

# MODÈLE DE COMPROMIS DE VENTE

*Promesse Synallagmatique de Vente*

**www.scarlethimmobilier.fr**

**⚠ Avertissement :** Ce modèle doit être complété et adapté à votre situation spécifique. La rédaction d'un avant-contrat immobilier est complexe et il est vivement recommandé de confier cette tâche à un professionnel (Notaire ou avocat) pour garantir la validité de l'acte et l'information complète des parties.

**Entre les soussignés :**

## LE VENDEUR

- **Nom, Prénoms :** Monsieur/Madame  
[ ..... ]
- **Adresse Complète :** Demeurant à  
[ ..... ]
- **Né(e) à / le :** [.....] le [.....]
- **Situation matrimoniale :** [Préciser le régime, date et lieu de mariage, informations du conjoint le cas échéant]

Dénommé ci-après "**Le Vendeur**".

## L'ACQUÉREUR

- **Nom, Prénoms :** Monsieur/Madame  
[ ..... ]
- **Adresse Complète :** Demeurant à  
[ ..... ]
- **Né(e) à / le :** [.....] le [.....]

- **Situation matrimoniale :** [Préciser le régime, date et lieu de mariage, informations du conjoint le cas échéant]

Dénommé ci-après "**L'Acquéreur**" (ou "Acquéreurs solidaires" si plusieurs acquéreurs).

---

## IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le Vendeur, s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend, sous les conditions suspensives ci-après énoncées, à l'Acquéreur qui accepte, le bien immobilier ci-après désigné.

## 1. INFORMATION PRÉALABLE DES PARTIES

---

Les parties reconnaissent avoir été informées des conséquences résultant de l'application de l'article 1112-1 du Code civil concernant le devoir d'information.

## 2. DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

---

L'Acquéreur déclare bien connaître le bien pour l'avoir vu et visité.

- **Adresse :** [à compléter]
- **Nature du bien :** [Appartement, maison individuelle, terrain...]
- **Consistance :** [Nature et usage des pièces]
- **Superficie :** [...] m<sup>2</sup> (Loi Carrez si copropriété)
- **Accessoires :** [Jardin, garage, cave, etc.]
- **Références Cadastrales :** [à compléter]
- **Si copropriété :** Numéros des lots et millièmes

## 3. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

---

### 3.1 Origine de Propriété

Le Vendeur déclare être seul propriétaire des biens, acquis de [...] par acte notarié établi le [...] par Me [...], notaire.

### 3.2 Servitudes et Urbanisme

Le Vendeur déclare que les biens ne sont pas grevés de servitudes spéciales à sa connaissance, autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du plan d'aménagement et d'urbanisme, et de la loi en général.

### 3.3 Situation Hypothécaire

Le Vendeur déclare que les biens sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque. S'il y a des inscriptions hypothécaires, il s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.

### 3.4 État Locatif

Les biens sont/seront [libres de toute location ou occupation] le jour de l'entrée en jouissance. (Si occupés, préciser le type d'occupation, date du bail, durée)

### 3.5 Logement de la famille

Le Vendeur déclare que les biens vendus ne constituent pas le logement de la famille au sens de l'article 215 alinéa 3 du Code civil.

## 4. DÉCLARATIONS DE L'ACQUÉREUR

---

L'Acquéreur déclare, notamment s'il s'agit d'un bien à usage d'habitation, ne pas avoir fait l'objet de certaines condamnations définitives. Il reconnaît également avoir été informé des dispositions relatives au logement décent (Décret n° 2002-120) dans l'hypothèse où il déciderait de louer le bien à usage d'habitation principale.

## 5. PRIX ET INDEMNITÉS D'IMMOBILISATION

---

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le **prix principal de** [...] €] (en lettres : [...] ).

### 5.1 Versement par l'Acquéreur

En contrepartie de l'engagement de cession du Vendeur, l'Acquéreur verse ce jour la somme de [..... €] (en lettres : [.....]) à titre d'indemnité d'immobilisation ou de dépôt de garantie (généralement 5% à 10% du prix).

## 5.2 Imputation

Cette somme s'imputera sur le prix convenu de la vente lors de la signature de l'acte authentique.

## 5.3 Sort en cas de non-réalisation

- **Défaillance de l'Acquéreur :** En cas de refus d'acheter hors motif légitime ou non-réalisation des conditions suspensives par sa faute, l'indemnité d'immobilisation sera conservée par le Vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- **Défaillance du Vendeur :** Celui-ci devra restituer à l'Acquéreur le double de l'indemnité d'immobilisation à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

## 6. FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

---

L'Acquéreur déclare que son acquisition sera financée de la façon suivante (frais d'emprunt non compris) :

- De ses deniers personnels et assimilés à concurrence de [..... €]
- D'un ou plusieurs prêts bancaires d'un montant global de [..... €]

L'Acquéreur déclare que les fonds engagés ne proviennent pas d'une infraction liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.

## 7. CONDITIONS SUSPENSIVES

---

La réalisation de la vente est soumise aux conditions suspensives suivantes, qui produiront un effet rétroactif à la date de signature des présentes. Toutes les conditions suspensives devront être réalisées avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente.

### A) Condition Suspensive d'Obtention de Prêt

La vente est soumise à l'obtention du ou des prêts sollicités par l'Acquéreur.

### **Caractéristiques du Prêt :**

- Montant maximum : [..... €] (en lettres)
- Durée maximum : [.....] ans
- Taux maximum hors assurance : [.....] % la première année

**Délai d'Obtention :** La vente sera caduque du fait de la non-obtention d'offres de prêt dans le délai de [.....] jours (minimum un mois conformément à l'article L. 313-41 du Code de la consommation).

### **OU, si l'Acquéreur ne recourt pas à un emprunt :**

#### **Mention Manuscrite Obligatoire :**

"Je, soussigné(e) [.....], acquéreur de la présente promesse de vente, déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé que si, néanmoins, je souhaitais solliciter un prêt, je ne pourrais plus me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la loi du 13 juillet 1979."

### **B) Autres Conditions Suspensives**

- **Urbanisme :** Le certificat d'urbanisme ne devra pas révéler de servitude grave pouvant déprécier la valeur de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination.
- **Situation Hypothécaire :** L'état hypothécaire ne devra pas révéler d'inscriptions d'un montant supérieur au prix de vente stipulé.
- **Purge du Droit de Préemption :** Absence d'exercice du droit de préemption par un bénéficiaire éventuel.
- **Permis de Construire :** (*Si applicable, prévoir un délai de 5 à 6 mois minimum*)

### **C) Non-Réalisation des Conditions Suspensives**

Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, tout acompte versé sera immédiatement restitué à l'Acquéreur. Si le défaut de réalisation est imputable à une faute ou négligence de l'Acquéreur, le Vendeur pourra demander le bénéfice de l'article 1304-3 du Code civil.

## 8. ACTE AUTHENTIQUE

Les présentes conventions constituent, dès leur signature, un accord définitif sur la chose et sur le prix. Elles seront réitérées au plus tard le [.....] par acte authentique établi par Maître [.....], notaire à [.....].

**Carence :** Dans le cas où l'une des parties refuserait de signer l'acte authentique sans motif légitime, elle pourra être contrainte de s'exécuter en justice (exécution forcée).

## 9. DROIT DE RÉTRACTATION

Conformément à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'Acquéreur non professionnel dispose d'un **délai de dix jours calendaires** pour se rétracter à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

- L'acte doit être notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen équivalent.
- En cas de rétractation, les sommes versées sont intégralement restituées à l'acquéreur dans un délai de vingt et un jours.

### Déclaration Manuscrite de l'Acquéreur :

"Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation de dix jours m'est accordé par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il court à compter du lendemain de la date de remise inscrite de ma main sur le présent acte, soit à compter du [.....] :"

## 10. ANNEXES OBLIGATOIRES

Le Vendeur s'engage à joindre le Dossier de Diagnostic Technique (DDT) à la présente promesse de vente.

### Le DDT doit inclure les diagnostics suivants :

- État des risques d'accessibilité au plomb
- Diagnostic de recherche d'amiante
- État relatif à la présence de termites

- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- État de l'installation intérieure de gaz et d'électricité
- État des risques naturels et technologiques

*Si le bien est en copropriété, d'autres documents spécifiques doivent être joints (règlement de copropriété, procès-verbaux des trois dernières assemblées générales, etc.)*

---

**Fait à :** [.....] (lieu)

**Le :** [.....] (date)

**En** [...] **exemplaires originaux.**

*(Dont un pour l'enregistrement si l'acte est sous signature privée et s'il s'agit d'une promesse unilatérale, à peine de nullité, dans les dix jours de l'acceptation de la promesse, avec un droit fixe de 125 €)*

---

**Le Vendeur**

Signature :

**L'Acquéreur**

Signature :

---

Document fourni par

**SCARLET IMMOBILIER**  
[www.scarletimmobilier.fr](http://www.scarletimmobilier.fr)