

COMPROMIS DE VENTE

Promesse synallagmatique de vente – Acte sous seing privé

Avertissement : ce modèle est fourni à titre indicatif et pédagogique. Il ne constitue pas un acte authentique. Faites relire ce document par un notaire avant toute signature.

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION DES PARTIES

Le vendeur

Nom et prénom : ex. : Martin Dupont

Date de naissance : jj/mm/aaaa Lieu de naissance : Ville (départ.)

Adresse complète : _____

Situation matrimoniale : ex. : marié sous régime légal Nationalité : ex. : française

L'acquéreur

Nom et prénom : ex. : Sophie Bernard

Date de naissance : jj/mm/aaaa Lieu de naissance : Ville (départ.)

Adresse complète : _____

Situation matrimoniale : ex. : célibataire Nationalité : ex. : française

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION DU BIEN VENDU

Nature du bien : appartement / maison individuelle / terrain

Adresse complète : _____

Étage / lot : ex. : 3^e étage, lot n° 12 Superficie loi Carrez : ex. : 68,42 m²

Surface terrain : ex. : 450 m² Références cadastrales : ex. : section AB, parcelle 0042

Origine de propriété : ex. : acte reçu le ... par Me ... notaire à ...

Dépenses incluses : ex. : cave n°3, parking n°8

ARTICLE 3 – PRIX DE VENTE

Prix net vendeur : ex. : 250 000 € Honoraires d'agence : ex. : 12 500 € TTC

Agence à la charge de : acquéreur / vendeur Prix total acquéreur : ex. : 262 500 €

Le prix sera payé comptant lors de la signature de l'acte authentique, après déduction du dépôt de garantie.

ARTICLE 4 – DÉPÔT DE GARANTIE (SÉQUESTRE)

Montant du séquestre : ex. : 25 000 € Versé entre les mains de : Me ... notaire / agence

Mode de règlement : virement / chèque de banque Date limite de versement : jj/mm/aaaa

Ce séquestre sera imputé sur le prix ou restitué à l'acquéreur en cas de non-réalisation d'une condition suspensive.

ARTICLE 5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente vente est consentie sous les conditions suspensives ci-dessous. En cas de non-réalisation dans les délais, le compromis sera nul et le séquestre restitué à l'acquéreur.

Condition suspensive d'obtention de prêt immobilier (art. L. 313-41 C. conso.)

Montant du prêt sollicité :	<i>ex. : 200 000 €</i>
Taux d'intérêt maximal :	<i>ex. : 4,00 % hors assurance</i>
Durée du prêt :	<i>ex. : 20 ans</i>
Délai d'obtention :	<i>ex. : 45 jours à compter de la signature</i>
Établissements à solliciter :	<i>ex. : 2</i>

Autres conditions suspensives (facultatif – supprimer si non applicable)

ex. : Absence de droit de préemption exercé par la commune dans le délai légal.

ex. : Obtention d'un permis de construire conforme au projet de l'acquéreur dans un délai de ... jours.

ARTICLE 6 – MODALITÉS DE RÉALISATION**Date limite de l'acte****définitif :***jj/mm/aaaa***Notaire chargé de l'acte :***Me ... notaire à ...***Date de jouissance / remise des clés :** *jj/mm/aaaa*

Le bien est vendu libre de toute occupation. Le vendeur s'engage à libérer les lieux et remettre les clés au plus tard à la date de signature de l'acte authentique.

ARTICLE 7 – DÉCLARATIONS ET GARANTIES DU VENDEUR**Situation hypothécaire**

ex. : Le bien est libre de toute inscription hypothécaire à la date des présentes. OU : Hypothèque en garantie d'un prêt consenti par [banque], mainlevée obtenue lors de l'acte définitif.

Servitudes

ex. : Le bien n'est grevé d'aucune servitude apparente ou occulte. OU : Le bien est grevé des servitudes suivantes : [détailler].

Situation locative

ex. : Le bien est libre de toute occupation locative. OU : Le bien est occupé par un locataire dont le bail expire le ... et qui a renoncé à son droit de préemption.

ARTICLE 8 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES (DDT)

Le vendeur remet à l'acquéreur, en annexe, les diagnostics obligatoires suivants, réalisés par un diagnostiqueur certifié :

- | | |
|--|--|
| ■ Diagnostic de performance énergétique (DPE) | ■ Diagnostic gaz (installation de plus de 15 ans) |
| ■ Audit énergétique (logements classés F ou G) | ■ Diagnostic électricité (installation de plus de 15 ans) |
| ■ Diagnostic amiante (constructions avant juillet 1997) | ■ Diagnostic assainissement non collectif |
| ■ Diagnostic plomb – CREP (constructions avant 1949) | ■ Mesurage loi Carrez (copropriété) |
| ■ État des risques et pollutions (ERP) | ■ Documents de copropriété (règlement, PV d'AG, état daté, carnet d'entretien) |
| ■ Diagnostic termites (zones à risque définies par arrêté) | |

L'acquéreur reconnaît avoir reçu ces documents avant signature. Le délai de rétractation de 10 jours ne court qu'à compter de la remise complète de l'ensemble des annexes.

ARTICLE 9 – DÉLAI DE RÉTRACTATION

Conformément aux articles L. 271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur non professionnel dispose d'un **délai de rétractation de 10 jours calendaires** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le présent acte, ou de sa remise en main propre.

Pendant ce délai, l'acquéreur peut se rétracter sans motif ni pénalité par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au vendeur.

ARTICLE 10 – CLAUSES PARTICULIÈRES

Indiquer toute clause particulière (travaux, mobilier inclus, etc.) – Laisser vide si sans objet

ARTICLE 11 – FRAIS ET HONORAIRES

Les frais de rédaction et d'enregistrement de l'acte authentique (frais de notaire) sont à la charge exclusive de l'**acquéreur**, conformément aux usages et au barème réglementé en vigueur.

Honoraires d'agence à la charge de :

acquéreur / vendeur / n.a.

Montant des honoraires : *ex. : 0 € TTC*

SIGNATURES

Fait en deux exemplaires originaux, à :

Lieu de signature :

Ville

Le :

jj/mm/aaaa

LE VENDEUR

Précédé de la mention manuscrite « Lu et approuvé – Bon pour vente »

Nom, prénom :

L'ACQUÉREUR

Précédé de la mention manuscrite « Lu et approuvé – Bon pour achat »

Nom, prénom :

Note juridique : ce modèle est fourni à titre indicatif et ne constitue pas un acte authentique ni un conseil juridique. Certaines situations (copropriété, bien loué, hypothèque, SCI, achat en indivision) requièrent des clauses adaptées. Il est fortement recommandé de faire relire ce document par un notaire avant signature. Source : *guide-immobilier.fr*