

MODÈLE INFORMATIF DE COMPROMIS DE VENTE IMMOBILIÈRE

Luxembourg - maison, appartement, immeuble ou terrain

AVERTISSEMENT IMPORTANT

Ce modèle est fourni à titre informatif et ne constitue pas un conseil juridique. Au Luxembourg, un compromis signé par les parties est un véritable contrat et peut valoir vente. Il engage en principe le vendeur et l'acquéreur. Faites adapter et vérifier le document par un notaire ou un avocat avant toute signature, surtout en présence d'un financement, d'une succession, d'un divorce, d'un bien loué, d'une indivision, d'une société, d'une hypothèque, d'une servitude complexe, d'un droit de préemption ou d'une situation internationale.

Mode d'emploi : remplacez toutes les mentions [À compléter], supprimez les options non retenues et joignez les annexes disponibles. Ne laissez pas de clause ambiguë ou contradictoire.

Source officielle : Guichet.lu rappelle que le compromis est définitif lorsqu'il est signé par les deux parties, que la chose et le prix doivent être déterminés, et que l'acte notarié rend la vente opposable aux tiers.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

1. Vendeur(s)

Nom, prénom / dénomination sociale

[À compléter]

Date et lieu de naissance / forme juridique et numéro d'immatriculation

[À compléter]

Adresse complète / siège social

[À compléter]

État civil, régime matrimonial et coordonnées de contact, si pertinent

[À compléter]

Ci-après dénommé(s) « le Vendeur ».

2. Acquéreur(s)

Nom, prénom / dénomination sociale

[À compléter]

Date et lieu de naissance / forme juridique et numéro d'immatriculation

[À compléter]

Adresse complète / siège social

[À compléter]

État civil, régime matrimonial et coordonnées de contact, si pertinent

[À compléter]

Ci-après dénommé(s) « l'Acquéreur ».

IL EST CONVENU CE QUI SUIV

Article 1 - Objet de la vente

Le Vendeur déclare vendre à l'Acquéreur, qui accepte sous réserve des conditions prévues au présent compromis, le bien immobilier décrit ci-dessous.

Article 2 - Désignation du bien

Adresse complète du bien

[À compléter]

Commune, section, numéro cadastral, contenance et nature cadastrale

[À compléter]

Pour un appartement : lot privatif, millièmes / quotes-parts et dépendances (cave, parking, garage, jardin, etc.)

[À compléter]

Description sommaire : type de bien, surfaces, nombre de pièces, annexes et équipements inclus

[À compléter]

Mobilier, installations ou éléments expressément inclus dans la vente

[À compléter]

Éléments expressément exclus de la vente

[À compléter]

Source officielle : Le compromis doit au minimum identifier les parties, désigner précisément l'immeuble, fixer le prix et préciser les modalités de paiement.

Article 3 - Titre, situation juridique et déclarations du Vendeur

Origine de propriété : acte notarié, date, notaire et référence

[À compléter]

☐ Le Vendeur déclare être propriétaire du bien et avoir la capacité juridique de le vendre.

☐ Le bien est libre de toute occupation au jour de l'acte / voir Article 9 pour la situation d'occupation.

☐ Le bien est libre de privilèges, hypothèques, saisies ou inscriptions, sauf celles déclarées ci-dessous et destinées à être levées lors de l'acte.

Hypothèques, saisies, charges, servitudes, droits réels, droits de préemption ou autres contraintes connues

[À compléter]

Litiges, procédures, sinistres importants ou non-conformités connus

[À compléter]

Autorisations de construire, transformations, travaux et régularisations connus

[À compléter]

Article 4 - Prix de vente et modalités de paiement

Prix principal en chiffres et en toutes lettres

[À compléter]

Mode de paiement prévu lors de l'acte notarié

[À compléter]

☐ Aucun acompte n'est versé à la signature du compromis.

☐ Un dépôt / acompte de [À compléter] EUR sera versé sur le compte tiers du notaire désigné, selon ses instructions et après validation du mécanisme par les parties.

Attention : ne prévoyez pas de versement direct au Vendeur sans sécurisation juridique et bancaire appropriée.

Article 5 - Conditions suspensives

Les parties cochent et complètent uniquement les conditions applicables :

☐ Obtention d'un financement bancaire par l'Acquéreur (voir Article 6).

☐ Absence d'exercice d'un droit légal ou conventionnel de préemption.

☐ Obtention / confirmation d'une autorisation ou information urbanistique précisément définie ci-dessous.

☐ Vérification satisfaisante de la situation cadastrale, de la propriété, des hypothèques, servitudes, charges et documents du bien par le notaire.

[] Autre condition suspensive clairement définie : [À compléter].

Date limite et modalités de constatation de chaque condition

[À compléter]

Toute condition doit être précise : objet, démarches attendues, bénéficiaire, délai, justificatifs et conséquences de sa réalisation ou de sa défaillance.

Article 6 - Financement bancaire (clause optionnelle)

[] Cette clause ne s'applique pas : l'Acquéreur déclare acheter sans condition d'obtention d'un prêt bancaire.

[] Cette clause s'applique : la vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement.

Montant minimal du prêt recherché

[À compléter]

Durée maximale / taux maximal ou autres caractéristiques essentielles, si souhaité

[À compléter]

Date limite pour introduire la demande et date limite pour communiquer l'accord ou le refus

[À compléter]

Nombre d'établissements à solliciter et justificatifs à produire

[À compléter]

Source officielle : Guichet.lu indique que les parties fixent librement le délai de financement et mentionne des délais observés en pratique d'au moins quatre à six semaines. Le délai doit rester réaliste et adapté au dossier.

Article 7 - Certificat de performance énergétique et documents techniques

[] Un certificat de performance énergétique (CPE) valide existe et a été communiqué à l'Acquéreur.

[] Le CPE doit encore être établi ou renouvelé avant l'acte, sauf exception légale applicable.

Classe énergétique, classe d'isolation, date de validité et référence du CPE

[À compléter]

Autres diagnostics, rapports techniques, plans ou documents remis

[À compléter]

Source officielle : Guichet.lu indique que le CPE est obligatoire lors d'un changement de propriétaire d'un bâtiment d'habitation existant qui ne dispose pas déjà d'un CPE valide, sous réserve de certaines exceptions.

Article 8 - Copropriété (si applicable)

Nom et coordonnées du syndic

[À compléter]

Charges courantes, fonds de réserve, travaux votés / projetés et appels de fonds connus

[À compléter]

Procès-verbaux, règlement de copropriété, décomptes et autres pièces remis

[À compléter]

Répartition contractuelle des charges et travaux entre Vendeur et Acquéreur

[À compléter]

Article 9 - Occupation, bail et jouissance

[] Le bien sera libre de toute occupation et de tout mobilier non inclus lors de la remise des clés.

[] Le bien est loué / occupé selon le contrat ou la situation décrite ci-dessous.

Identité de l'occupant, nature du droit d'occupation, bail, loyer, garantie et date de disponibilité

[À compléter]

Date de remise des clés et d'entrée en jouissance

[À compléter]

Indemnité d'occupation en cas de remise tardive des clés, si convenue

[À compléter]

Article 10 - État du bien et conservation

L'Acquéreur reconnaît avoir pu visiter le bien et obtenir les informations disponibles. Le Vendeur s'engage à conserver le bien dans un état substantiellement comparable jusqu'à l'acte et à informer l'Acquéreur de tout événement important survenant avant la vente.

Réparations, travaux ou engagements spécifiques convenus avant l'acte

[À compléter]

Article 11 - Notaire et acte authentique

Nom et coordonnées du notaire choisi

[À compléter]

Date cible ou délai pour la signature de l'acte authentique

[À compléter]

Les parties transmettront sans délai au notaire les pièces et informations requises. L'acte notarié assurera notamment les vérifications nécessaires et rendra le transfert opposable aux tiers.

Article 12 - Frais, impôts et charges

[] Les frais notariés, droits d'enregistrement et de transcription sont à charge de l'Acquéreur, sauf stipulation contraire ci-dessous.

Répartition particulière des frais, impôts, charges et prorata

[À compléter]

Chaque partie reste responsable de ses propres obligations fiscales et doit demander un conseil adapté à sa situation.

Article 13 - Défaillance, clause pénale et résolution

[] Aucune clause pénale forfaitaire n'est insérée ; les conséquences d'une inexécution seront déterminées selon le droit applicable et le préjudice démontré.

[] Une clause pénale est convenue, après conseil professionnel : [À compléter] EUR ou [À compléter] % du prix.

Procédure de mise en demeure, délai de régularisation et cas d'application

[À compléter]

Une clause pénale peut avoir des effets financiers importants. Ne reprenez pas automatiquement un pourcentage standard sans vérifier sa pertinence et sa rédaction.

Article 14 - Enregistrement du compromis

Partie chargée de l'enregistrement éventuel, délai et frais

[À compléter]

Source officielle : Guichet.lu indique qu'en principe un compromis immobilier doit être présenté à l'enregistrement dans les trois mois par un non-professionnel. Les droits peuvent différer selon la présence d'une condition suspensive. Faites confirmer le traitement applicable.

Article 15 - Notifications et éléction de domicile

Adresse et e-mail retenus pour les notifications du Vendeur

[À compléter]

Adresse et e-mail retenus pour les notifications de l'Acquéreur

[À compléter]

Mode de notification exigé pour les décisions importantes

[À compléter]

Article 16 - Droit applicable et intégralité de l'accord

Le présent compromis est régi par le droit luxembourgeois. Il exprime l'accord des parties sur les points qu'il traite, sans préjudice des vérifications et mentions qui devront figurer dans l'acte notarié. Toute modification doit être établie par écrit et signée par les parties.

Article 17 - Annexes

- ☐ Copie des pièces d'identité / documents de la société et pouvoirs de signature.
- ☐ Titre de propriété / références de l'acte antérieur.
- ☐ Extrait cadastral / plan cadastral et plans disponibles.
- ☐ Certificat de performance énergétique.
- ☐ Documents de copropriété et procès-verbaux, le cas échéant.
- ☐ Bail, état locatif et documents de l'occupation, le cas échéant.
- ☐ Liste des équipements / mobilier inclus.
- ☐ Autres annexes : [À compléter].

SIGNATURES

Lieu et date de signature

[À compléter]

Établi en autant d'exemplaires originaux que de parties ayant un intérêt distinct, chacune reconnaissant avoir reçu le sien.

LE(S) VENDEUR(S)	L'ACQUÉREUR / LES ACQUÉREURS
Nom : _____	Nom : _____
Signature précédée de la mention « lu et approuvé » :	Signature précédée de la mention « lu et approuvé » :

RÉFÉRENCES OFFICIELLES ET VÉRIFICATIONS RECOMMANDÉES

- Guichet.lu - Connaître le contenu et la valeur juridique d'un compromis de vente :
<https://guichet.public.lu/fr/citoyens/logement/acquisition/aspects-contractuels/compromis-vente.html>
- Guichet.lu - Faire établir un certificat de performance énergétique pour un bâtiment d'habitation :
<https://guichet.public.lu/fr/citoyens/logement/acquisition/performances-energie/demande-passeport-energetique.html>
- Guichet.lu - Déclarer la vente ou l'échange d'un bien immobilier :
<https://guichet.public.lu/fr/citoyens/fiscalite/immobilier/impots-taxes-plus-value/declaration-vente.html>
- Chambre des notaires du Grand-Duché de Luxembourg : <https://www.notariat.lu/>

VALIDATION AVANT SIGNATURE

La situation d'un bien et des parties peut imposer des clauses supplémentaires. Le notaire chargé de l'acte, ou un avocat, doit être sollicité avant signature si le modèle n'est pas parfaitement adapté au dossier.