

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

Grand-Duché de Luxembourg — Sous seing privé

Établi le 12/10/2026 — Référence : EXEMPLE0

1. PARTIES CONTRACTANTES

Entre les soussigné(e)s :

Monsieur / Madame : Jean DUPONT

Date de naissance : 01/01/1970

Lieu de naissance : Luxembourg

N° d'Identifiant Fiscal : 1970010100000

Demeurant à : 1, rue de l'Exemple, L-0000 Luxembourg

Lequel/Laquelle déclare être l'unique propriétaire du bien, objet du présent contrat, ci-après dénommé(e) « vendeur », d'une part,

Ainsi que

Monsieur / Madame : Marie MARTIN

Date de naissance : 01/01/1990

Lieu de naissance : Metz

N° d'Identifiant Fiscal : 1990010100000

Demeurant à : 10, avenue du Modèle, L-0000 Luxembourg

Lequel/Laquelle s'engage, ci-après dénommé(e) « acquéreur », d'autre part,

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

2. OBJET DE VENTE

Le vendeur déclare vendre à l'acquéreur, qui accepte, l'immeuble suivant :

Dans un immeuble en copropriété avec toutes ses appartenances et dépendances, sis à 5, rue du Logement, L-0000 Luxembourg, Luxembourg, inscrit au cadastre comme suit :

Commune : Luxembourg

Section cadastrale : A

N° de parcelle : 0000/00

Superficie habitable : 75 m²

Étage : 2e étage

Année de construction : 2010

Certificat Energiepass : Classe CPE : C — Isolation : C

Le bien ci-avant désigné est vendu dans l'état dans lequel il se trouve et se comporte à l'heure actuelle. L'acquéreur, après en avoir pris inspection, déclare le connaître.

PRIX DU BIEN

La vente est consentie et acceptée pour le prix de (en chiffres et en lettres) :

Prix : 650 000,00 € (six cent cinquante mille euros)

Le paiement s'effectue comme suit : Paiement intégral du prix de vente à la signature de l'acte.

3. SERVITUDE ET SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives ou passives, occultes ou apparentes, continues ou discontinues pouvant y être attachées, sauf à la partie acquéreuse à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas grevé de servitude et qu'il n'en a personnellement créé aucune.

Le vendeur déclare aussi que le bien est cédé pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires et de tout droit de résolution dans son chef, en ce sens que s'il en existait, le produit de la vente serait employé à due concurrence de sorte à les éteindre.

4. ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance interviendra le jour de la signature de l'acte notarié. L'acquéreur en aura la jouissance à partir du même moment. Le vendeur s'engage, pour ce jour-là, à :

- remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés (télécommandes, code de l'alarme, etc.) ;
- rendre libre de toute occupation le bien vendu et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente ;
- avoir nettoyé le bien vendu.

Date de remise des clés : 01/03/2027

À défaut de ce faire, le vendeur devient un occupant sans droit ni titre et est tenu de payer à l'acquéreur une indemnité forfaitaire de 150,00 € (cent cinquante euros) par jour de retard, et ce jusqu'à libération définitive des lieux.

5. CONCLUSION DE L'ACTE NOTARIÉ

Le vendeur et l'acquéreur sont informés qu'ils peuvent choisir librement chacun leur notaire, sans supplément de frais.

Notaire du vendeur : Maître Exemple, Étude Exemple, 1, place de l'Exemple, L-0000 Luxembourg.

L'acte notarié sera signé au plus tard le 01/03/2027. Cette date est obligatoire. En cas de non-respect, le compromis est résolu de plein droit aux torts exclusifs de la partie défaillante.

Les frais et honoraires de l'acte notarié sont à la charge exclusive de l'acquéreur. Le transfert de propriété et des risques aura lieu à compter de la signature de l'acte notarié et contre paiement de la totalité du prix de vente.

6. ÉTAT LOCATIF

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun contrat de bail, soit verbal, soit écrit, sur le bien.

7. CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Tous les frais, et le cas échéant les charges communes, ainsi que toutes les contributions et impositions, taxes et autres perceptions communales ou de l'État grevant l'immeuble sont à la charge de l'acquéreur à partir de la date de l'entrée en jouissance du bien.

Il n'y aura de part et d'autre ni garantie ni répétition, soit pour raison de vices cachés, soit pour erreur dans la désignation cadastrale soit pour différence de contenance ; une telle différence, excède-elle un vingtième, serait au profit ou à la perte de l'acquéreur.

8. CONDITION SUSPENSIVE

Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acquéreur auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois pour règlement du prêt prix de vente.

L'acquéreur s'engage à présenter la lettre d'acceptation, respectivement la lettre de refus dans un délai de 60 jours à partir de la date de signature du présent compromis. L'acquéreur s'engage à consulter au minimum 2 établissement(s) bancaire(s).

En cas de refus de prêt, le présent compromis est caduc et les parties sont libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur.

Si l'acquéreur n'a introduit aucune demande de crédit sérieuse ou ne présente pas l'accord ou le refus bancaire dans le délai, le compromis sera considéré comme résilié à ses torts exclusifs.

9. CLAUSE PÉNALE

En cas de résiliation unilatérale du présent compromis et/ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, la partie défaillante devra verser à l'autre partie une somme égale à 10 % du prix de vente, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible.

Montant de la clause pénale : 65 000,00 € (soixante-cinq mille euros)

En cas de non-paiement à l'échéance, la pénalité portera automatiquement des intérêts de retard de 12 % l'an à partir de l'échéance.

10. DÉCLARATION EN MATIÈRE DE BLANCHIMENT D'ARGENT

Les parties déclarent, en application de la loi du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme, telle qu'elle a été modifiée par la suite, être les bénéficiaires réels de l'opération immobilière faisant l'objet des présentes et certifient que les fonds/biens/droits ne proviennent pas d'une infraction visée aux articles 506-1 du Code Pénal et 8-1 de la loi du 19 février 1973 concernant la vente de substances médicamenteuses et la lutte contre la toxicomanie (blanchiment) respectivement d'un acte de terrorisme tel que défini à l'article 135-5 du Code Pénal (financement du terrorisme).

11. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION

Le droit luxembourgeois est applicable à la présente convention et seuls les tribunaux de et à Luxembourg sont compétents pour connaître de tout litige relatif au présent contrat.

12. DISPOSITION FINALE

Toutes les obligations assumées tant par le vendeur que par l'acquéreur dans le cadre de la présente convention sont solidaires et indivisibles entre elles, et s'étendent également solidairement et indivisiblement à leurs héritiers légaux, légataires et autres ayants-droit respectifs.

Les parties déclarent expressément comprendre le sens et la portée de la présente convention et déclarent que leur consentement n'a pas été vicié du fait d'une erreur, dol, contrainte ou violence. Elles reconnaissent l'avoir lue, approuvée et signée de mains propres.

Établi en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chaque partie contractante déclarant avoir reçu un original, chaque page étant paraphée, la dernière signée.

Ainsi complété et signé le ____/____/____ à _____

Pour acceptation, signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Vendeur : Jean DUPONT Date : _____ Lieu : _____ _____	Signature : <i>Lu et approuvé</i>
Acheteur : Marie MARTIN Date : _____ Lieu : _____ _____	Signature : <i>Lu et approuvé</i>