

MODÈLE DE LETTRE PROMESSE DE VENTE ENTRE PARTICULIERS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Le vendeur [nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance, date et lieu de mariage, ainsi que les noms, prénoms, adresse si différente, date et lieu de naissance du conjoint] :

Monsieur/Madame [nom, prénom] demeurant à [adresse complète], né(e) à [lieu] le [date]

Dénommé ci-après par **"vendeur"**

ET

L'acquéreur [nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance, date et lieu de mariage, ainsi que les noms, prénoms, adresse si différente, date et lieu de naissance du conjoint] :

Monsieur/Madame [nom, prénom] demeurant à [adresse complète], né(e) à [lieu] le [date]

Dénommé ci-après par **"acquéreur"**

Acquéreurs solidaires (si la vente intervient entre plusieurs acquéreurs)

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le vendeur, par ces présentes, en 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 pour lui-même ou toute personne physique ou morale qu'il se substituera à titre gratuit, en totalité, en pleine propriété et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives, mais dont il sera solidairement garant, ce qui est accepté par le vendeur, le bien immobilier ci-après désigné, que l'acquéreur déclare bien connaître pour l'avoir vu et visité.

INFORMATION PRÉALABLE DES PARTIES :

Les parties reconnaissent avoir été informées des conséquences pouvant résulter de l'application de l'**article 1112-1 du Code civil** dont les dispositions sont littéralement reproduites ci-dessous :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie. Les parties ne peuvent ni limiter ni exclure ce devoir. Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à

ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

DÉSIGNATION (description physique des biens ; situation des biens au jour de la promesse [libres, loués, occupés] et situation au jour de la délivrance)

Adresse :

Désignation : [mentionner s'il s'agit d'un appartement, d'une maison individuelle, d'une maison en lotissement, d'un terrain]

Consistance : [nature et usage des pièces]

Superficie : [mentionner selon les règles propres à la loi Carrez quand l'immeuble est en copropriété]

Accessoires : [jardin, garage...]

Équipements communs : [ascenseurs, aires de jeux...]

Si le bien est en copropriété :

- Numéros des lots
- Nombre de millièmes

Références cadastrales : [à compléter]

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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.

Par ailleurs, le vendeur reconnaît avoir été informé du régime d'imposition des plus-values pouvant résulter de la présente cession à défaut de pouvoir bénéficier d'une exonération

1° ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur déclare :

- qu'il est seul propriétaire des biens, acquis de [à compléter] par acte notarié établi le [à compléter] par Mme ou Mr [à compléter] notaire domicilié [à compléter],

avoir la capacité pleine et entière de disposer desdits biens.

- qu'il s'engage à fournir à première demande du rédacteur des présentes et/ ou de l'acte authentique, tous titres de propriété et pièces nécessaires à la vente

2° SERVITUDES ET URBANISME

Le vendeur déclare que les biens objets des présentes ne sont à sa connaissance grevées d'aucune servitude spéciale, autre que ou autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du plan d'aménagement et d'urbanisme et de la loi en général, les questions d'urbanisme faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.

3° SITUATION HYPOTHÉCAIRE :

Le vendeur déclare que les biens à vendre sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, il s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.

4° ÉTAT LOCATIF : (en fonction)

Le vendeur déclare que les biens objets des présentes

- seront, le jour de l'entrée en jouissance, libres de toute location ou occupation

ou

- sont occupés *[si le bien est vendu occupé, indiquer le type d'occupation, la date du bail, sa durée et toutes précisions utiles]*

DÉCLARATIONS DE L'ACQUÉREUR

Les biens objets des présentes constituant un bien immobilier à usage d'habitation, l'acquéreur, personne physique ou société civile immobilière ou en nom collectif, déclare qu'il n'a pas fait l'objet, ou qu'aucun des associés ou mandataires sociaux de la société n'a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine d'interdiction d'acheter un tel bien prévu au 5° bis de l'article 225-19 du Code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique, et aux 3° du VII de l'article L. 123-3 et 3° du III de l'article L. 511-6 du Code de la construction et de l'habitation. Il est ici rappelé qu'en cas de déclaration fausse ou inexacte, le présent contrat sera nul et non avenu aux torts exclusifs de l'acquéreur.

Par ailleurs, l'acquéreur reconnaît avoir été informé des dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur, sans préjudice des éventuelles prescriptions du règlement sanitaire départemental, dans l'hypothèse où il déciderait de louer le bien immobilier ci-dessus désigné à usage d'habitation principale.

AUTRES CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux charges ordinaires et de droit, et plus spécialement aux conditions suivantes :

1° Il est précisé que si la vente intervient entre plusieurs vendeurs ou acquéreurs, les uns et les autres agiront conjointement et solidairement entre eux.

Les parties conviennent expressément qu'en cas de décès du (ou de l'un des) acquéreur(s), le présent engagement serait considéré comme caduque, sans retenue ni indemnité.

2° Sans préjudice des éventuelles conditions particulières ci-dessous, l'acquéreur prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie du vendeur et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix pour mauvais état du sol ou des bâtiments, vices ou défauts de toute nature apparente ou cachés (sauf à faire valoir ses droits au titre d'une éventuelle garantie décennale en cours et au bénéfice des assurances qui auraient pu être souscrites), défaut d'entretien, déficit dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire son profit ou sa perte sans recours contre le vendeur.

3° L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus ; il profitera des servitudes actives, s'il en existe. Il ne pourra exercer aucun recours contre le vendeur du chef des servitudes, droit de mitoyenneté ou autres éventuellement invoqués par des tiers.

4° L'acquéreur paiera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impositions, taxes et charges de toute nature, étant précisé que la taxe foncière sera payée par les deux parties au prorata de leur occupation dans l'année civile de l'entrée en jouissance.

5° L'acquéreur fera son affaire personnelle, à compter de la même date, des polices d'assurance couvrant les biens souscrits par le vendeur, soit qu'il en prenne la suite, soit qu'il en demande la résiliation, de telle façon que le vendeur ne puisse être recherché à ce sujet, ce dernier s'engageant à les maintenir jusqu'au transfert de propriété.

6° Si entre la signature des présentes et leur réitération par acte authentique, un sinistre fortuit rendant les biens objets des présentes impropres à leur destination survenait, l'acquéreur pourrait renoncer à l'acquisition en informant le rédacteur des présentes par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui en informera à son tour le vendeur. Dans l'hypothèse où l'acquéreur décidait de poursuivre l'acquisition, le vendeur déclare vouloir lui céder tout droit ou action en indemnité afférente aux biens objets des présentes en application de l'article 1303 du Code civil.

7° L'acquéreur supportera tous les frais, droits et honoraires et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment :

de l'acte authentique ;
et le cas échéant de l'acte de prêt.

8° Le vendeur s'engage à ne faire aucune modification des biens vendus qui puisse en diminuer la valeur. Il s'engage également à ne pas hypothéquer lesdits biens.

9° Le vendeur s'engage à communiquer à l'acquéreur, au plus tard le jour de la réitération des présentes par acte authentique, les attestations de ramonage et d'entretien des appareils individuels de chauffage (chaudière, cheminée...) afférentes à la dernière période de chauffe.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble désigné au § "DÉSIGNATION" à la signature de l'acte authentique à intervenir à compter du même jour par la prise de possession réelle.

Le transfert de propriété de l'immeuble confèrera à l'acquéreur la jouissance, l'administration, la perception des fruits et la charge des risques.

PRIX – INDEMNITÉS D'IMMOBILISATION

Prix et versement par l'acquéreur

La présente vente, soumise aux droits d'enregistrement que l'acquéreur acquittera en sus du prix le jour de la signature de l'acte authentique, est consentie et acceptée moyennant le prix principal de [€] (en lettres).

L'acquéreur acquittera en outre, et dans tous les cas, tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente.

En raison de la promesse formelle de cession, et en contrepartie du préjudice que le vendeur subirait en cas de non-réalisation dans les délais et conditions stipulés aux présentes, l'acquéreur verse ce jour la somme de [€] (en lettres).

Cette somme s'imputera sur **le prix convenu de la vente**.

Toutefois, si la vente n'est pas réalisée dans le délai stipulé ci-dessous et sauf application de l'une des conditions suspensives :

- En cas de défaillance de l'acquéreur, l'indemnité d'immobilisation sera conservée par le vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires
- En cas de défaillance du vendeur, celui-ci devra restituer à l'acquéreur le double de l'indemnité d'immobilisation à titre de dommages et intérêts forfaitaires. À moins que chaque partie ne préfère, en cas d'inaction ou de défaillance de l'autre, demander en justice la réalisation de la vente.

ORIGINE DES FONDS

L'acquéreur déclare effectuer le paiement de l'acompte au moyen de ses fonds propres. Conformément aux dispositions des articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code monétaire et financier relatif à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont il reconnaît avoir parfaite connaissance, l'acquéreur déclare :

- Que les fonds engagés par lui dans la présente acquisition ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L. 561-15-I alinéa 1er)
- Que la présente acquisition n'est pas liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme (article L. 561-16 alinéa 1er).

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

- Prix principal de la vente : [montant en euros]
- Provision pour frais d'acte d'achat : [montant en euros]
- Autres frais : [montant en euros]

TOTAL : [montant en euros]

L'acquéreur déclare que son acquisition sera financée, frais d'emprunt non compris, de la façon suivante :

- de ses deniers personnels et assimilés à concurrence de [montant en euros]
- d'un ou plusieurs prêts bancaires et assimilés d'un montant global de [montant en euros]

À ce total s'ajouteront les frais d'emprunt qui seront fonction des modalités et du montant de celui-ci.

L'acquéreur déclare en outre qu'il n'existe pas d'empêchement à l'obtention de ce crédit au regard de ses ressources mensuelles et de ses **emprunts** en cours, et qu'il n'y a pas d'obstacle à la mise en place éventuelle de l'assurance décès invalidité sur sa tête.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties soumettent la réalisation de la vente aux conditions suspensives suivantes, étant ici précisé qu'il est expressément convenu entre elles que chacune desdites conditions suspensives produira un effet rétroactif à la date de signature des présentes. Par dérogation au 2e alinéa de l'[article 1304-6 du Code civil](#), l'accomplissement des conditions suspensives n'aura aucune incidence sur la date du transfert de propriété à intervenir et de ses effets, tels que prévus ci-dessus au § "Propriété – Jouissance".

Sauf indication d'un délai de réalisation plus court, toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes devront être réalisées avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente.

A) 1re hypothèse : l'acquéreur a recours à un ou plusieurs prêts

I - Condition suspensive d'obtention d'un prêt :

La présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par l'acquéreur dans les conditions définies ci-après.

1.1 - À cet effet, l'acquéreur :

- devra avoir reçu une ou plusieurs offres de prêt d'un montant maximum de [€] (en lettres) pour une durée maximum de [ans], au taux maximum hors assurance de [%] la première année

- s'oblige à constituer son dossier et à le déposer dans les meilleurs délais auprès d'un ou plusieurs organisme(s) prêteur(s)

- s'oblige à justifier sans délai à compter de sa réception, de l'obtention de toute offre de prêt, en avisant le rédacteur des présentes par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui en informera à son tour le vendeur

- s'oblige à fournir, à première demande, tous renseignements et documents et se soumettre à toute visite médicale qui pourra lui être demandée par les organismes financiers.

1.2 - La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès la présentation par un ou plusieurs organismes de crédit, dans le délai fixé ci-dessous, d'une ou plusieurs offres de prêt couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt et répondant aux caractéristiques définies ci-dessus.

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

1.3 - Si les parties décidaient, pour des raisons de pure convenance personnelle, de proroger conventionnellement la durée de la présente condition suspensive, cette prorogation ne pourrait se faire que sur demande expresse de l'acquéreur formulée par écrit et acceptation écrite du vendeur.

B) 2e hypothèse : l'acquéreur ne recourt pas à un emprunt

I- Renonciation à la condition suspensive relative au financement

L'acquéreur déclare financer son acquisition sans recourir à l'emprunt et renoncer en conséquence à la condition suspensive relative au financement. Conformément à l'article 18 de la loi du 13 juillet 1979, l'acquéreur confirme cette renonciation en recopiant de sa main la déclaration suivante :

"Je, soussigné(e) [à compléter], 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."

Mention manuscrite :

II - Autres conditions suspensives

- Le certificat d'urbanisme ne devra pas révéler de servitude grave pouvant déprécier la valeur de l'immeuble vendu. Le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.

- L'état hypothécaire ne devra pas révéler d'inscriptions d'un montant supérieur au prix de vente stipulé sauf si le vendeur consigne avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique entre les mains du rédacteur dudit acte la différence entre le prix de vente et le montant des inscriptions augmenté des frais de mainlevée.

- Autres...

III - Non-réalisation des conditions suspensives :

Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, tout acompte versé sera immédiatement restitué à l'acquéreur. Chacune des parties reprendra alors entière liberté de disposition sans indemnités de part et d'autre. Toutefois, si le défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives était imputable à l'acquéreur en raison, notamment, de la faute, la négligence, la mauvaise foi, d'un abus de droit de ce dernier, le vendeur pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil et faire déclarer la ou les conditions suspensives réalisées et ce, sans préjudice de l'attribution de dommages-intérêts.

DROIT DE PRÉEMPTION OU DE SUBSTITUTION

La présente vente peut être soumise à un **droit de préemption ou de substitution**.

Le vendeur charge le rédacteur des présentes ou son notaire, le cas échéant, de satisfaire à la déclaration d'intention d'aliéner et de notifier l'offre de vente aux bénéficiaires éventuels d'un droit de préemption ou de substitution.

Dans le cadre du droit de préemption urbain, les délais stipulés aux présentes sont d'office suspendus pendant deux mois à compter de la date de réception du récépissé de ladite déclaration ou de ladite notification, ce délai de deux mois étant lui-même susceptible de suspension ou de prorogation dans les conditions prévues par l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme. Toutefois, cette suspension prend fin dès que l'organisme préempteur ou le bénéficiaire d'un droit de préemption déclare expressément y renoncer.

En cas d'exercice du droit de préemption ou de substitution :

- l'acquéreur reprendra sa pleine et entière liberté, tout acompte versé sera restitué immédiatement sans formalités, intérêts ou pénalités, à moins que l'acquéreur ne décide de renoncer aux conditions destinées à le protéger et de procéder en tout état de cause à la vente
- le préempteur ou le substitué sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'acquéreur.

La vente sera définitive, les autres conditions étant remplies, dès que le bénéficiaire du droit de préemption ou de substitution y aura renoncé expressément ou tacitement.

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 [Date] par acte authentique établi par Maître [nom, prénom du notaire] que les parties choisissent à cet effet d'un commun accord. La date ci-dessus mentionnée n'est pas extinctive, mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Dans le cas où l'une des parties viendrait à refuser de signer l'acte authentique, elle y sera contrainte par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites, de justice, tous droits et amendes et devra, en outre, payer à l'autre partie, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale pour le retard dans l'exécution, la somme de [montant en euros].

Toutefois, la partie qui n'est pas en défaut pourra, à son choix, prendre acte du refus de son cocontractant et invoquer la résolution de plein droit du contrat aux torts de ce dernier, sans mise en demeure préalable ni constatation judiciaire. Elle percevra de l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale la somme de [€] (en lettres).

En outre, en cas de déclaration fausse ou inexacte de l'acquéreur emportant l'annulation du présent contrat aux torts exclusifs de ce dernier, tel qu'énoncé ci-dessus au § "DÉCLARATIONS DE L'ACQUÉREUR", le vendeur percevra dudit acquéreur à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale la somme de 20 000,00 € (vingt mille).

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges qui pourraient survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par les [articles 1727, 1729 et 1837 du Code général des impôts](#) sanctionnant les dissimulations de prix, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

DROIT DE RÉTRACTATION

Conformément à l'[article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation](#) : pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou la location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Il est ici précisé que l'acquéreur substitué bénéficiera également du droit de rétractation prévu par cet article dans sa relation avec l'acquéreur initial. Toutefois, si celui-ci exerce ce droit, le présent contrat subsistera dans toutes ses dispositions et l'acquéreur initial qui n'aura pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

Afin de permettre le respect de ce délai, le vendeur s'oblige à déposer en l'étude de Me [à compléter], choisi d'un commun accord, dans le délai de huit jours à compter de sa signature, la présente promesse de vente et à lui fournir sans délai toutes pièces complémentaires que celui-ci lui demandera.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Chaque acquéreur reproduit de sa main les mentions ci-dessous :

Déclarations manuscrites du (des) acquéreur(s) suivies de leur signature :

"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 [date]"

Fait à : [lieu] Le : [date]

En [nombre d'exemplaires] exemplaires originaux [dont un pour l'enregistrement dans les dix jours de l'acceptation de la promesse, à peine de nullité].

Le vendeur

L'acquéreur

SIGNATURE

SIGNATURE

ANNEXE : Dossier de diagnostic technique*

- L'état des risques d'accessibilité au plomb
- Le diagnostic de recherche d'amiante
- L'état relatif à la présence de termites
- Le diagnostic de la performance énergétique
- L'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité
- L'état des risques naturels et technologiques dans certaines zones à risque
- Ces différents diagnostics doivent être réalisés par un technicien dont les compétences ont été certifiées.