  

**Qiiro vous propose des modèles de documents juridiques éprouvés, à jour des dernières réformes et règlementations en vigueur. Néanmoins, nos modèles restent généraux et nécessitent d’être adaptés.**

**En cas de doute sur la rédaction ou les conséquences juridiques de l’un de nos modèles de documents, nous vous recommandons l’accompagnement par un professionnel du droit.**

Promesse unilatérale de vente d'immeuble

(lots de copropriété)

La présente promesse unilatérale de vente est établie entre :

1 – Madame/Monsieur *(nom, prénom, et adresse postale complète du Promettant ou dénomination sociale et adresse complète du Promettant*),

Ci-après dénommé "Le Promettant".

2 – Madame/Monsieur *(nom, prénom et adresse postale complète du Bénéficiaire)*,

Ci-après dénommé "Le Bénéficiaire ".

Les parties aux présentes ont convenu et arrêté ce qui suit :

**Article 1 - objet du contrat**

Le Promettant, Madame/Monsieur *(nom et prénom du promettant),* promet de vendre au Bénéficiaire, qui accepte, le bien dont la désignation suit, sous les conditions ci-après relatées.

Le Bénéficiaire, Madame/Monsieur *(nom et prénom du Promettant),* accepte la faculté qui lui est offerte de bénéficier de l’immeuble en priorité mais ne prend, quant à présent, aucun engagement d'acquérir le bien.

**Article 2 - Désignation du bien contractuel**

Dans un immeuble sis à *(adresse complète de l’immeuble)*, comprenant *(désignation du bien)* ;

L'ensemble figurant au cadastre *(cadastre)* de la commune de *(commune)*, sous la section *(section cadastre*), numéro *(numéro cadastre)* pour une superficie de *(superficie immeuble)* ;

Le lot numéro : *(numéro du lot)*

Et les *(portions)* millièmes des parties communes générales ;

Règlement de copropriété : *(insérer le règlement de copropriété)*.

Tel que ces biens existent avec leurs aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

Pour application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 tel que modifié par la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014, le Promettant déclare que :

Le lot n° *(numéro du lot)* a une superficie de *(superficie du lot)* m2.

Le Promettant déclare que le mesurage a été réalisé par : *(nom/prénom et/ou dénomination sociale du mesurant)*.

**Article 3 - Origine de propriété**

Le Promettant, Madame/Monsieur *(nom et prénom du Promettant),* déclare qu'il est seul propriétaire du bien contractuel situé *(adresse postale complète du bien immeuble)*.

Le Promettant s'oblige à justifier de l'origine de propriété trentenaire du bien contractuel avant la réalisation de la vente par acte authentique.

**Article 4 - Durée**

La présente promesse de vente est consentie pour une durée de *(durée de la promesse)* jours, courant à compter de ce jour et qui expirera le *(date d’expiration de la promesse)*.

A défaut de la levée de l'option par le Bénéficiaire dans les conditions et selon les modalités ci-après, le Bénéficiaire sera déchu de plein droit du bénéfice de la promesse à ladite date, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du Promettant.

**Article 5 - Levée de l'option**

Si le Bénéficiaire souhaite conclure la vente, il pourra lever l'option en notifiant au Promettant son intention d'acquérir, pendant la durée du contrat, soit jusqu'au *(date de fin du contrat)* inclusivement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, à peine de nullité de ladite levée d'option.

La levée de l'option dans les formes et délais convenus rend la vente parfaite et définitive entre les parties, sous réserve de réalisation des conditions suspensives ci-après relatées.

Le transfert de propriété du bien contractuel est différé au jour de la réitération de la vente par acte authentique.

Les parties s'obligent, dès notification de la levée de l'option, à faire diligence pour constater la réalisation de la vente par acte authentique.

D'un commun accord entre les parties, celle-ci sera reçue par Maître *(nom du notaire)*, notaire à *(ville).*

**Article 6 - Charges et conditions**

1 - Conditions ordinaires :

La présente promesse de vente est consentie sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment, si la vente se réalise, sous celles suivantes :

* Le Bénéficiaire prendra le bien contractuel dans l'état où il se trouvera le jour de la réalisation de la vente, avec toutes ses dépendances, tous droits qui y sont attachés, et tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, sans aucune garantie de la part du Promettant pour les vices de toute nature apparents ou cachés.

Les parties reconnaissent être informées que si la superficie réelle de ces lots est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée à l'acte, le Promettant devra alors supporter, à la demande du Bénéficiaire, une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix devra être intentée par le Bénéficiaire dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance, en application des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 a loi du 10 juillet 1965 tel que modifié par la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 *(voir note 1 en fin d'acte).*

* Le transfert de la propriété du bien est différé au jour de la régularisation de la vente par acte authentique et l'entrée en jouissance s'effectuera à cette même date par la prise de possession réelle dudit bien, ce bien devant être libre de toute location ou occupation quelconque.
* Le Bénéficiaire souffrira les servitudes passives de toute nature et profitera de celles actives, le tout, s'il en existe, sans recours contre le Promettant.
* Il fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes assurances contre l'incendie et autres risques dont les polices lui seraient remises ou indiquées.

Il continuera tous contrats, abonnements ou marchés pouvant exister notamment pour le service des eaux, gaz et d'électricité.

Il acquittera à compter de son entrée en jouissance toutes primes et redevances afférentes à ces polices, contrats et marchés, le tout de manière que le Promettant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

* Il exécutera toutes charges et conditions résultant du règlement de copropriété dont il reconnaît avoir pris personnellement connaissance et assumera la charge des travaux de copropriété votés postérieurement à la date de transfert de propriété du bien contractuel.
* Il s'acquittera, à compter du transfert de propriété, de toutes charges fiscales auxquelles le bien contractuel est assujetti.
* Il s'oblige à acquitter les frais et droits du présent acte et de ses suites.

2 - Conditions suspensives d'obtention d'un prêt :

Le Bénéficiaire déclare qu'il a l'intention, pour financer l'acquisition du bien contractuel, de recourir à un prêt bancaire.

En conséquence, en application de l'article L.312-16 du Code de la consommation, la présente promesse de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive de l'obtention par le Bénéficiaire du prêt bancaire qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

- nom du prêteur : *(nom du prêteur)*

- nature du prêt : *(nature du prêt)*

- montant sollicité : *(montant)*

- taux d'intérêt : *(valeur des intérêts)*

Le Bénéficiaire s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt et, notamment, à déposer le dossier relatif au prêt dans le délai de *(nombre de jours à compter de la signature)* jours à compter de la signature des présentes et à en justifier, à première demande du Promettant, faute de quoi ce dernier pourrait invoquer la caducité de ces accords.

La condition suspensive ci-dessus sera considérée comme réalisée au moyen de l'envoie par l'établissement prêteur de l'offre de prêt.

Si ladite condition suspensive n'était pas réalisée dans le délai de *(délai en vigueur)* jours à compter des présentes, chacune des parties reprendrait sa pleine liberté, sans indemnité de part ni d'autre, sauf si le Bénéficiaire renonce expressément, dans les formes prescrites par l'article L.312-16 du Code de la consommation, au bénéfice de ladite condition suspensive.

3 - Autres conditions suspensives :

En outre, la présente promesse de vente est soumise aux conditions suspensives suivantes :

* Que la note de renseignement d'urbanisme et les titres de propriété ne révèlent pas de servitudes, de charges ou de prescriptions de nature à mettre à cause, de quelque façon que ce soit, le droit de propriété ou de jouissance du Bénéficiaire et à diminuer sensiblement la valeur du bien contractuel.
* Que l'état hypothécaire requis par le Promettant préalablement à la réalisation de la vente ne révèle pas d'inscriptions de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, serait supérieur au prix de vente contractuel.
* Que les titulaires d'éventuels droits de préemption portant sur le bien contractuel n'exerceront pas leurs droits.

En cas d'inaccomplissement d'une quelconque condition suspensive susvisée pendant la durée du présent contrat, chacune des parties reprendra sa pleine liberté, sans indemnité de part ni d'autre.

**Article 7 - Obligations du Promettant**

1 - Le Promettant oblige par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants causes, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

2 - Il s'oblige à ne pas vendre le bien contractuel à un tiers pendant toute la durée de la présente promesse de vente, sauf renonciation expresse du Bénéficiaire au bénéfice de celle-ci, ni concéder sur ledit bien aucun droit susceptible de porter atteinte aux futurs droits de propriété et de jouissance du Bénéficiaire.

2 - Le Promettant s'oblige à apporter au bien contractuel tous soins nécessaires à sa conservation et son entretien et à ne pas altérer ou en modifier la nature, la consistance ou son aspect.

**Article 8 - Prix**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de *(prix de vente hors taxe)* euros.

Ce prix sera payable comptant au jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente.

**Article 9 – Indemnité d'immobilisation**

Le Bénéficiaire verse à l'instant même au Promettant, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance d'autant, la somme de *(montant de l’indemnité)* euros, à titre d'indemnité d'immobilisation.

En cas de levée de l'option par le Bénéficiaire dans les formes et délai convenus, cette somme s'imputera à due concurrence sur le prix de vente du bien contractuel.

En cas de non réalisation d'une des conditions suspensives pendant la durée du présent contrat, ladite somme sera restituée intégralement au Bénéficiaire, sans retenue ni indemnité, dans le délai de *(nombre de jours)* jours à compter de la date de non réalisation de la condition suspensive.

Elle restera acquise de plein droit au Promettant, au cas où toutes les conditions suspensives étant réalisées avant l'expiration de la présente promesse de vente, le Bénéficiaire n'aurait pas levé l'option dans les formes et le délai convenus.

**Article 10 - Cession - Substitution**

La présente promesse de vente est consentie *intuitu personae*.

Les parties ne peuvent céder tout ou partie des droits issus des présentes, ni se substituer à titre onéreux toute personne physique ou morale.

OU *(choisir une des deux possibilités, les deux paragraphes ne sont pas cumulables)*

La réalisation définitive de la vente pourra avoir lieu au profit du Bénéficiaire ou de toute autre personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer.

Dans ce cas, le Bénéficiaire restera tenu solidairement avec le substitué quant au paiement du prix et des frais et quant à l'exécution des obligations nées du présent contrat.

Le Bénéficiaire s'oblige à informer par écrit le Promettant de l'usage de ladite clause, dans le délai de *(jours)* jour à compter de la substitution de l’acte *(voir note 2 en fin d'acte)*.

**Article 11 - Déclarations**

Les parties déclarent avoir la pleine capacité pour s'obliger.

En outre, le Promettant déclare avoir la libre disposition du bien contractuel.

Il s'engage, si la vente se réalise, à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état hypothécaire requis.

**Article 12 – Election de domicile**

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties élisent domicile à *(ville du lieu de l’immeuble)*.

**Article 13 - Enregistrement**

L'enregistrement de la présente promesse de vente est requis, dans le délai de dix jours, à peine de nullité, en application de l'article 1840 A du Code Général des impôts.

Les frais et droits d'enregistrement du présent contrat sont à la charge de *(nom, prénom et résidence de la personne à charge des frais)*.

Contrat conclu en *(nombre d’exemplaires)* exemplaires.

Le Promettant : Le Bénéficiaire :

Fait à *(ville)* Fait à *(ville)*

Le *(jour/mois/année)* Le *(jour/mois/année)*

*(Signature du Promettant) (Signature du Bénéficiaire)*

*1 -* *Les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 tel que modifié par la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots au fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m2 ainsi qu'aux immeubles non soumis au statut de la copropriété.*

*2 - Aux* *termes de l'article 52 de la loi n°93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de promesse effectuées à titre onéreux par les professionnels de l'immobilier sont nulles.*