**Compromis de vente sous conditions suspensives**

**Entre les soussignés :**

Madame/Monsieur (Indiquer Nom Prénom du vendeur), né(e) le (date de naissance) à (lieu de naissance) et domicilié(e) au (adresse complète du vendeur), désigné(e) ci-après " le vendeur ", d’une part,

Et

Madame/Monsieur (Indiquer Nom Prénom de l’acquéreur), né(e) le (date de naissance) à (lieu de naissance) et domicilié(e) au (adresse complète du vendeur), désigné(e) ci-après " l’acquéreur", d’autre part.

Il est précisé que si la vente intervient entre plusieurs acquéreurs et vendeurs, les uns et les autres interviendront solidairement entre eux.

Il est convenu d’un compromis de vente sur le bien dont la désignation suit.

**I — NATURE DE L’ENGAGEMENT**

Le vendeur s’engage à vendre à l’acquéreur le bien ci-après désigné.

L’acquéreur accepte et s’engage à acquérir, sous réserve des conditions suspensives énumérées ci-après (voir chapitre VI — CONDITIONS SUSPENSIVES).

**II — SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS**

Le compromis de vente porte sur (désignation du type de bien : appartement, maison individuelle, etc.) situé au (adresse complète du bien), et affichant les caractéristiques suivantes :

* composition : (nature et usage des pièces) ;
* superficie : (indiquer la superficie) ;
* accessoires : (jardin, garage, etc.) ;
* équipements communs : (aire de jeu, ascenseur, etc.).

Si le bien est en copropriété :

* numéro du ou des lots :
* nombre de millièmes :
* références cadastrales :

L’acquéreur déclare avoir pris connaissance des caractéristiques du bien objet du présent compromis pour l’avoir vu, mesuré et visité. Il dispense de ce fait le vendeur d’une désignation plus détaillée du bien.

**III — ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le vendeur est devenu propriétaire du bien objet du compromis de vente par acte notarié en date du (indiquer la date), établi par Mr (indiquer Nom Prénom du notaire chargé de l’acte), pour la somme de (préciser). Au besoin, le vendeur s’engage à remettre une copie de l’acte authentique de cette vente.

**IV — CHARGES GREVANT LE BIEN**

* Situation locative : le vendeur déclare que le bien objet du compromis est libre de toute occupation, ou qu’il le sera au plus tard à compter du jour de la signature de l’acte authentique.
* Servitudes et urbanisme : le vendeur déclare qu’à sa connaissance le bien objet du compromis de vente n’est grevé d’aucune servitude spéciale ou résultant de la situation naturelle des lieux ou des textes et règlements en vigueur concernant l’urbanisme.
* Hypothèques et privilèges : le vendeur déclare que le bien objet du présent est libre de tout privilège ou hypothèque.

**V — DROIT DE RÉTRACTATION**

Conformément aux dispositions prévues par l’article L. 271-1 du Code de la Construction et de l’Habitation, l’acquéreur dispose d’un délai de sept jours pour exercer son droit de rétractation. Ce délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée qui lui est adressée en vue de lui notifier le présent acte. Pour être recevable, la rétraction de l’acquéreur respectera impérativement ce délai susmentionné. Elle sera adressée au vendeur par lettre recommandée avec AR.

À noter que le dépôt de garantie accolé au présent compromis :

* fera office d’acompte sur le prix de vente en cas de non-rétractation par l’acquéreur ;
* sera remis à l’acquéreur, sans pénalités ni retenues, si celui-ci exerce son droit de rétractation dans le respect des conditions mentionnées plus haut.

**VI — CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le présent compromis de vente est consenti et accepté par les deux parties sous les conditions suspensives suivantes :

* Capacité, pouvoir : le vendeur est en mesure, au besoin, de justifier d’un droit de propriété régulier. Il dispose de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la signature de l’acte authentique.
* Urbanisme : aucun certificat d’urbanisme concernant le bien objet du présent compromis ne pourra révéler l’existence d’une charge ou d’une servitude de nature à restreindre le droit de propriété ou de jouissance ou à rendre le bien objet du présent compromis impropre à sa destination.
* Droit de préemption : aucun droit de préemption ne pourra être exercé pour faire obstacle à la réalisation de la vente.

*(À choisir entre les deux options)*

*Option n° 1*: Condition suspensive relative au financement

Le présent compromis de vente est consenti et accepté sous la condition suspensive de l’obtention par l’acquéreur d’un prêt bancaire permettant le financement de son acquisition, au plus tard le (indiquer la date), et avec pour caractéristiques suivantes :

* somme nécessaire à l’acquisition (montant de la transaction + montant des frais notariés + montants des éventuels autres frais) : (préciser le montant) ;
* financement personnel et assimilés : (préciser le montant) ;
* somme empruntée : (préciser le montant).

L’acquéreur s’engage à fournir, si nécessaire, les éléments relatifs à son emprunt et permettant d’évaluer la compatibilité de cet emprunt avec ses possibilités de remboursement. La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que l’acquéreur aura reçu une ou plusieurs offres de prêts couvrant le montant global d’emprunts nécessaire au financement de son acquisition et correspondant à ses possibilités de remboursement. Conformément aux dispositions prévues par l’article 1178 du Code civil, elle pourra également être considérée comme réalisée dans le cas où l’acquéreur se rend coupable d’une action faisant obstacle à sa réalisation.

*Option n° 2 :* Renonciation à la condition suspensive relative au financement

L’acquéreur déclare financer son acquisition sans avoir recours à un emprunt. De fait, il renonce à la condition suspensive relative au financement. Conformément aux dispositions prévues par l’article 18 de la Loi du 13 juillet 1979, l’acquéreur confirme cette renonciation en rédigeant, à la main, la déclaration suivante :

"Je soussigné(e) (Nom Prénom), acquéreur du présent compromis 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."

En cas de non-réalisation d’une condition suspensive mentionnée dans le présent compromis, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu. Le vendeur reprend la libre disposition du bien ci-dessus désigné.

En cas de réalisation des conditions suspensives, la vente sera régularisée en l’étude de Me (Nom Prénom du notaire), dans un délai de (préciser le délai) à compter de la réalisation desdites conditions suspensives.

**VII — PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE**

L’acquéreur devient propriétaire du bien à compter du jour de la signature de l’acte authentique. Il en prend la jouissance à compter du même jour.

**VIII — PRIX ET RÉALISATION DE LA VENTE**

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de (indiquer le montant de la transaction en euros).

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l’acte authentique.

À défaut du versement du prix de vente entre les mains de Me (Nom Prénom du notaire) en charge de l’acte authentique, la vente sera considérée comme nulle et non avenue. Me (Nom Prénom du notaire) ne procèdera à aucun transfert de propriété. L’indemnité d’immobilisation restera acquise au vendeur.

Dans le cas où toutes les conditions suspensives venaient à se réaliser, la vente sera régularisée dans un délai de (préciser le nombre de jours) à compter de la réalisation desdites conditions, par acte notarié en la présence de Mr (Nom Prénom du notaire).

En cas de refus de l’une des deux parties à signer l’acte authentique, celle pourra y être contrainte par toutes les voies de droit. Elle supportera alors tous les frais de poursuite.

En outre, la partie refusant de signer l’acte authentique devra s’acquitter de la somme de (préciser le montant) à titre d’indemnité forfaitaire et de clause pénale en faveur de l’autre partie.

**IX — CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE**

Les conditions suivantes encadrent la réalisation de la vente :

* l’acquéreur s’engage à prendre le bien objet du compromis dans l’état où il se trouve le jour de l’entrée en jouissance, sans garantie d’aucune sorte de la part du vendeur concernant les vices de toute nature, à l’exception faite de ceux dont il aurait notoirement connaissance ;
* l’acquéreur s’engager à s’acquitter, à compter du jour de l’entrée en jouissance, de toutes charges, taxes et impôts. Seule la taxe foncière fera l’objet d’un règlement par les deux parties au prorata de leur occupation dans l’année civile de l’entrée en jouissance ;
* l’acquéreur fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toute police d’assurance concernant le bien objet du compromis ;
* l’acquéreur s’engage à payer tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes et de ses suites.

**X — DÉPÔT DE GARANTIES**

Dans le cadre du présent compromis, l’acquéreur a déposé la somme de (préciser le montant en euros) entre les mains de Mr (Nom Prénom du notaire) désigné comme séquestre amiable, ainsi que le vendeur le reconnaît.

Cette somme sera imputée sur le prix de la vente. Comme mentionné au chapitre V. DROIT DE RÉTRACTATION, cette somme constituera un acompte sur le prix de vente en cas de réalisation de la condition suspensive. Elle sera restituée à l’acquéreur dans son intégralité, sans retenue ni indemnité, en cas de non-réalisation de la condition suspensive.

**XI — PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Le vendeur et l’acquéreur s’accordent pour donner pouvoir à M. (Nom Prénom) en vue de la publication du présent.

**XII — ANNEXES**

Sont joints au présent compromis les documents suivants, faisant office d’annexes :

(*Lister les annexes parmi lesquelles le dossier de diagnostic technique comportant le diagnostic de performance énergétique DPE, le constat de risque d’exposition au plomb Crep, etc*.).

Fait à : (préciser le lieu)

Le : (préciser la date)

En (préciser le nombre d’exemplaires)

Le vendeur L’acquéreur

Signature Signature