

Modèle de promesse unilatérale 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) :

Superficie :

Accessoires (route forestière, place de dépôt...) :

Équipements communs (route forestière, place de dépôt ...) :

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 queou 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 arbres sur pieds, 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 ;

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 le6 (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 : 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 :

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.

Note explicative sur la promesse unilatérale de vente

Quand utiliser ce modèle

Vous avez mis en vente votre forêt. Un acheteur potentiel vous fait une proposition que vous acceptez. Vous concluez une promesse de vente.

Règles juridiques

La promesse unilatérale de vente vous engage, en qualité de propriétaire (promettant), à vendre votre bien immobilier à un acheteur potentiel (bénéficiaire). Le candidat à l'acquisition peut librement acheter ce bien pendant le délai dit d'option. En contrepartie de l'engagement du promettant, le bénéficiaire verse habituellement une indemnité d'immobilisation au moment de la signature de la promesse unilatérale. Cette somme est égale à 10 % en général du prix de vente, mais est négociable.

Si le bénéficiaire ne peut pas acquérir ou ne souhaite plus acheter le bien, vous pourrez conserver l'indemnité d'immobilisation.

La promesse doit être établie en 3 exemplaires au moins : un pour le vendeur, un pour l'acheteur et un autre pour l'enregistrement. L'acte doit être enregistré dans un délai de 10 jours. L'enregistrement est une formalité obligatoire.

Lors de l'enregistrement de l'acte, vous devez payer un droit d'enregistrement de 125 €.

Textes de référence

- Code général des impôts - Art. 1840 A : Sans préjudice, le cas échéant, de l'application des dispositions de l'article 1741, est nulle et de nul effet toute promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit à un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ou aux titres des sociétés visées aux articles 728 et 1655 ter, si elle n'est pas constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire. Il en est de même de toute cession portant sur lesdites promesses qui n'a pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé enregistré dans les dix jours de sa date.

- Loi n ° 65-997 du 29 novembre 1965 - Article 46, alinéas 1, 2 et 3 : Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47. Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47. Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à

compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie. Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix. Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

- Décret n ° 67-223 du 17 mars 1967 - Article 4-1 : La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure de 1,80 mètre.

- Décret n ° 67-223 du 17 mars 1967 - Article 4-2 : Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

- Décret n ° 67-223 du 17 mars 1967 - Article 4-3 : Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire ou l'autorité administrative qui authentifie la convention remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.