledit bien, tout en réservant la faculté de renoncer à l'acquisition, sans pour autant être engagé à le faire.

### **Article 1 : Description du bien immobilier**

Le bien immobilier faisant l'objet de la présente vente est un(e) [nature du bien], situé(e) au [adresse du bien], d'une superficie totale de [x] m<sup>2</sup>. Il se compose des pièces suivantes : [décrire la composition des pièces]. Les références cadastrales de ce bien sont les suivantes : [références cadastrales].

En cas de location :

Si le bien est actuellement loué, il est convenu que sa situation locative est [libre / loué].

Le bien est vendu tel qu'il existe actuellement, avec tous les droits y afférents et tous les immeubles qui en font partie intégrante, sans aucune exception ni réserve de propriété.

Le bénéficiaire atteste avoir préalablement visité le bien et en avoir une connaissance suffisante.

### **Article 2 : Origine de propriété**

Le promettant est actuellement propriétaire du susmentionné bien immobilier, qu'il a acquis de [Madame/Monsieur] [nom du précédent propriétaire], conformément à l'acte authentique établi le [date] par Maître [nom du notaire], dans son étude située au [adresse], et enregistré le [date] au service de publicité foncière de [ville], sous les références suivantes : volume [volume] et numéro [n°].

### **Article 3 : Charges et Conditions**

La vente envisagée sera soumise aux charges et conditions ordinaires de droit, ainsi qu'aux conditions spécifiques suivantes, que le bénéficiaire s'engage à respecter :

#### **Garantie d'éviction :**

Le promettant ne garantira que contre tout trouble d'éviction éventuel. En d'autres termes, il n'assumera aucune responsabilité en cas de contestation de la propriété du bien par des tiers.

#### **Contenance et État de l'immeuble :**

Le bien sera remis tel qu'il se trouve au moment de la prise de possession par le bénéficiaire, sans garantie quant à sa superficie. Toute différence entre la superficie mentionnée dans les documents et celle réelle, même supérieure à un vingtième, sera assumée par le bénéficiaire.

#### **Vices cachés :**

Le promettant n'assumera aucune responsabilité pour les vices cachés affectant le sol, le sous-sol ou les bâtiments, y compris les fouilles, les vices de construction, les mitoyennetés, et l'état parasitaire, à moins qu'une déclaration spécifique ne soit faite à ce sujet.

#### **Passif existant :**

Le promettant s'engage à régler tous les engagements envers les créanciers ayant des droits enregistrés sur le bien, et à effectuer les démarches nécessaires pour que le bien soit libéré de toute charge. Cela inclut les dettes hypothécaires, les charges de copropriété et tout autre passif pouvant affecter le bien.

#### **Servitudes :**

Le bénéficiaire bénéficiera des servitudes actives, telles que le droit de passage ou de vue, mais devra supporter les servitudes passives, telles que les servitudes de vue ou de passage en faveur des propriétés voisines, sans droit de recours contre le promettant.

#### **Assurance contre l'incendie :**

Le bénéficiaire prendra en charge la continuité ou la résiliation des assurances contre l'incendie, en conformité avec les dispositions légales. Cela inclut également toute assurance contre les risques naturels ou accidentels.

#### **Impôts et contributions :**

Le promettant s'acquittera de tous les impôts et contributions à compter de la prise de possession du bien par le bénéficiaire. La taxe d'habitation sera à la charge de l'occupant au premier janvier, tandis que la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères seront réparties entre le promettant et le bénéficiaire proportionnellement à leur période respective de jouissance.

#### **Abonnements :**

Le bénéficiaire prendra en charge la continuité ou le renouvellement des contrats et abonnements pour les services publics, tels que l'eau, le gaz et l'électricité, afin de garantir que le promettant ne soit pas affecté par ces aspects.

#### **Absence de contrat d'affichage :**

Le promettant certifie qu'aucun contrat d'affichage n'existe concernant les biens vendus. Cela signifie qu'aucun tiers n'a de droits sur la publicité ou les panneaux d'affichage installés sur le bien.

#### **Article 4 : Prix de vente**

La vente envisagée sera conclue moyennant le prix principal de [prix en chiffres et en lettres], accepté par les deux parties.

Ce montant sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Modalités de paiement :

Le bénéficiaire déclare que le financement total de l'opération se compose des éléments suivants :

Derniers personnels : pour un montant de [montant en chiffres et en lettres].

Si le bénéficiaire a recours à un prêt :

Prêts contractés : pour un montant de [montant en chiffres et en lettres].

Les présentes sont conditionnées à l'obtention des prêts envisagés, selon les modalités suivantes :

Description du ou des prêt(s) envisagé(s) : [nature du prêt], d'une durée minimale de [durée], avec un taux d'intérêt maximal de [taux], et une périodicité de remboursement de [périodicité]. Les garanties et sûretés affectées aux prêts seront [description des garanties], et les demandes seront adressées aux établissements financiers suivants : [nom et adresse des établissements financiers].

Le bénéficiaire s'engage à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour obtenir ces prêts et à fournir toute justification à la demande du promettant. La condition suspensive sera considérée comme remplie dès réception des offres de prêt correspondant aux critères énoncés ci-dessus.

Le bénéficiaire s'engage également à informer le promettant de l'obtention ou de la non-obtention des prêts demandés dans un délai de [délai]. La réalisation de cette condition devra intervenir au plus tard le [date].

## **Article 5 : Propriété - Jouissance**

À partir du jour de la conclusion de la vente par acte authentique, le bénéficiaire deviendra propriétaire du bien vendu.

La jouissance du bien lui sera accordée à partir du même jour, dès qu'il prend effectivement possession des lieux.

Pour la rédaction de l'acte authentique, les parties désignent Maître [nom du notaire], exerçant dans son étude située au [adresse]. Les frais, droits et honoraires afférents à cet acte seront exclusivement supportés par le bénéficiaire.

## **Article 6 : Conditions suspensives**

En plus de la condition suspensive liée à l'obtention des prêts sollicités par le bénéficiaire, les présentes sont également soumises aux conditions suspensives suivantes, sans lesquelles le bénéficiaire n'aurait pas contracté :

Urbanisme : Les parties conviennent que les documents d'urbanisme ne doivent pas révéler l'existence de servitudes susceptibles de modifier de manière significative la configuration des lieux ou l'environnement proche de l'immeuble vendu, de diminuer sensiblement sa valeur vénale ou de le rendre impropre à sa destination.

Hypothèques : Il est stipulé que l'état délivré par le service de publicité foncière compétent ne doit pas révéler :

l'existence d'inscriptions dont le montant total, comprenant principal, intérêts, frais et accessoires, serait supérieur au prix convenu, à moins que le promettant ne prouve l'extinction de leur cause ou l'engagement de mainlevée des créanciers ;

l'existence d'un commandement de saisie ;

l'existence d'une servitude non divulguée au bénéficiaire.

Titres de propriété : Il est exigé que l'examen des titres ne révèle aucun vice affectant le droit de propriété du promettant, ni aucun défaut susceptible de diminuer la valeur de l'immeuble ou de le rendre impropre à sa destination.

Droits de préemption : Il est conditionné que toute personne physique ou morale, qu'elle soit de droit public ou privé, détentrice d'un droit de préemption, renonce expressément à l'exercer dans le cadre de cette vente.

## **Article 7 : Durée de validité de la promesse - Modalités de levée d'option**

La présente promesse est valable et acceptée pour une durée de [durée], prenant fin le [date].

En cas de défaut de notification par le bénéficiaire, ses ayants cause ou ayants droit, de sa décision d'acquérir l'immeuble désigné avant la date limite susmentionnée, en levant l'option conformément aux conditions stipulées ci-dessous, il sera privé des droits accordés par cette promesse, laquelle deviendra caduque de plein droit et sans nécessité de formalités, à l'exception des dispositions de la clause relative à l'indemnité d'immobilisation prévue ci-après.

Si le bénéficiaire choisit d'acquérir le bien, il devra notifier sa décision au promettant, à son domicile, par l'un des moyens suivants : acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé. Cette notification devra parvenir au promettant dans les formes requises au plus tard à la date limite de levée d'option mentionnée ci-dessus.

### **Article 8 : Indemnité d'immobilisation**

En échange de la promesse faite par le promettant, le bénéficiaire verse aujourd'hui la somme de [montant en chiffres et en lettres], à titre d'indemnité d'immobilisation.

En cas de concrétisation de la vente, cette indemnité sera déduite du prix dans la mesure correspondante.

Si la présente promesse devient caduque en raison du non-respect ou de l'absence de réalisation d'une des conditions suspensives dans le délai accordé au bénéficiaire pour lever l'option, l'indemnité d'immobilisation sera intégralement et immédiatement restituée au bénéficiaire, sans retenue.

Si le bénéficiaire choisit de ne pas lever l'option dans le délai imparti, alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'indemnité d'immobilisation demeure acquise de plein droit et sans nécessité de formalités au promettant.

L'indemnité d'immobilisation versée aujourd'hui est également affectée en nantissement par le promettant au profit du bénéficiaire, à titre de garantie, afin de garantir le remboursement éventuel de cette somme.

### **Article 9 : Faculté de rétractation**

Conformément à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le présent acte portant sur l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation confère au bénéficiaire, qui n'est pas un professionnel de l'immobilier, la faculté de se rétracter.

Une notification de l'acte sera envoyée au bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La faculté de rétractation pourra être exercée par le bénéficiaire au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Si le délai de 10 jours

expire un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, il sera prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Il est à noter que, en cas de pluralité de bénéficiaires, la rétractation de l'un d'eux entraînera automatiquement la résolution de l'acte à l'égard de tous les bénéficiaires.

### **Article 10 : Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes :

Le promettant fait élection de domicile à l'adresse suivante : [adresse du promettant].

Le bénéficiaire fait élection de domicile à l'adresse suivante : [adresse du bénéficiaire].

### **Article 11 : Enregistrement**

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le présent acte sera enregistré dans un délai maximal de dix jours à compter de sa signature.

Fait en trois exemplaires originaux, le [date], à [lieu].

[Signature du promettant] [Nom du promettant]

[Signature du bénéficiaire] [Nom du bénéficiaire]