

# Modèle promesse de vente

Entre les soussignés :

M. 1 : .....

désigné(s) ci-après par " le promettant "

Et

M. 1 : .....

désigné(s) ci-après par " Le bénéficiaire " Étant précisé que, si la vente intervient entre plusieurs acquéreurs et vendeurs, les uns et les autres interviennent solidairement entre eux.

Il est convenu d'une promesse de vente sur les biens dont la désignation suit :

## I - PROMESSE

Le promettant s'engage, dans le délai prévu ci-après, à vendre les biens et droits désignés ci-après, au bénéficiaire qui accepte la présente option, en se réservant le droit de demander ou non la réalisation de la vente définitive.

## II - SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS

(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)

Le bénéficiaire déclare bien connaître les biens objet de la présente promesse pour les avoir vus, mesurés et visités, et dispense de ce fait le promettant d'une plus ample désignation.

### III - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien objet des présentes appartient au promettant pour l'avoir acquis de ..... (à compléter) par acte notarié établi le ..... (à compléter) par Me ..... (à compléter) notaire domicilié ..... (à compléter), dont il s'engage à fournir une copie au notaire rédacteur de l'acte authentique, ainsi que toutes autres pièces qui en découleraient et seraient nécessaires à la réalisation de la vente.

### IV - CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE

#### 1. Hypothèques et privilèges

Le promettant déclare que les biens objet des présentes sont libres de tout privilège ou hypothèque. Si tout privilège ou hypothèque se révélait, il s'oblige à en rapporter la main-levée et le certificat de radiation, à ses frais.

#### 2. Servitudes et urbanisme

Le promettant déclare qu'à sa connaissance les biens objet de la présente promesse de vente ne sont grevés d'aucune servitude spéciale autre que .....ou résultant de la situation naturelle des lieux ou des textes et règlements en vigueur concernant l'urbanisme.

#### 3. Situation locative

Le promettant déclare que les biens objet des présentes : (selon le cas)

- seront libres de toute occupation au plus tard à compter du jour de la signature de l'acte authentique. À défaut, le promettant s'engage à payer au bénéficiaire une astreinte dont le montant est fixé forfaitairement à un millième du prix de vente par jour calendaire de retard.

- sont occupés 2 .....

## V - DROIT DE RÉTRACTATION 3

En vertu de 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 lui notifiant le présent acte.

La rétractation, pour être valable, devra respecter le délai cité plus haut et parvenir au vendeur par lettre recommandée avec AR.

Si l'acquéreur n'exerce pas son droit de rétractation dans le délai précisé plus haut, le dépôt de garantie constituera un acompte sur le prix de vente.

Si l'acquéreur exerce son droit de rétractation, l'acquéreur récupérera cette somme, sans pénalités ou retenues.

## VI - CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

La vente sera faite sous les conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes, que le bénéficiaire s'oblige à exécuter :

- prendre les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans garantie d'aucune sorte de la part du promettant concernant les vices de toute nature pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, sauf ceux dont il aurait notoirement connaissance ;

- prendre également les biens vendus sans garantie de contenance, toute différence en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle le vingtième, devant faire le profit ou la perte du bénéficiaire ;
- souffrir les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus, profiter de celles actives s'il en existe ;
- acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes charges, taxes et impôts, 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 ;
- faire son affaire personnelle de la continuation ou résiliation de toute police d'assurance intéressant les biens loués ;
- payer tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes et de ses suites ;
- payer les travaux décidés par une assemblée de copropriétaires à partir de ce jour, le promettant s'engageant, pour sa part, à payer ceux décidés jusqu'à ce jour, qu'ils soient, dans l'un ou l'autre cas, exécutés ou non.

## VII - CONDITIONS SUSPENSIVES ET PARTICULIÈRES 4

### 1. Conditions suspensives générales

La présente promesse de vente est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

- Capacité, pouvoir : que le promettant justifie d'un droit de propriété régulier et dispose de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la signature de l'acte authentique ;

- Urbanisme : qu'un certificat d'urbanisme concernant les biens objet de la présente promesse soit obtenu et qu'il ne révèle aucune charge ou servitude, autre que celles décrites ci-dessus, de nature à restreindre le droit de propriété ou de jouissance ou rendre l'immeuble impropre à sa destination ;

- Droit de préemption : que l'exercice d'aucun droit de préemption ne fasse obstacle à la réalisation de la vente, qu'il émane d'une collectivité publique ou de toute autre personne.

- ..... 5 (à compléter).

## 2. Condition suspensive particulière (selon le cas)

A) 1re hypothèse : le bénéficiaire a recours à un ou plusieurs prêts

Condition suspensive relative au financement

En outre, la présente promesse de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive que le bénéficiaire obtienne, d'ici le .....6 (à compléter) au plus tard, un ou plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de son acquisition.

Le bénéficiaire déclare à cet égard :

- que la somme qu'il doit financer s'établit comme suit :

- Prix principal de la vente : e (montant)

- Frais notariés : e (montant)

- Autres frais (ravalement, par exemple) : e (montant)

TOTAL : e (montant)

- qu'elle sera financée de la façon suivante :

- Deniers personnels et assimilés : e (montant)
- Montant global des emprunts : e (montant)

TOTAL DE LA SOMME À FINANCER : e (montant)

- à l'aide des prêts qu'il se propose de solliciter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement et correspondant en conséquence à la définition suivante :

- Montant maximal de remboursements mensuels au cours de la première année 7 : ..... e (montant)
- Montant maximal du taux d'intérêt : ..... % (montant)
- Durée minimale du prêt : ..... années (à compléter). Le bénéficiaire devra justifier du dépôt de sa demande de financement dans les dix jours suivant la signature de la présente promesse.

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le bénéficiaire 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 telles qu'indiquées ci-dessus.

Elle sera également considérée comme réalisée, conformément à l'article 1178 du Code civil, dans le cas où le bénéficiaire aurait fait obstacle à sa réalisation en raison notamment de l'absence de dépôt, du dépôt tardif ou du dépôt incomplet des dossiers de demandes d'emprunt.

L'obtention ou la non-obtention du ou des prêts devra être notifiée par le bénéficiaire au promettant par lettre recommandée un mois au moins avant l'expiration du délai de validité de la présente promesse de vente.

B) 2e hypothèse : le bénéficiaire ne recourt pas à un emprunt

Renonciation à la condition suspensive relative au financement

Le bénéficiaire 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, le bénéficiaire confirme cette renonciation en recopiant de sa main la déclaration suivante :

“Je, soussigné(e) ..... (à compléter), bénéficiaire 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 8 :

3. Effets des conditions suspensives



Il est expressément convenu et accepté qu'en cas de non-réalisation d'une seule des conditions suspensives énumérées ci-dessus, la présente promesse sera considérée comme nulle et non avenue, chacune des parties reprenant sa pleine et entière liberté. L'indemnité d'immobilisation sera restituée immédiatement sans formalité, intérêt ou pénalité, à moins que le bénéficiaire ne décide de renoncer aux conditions destinées à le protéger et de procéder en tout état de cause à la vente.

Si la condition suspensive se réalise, la vente sera régularisée en l'étude de Me... (notaire) dans le délai de ..... de la réalisation de ladite condition.

#### VIII - Propriété et jouissance

Le bénéficiaire sera propriétaire des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique ci-après prévue et il en prendra la jouissance à compter du même jour.

#### IX- Prix

En cas de réalisation, la vente aura lieu moyennant le prix de ..... e (à compléter).

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

Il est formellement convenu et accepté qu'à défaut du versement du prix de vente entre les mains du notaire rédacteur de l'acte authentique, la vente sera considérée comme nulle et non avenue, le transfert de propriété ne pourra s'effectuer et l'indemnité d'immobilisation restera acquise au promettant.

#### X - Délai

La présente promesse est consentie jusqu'au ..... (à compléter) au plus tard.

Faute par le bénéficiaire d'avoir levé l'option à cette date, il sera déchu de tout droit et l'indemnité d'immobilisation restera acquise au promettant.

La levée d'option prendra la forme d'une lettre recommandée avec avis de réception ; toutefois, il n'est pas nécessaire de lever l'option si la vente est réalisée dans le délai visé ci-dessus.

Afin de permettre le respect de ce délai, le promettant 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.

#### XI - Indemnité d'immobilisation 9

En raison de la promesse formelle de cession, et en contrepartie du préjudice que le promettant subirait en cas de non-réalisation dans les délais et conditions stipulées aux présentes, le bénéficiaire verse ce jour la somme de ..... e 10 (à compléter).

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

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

- en cas de défaillance du bénéficiaire, l'indemnité d'immobilisation sera conservée par le promettant à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;

- en cas de défaillance du promettant, celui-ci devra restituer au bénéficiaire 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.

#### XII - Substitution

Le bénéficiaire pourra se substituer à toute personne physique ou morale qu'il lui plaira dans le bénéfice de la présente promesse de vente. Il est précisé, à cet égard, que le substitué ne pourra bénéficier de la condition suspensive relative au financement, celle-ci étant stipulée à titre strictement personnel.

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).

..... (à compléter) mots rayés comme nuls

..... (à compléter) lignes rayées comme nulles

..... (à compléter) renvois en marges

Le promettant Le bénéficiaire

Afin de permettre le respect de ce délai, le promettant 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.

XI - Indemnité d'immobilisation 9

En raison de la promesse formelle de cession, et en contrepartie du préjudice que le promettant subirait en cas de non-réalisation dans les délais et conditions stipulées aux présentes, le bénéficiaire verse ce jour la somme de ..... e 10 (à compléter).

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

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

- en cas de défaillance du bénéficiaire, l'indemnité d'immobilisation sera conservée par le promettant à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;

- en cas de défaillance du promettant, celui-ci devra restituer au bénéficiaire 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.

## XII - Substitution

Le bénéficiaire pourra se substituer à toute personne physique ou morale qu'il lui plaira dans le bénéfice de la présente promesse de vente. Il est précisé, à cet égard, que le substitué ne pourra bénéficier de la condition suspensive relative au financement, celle-ci étant stipulée à titre strictement personnel.

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).

..... (à compléter) mots rayés comme nuls

..... (à compléter) lignes rayées comme nulles

..... (à compléter) renvois en marges

Le promettant Le bénéficiaire

Signature :

Signature :

Annexe : Dossier de diagnostic technique\*

*\* Ce dossier de diagnostic technique, qui doit être annexé à la promesse de vente, comporte :*

- 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.*

- 1. Indiquer les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance, date et lieu de mariage, ainsi que les nom, prénoms, adresse si différente, date et lieu de naissance du conjoint.*
- 2. Si le bien est vendu occupé, indiquer le type d'occupation, la date du bail, sa durée et toutes précisions utiles.*
- 3. Tout bénéficiaire d'une promesse de vente (promesse unilatérale ou compromis) dispose d'un délai de rétractation de sept jours à compter de la réception ou de la remise de l'acte.*  
*La rétractation doit être adressée par lettre recommandée avec AR.*
- 4. Mentionner les conditions particulières souhaitées par l'une ou l'autre des parties.*  
*Par exemple : exécution de travaux préalables à la vente.*

5. *Ajouter les conditions suspensives supplémentaires souhaitées par l'une ou l'autre des parties. Il est à noter que l'événement qui doit permettre la réalisation de la clause ne doit pas dépendre de la seule volonté de la partie en faveur de laquelle la clause a été écrite.*
6. *Le délai ne peut être inférieur à un mois.*
7. *Le montant du remboursement mensuel ne devrait pas dépasser, en principe, 33 % du revenu net mensuel de l'acquéreur.*
8. *La condition suspensive de l'obtention du financement est une obligation légale. Afin d'éviter les fraudes, la loi exige, pour que l'acquéreur y renonce, qu'il recopie de sa main la mention citée plus haut. Cela permet de ménager la preuve, à la fois que l'acquéreur a été informé sur ses droits et qu'il y a renoncé.*
9. *En principe, lors de la signature de la promesse ou du compromis, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit ne peut être réclamé à l'acquéreur non professionnel avant l'expiration du délai de rétractation. Ce principe reçoit quelques exceptions et, notamment, lorsque les fonds sont remis à un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*
10. *Indiquer le montant en chiffres et en lettres.*