

**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.**

Nom Prénom / raison sociale du Bailleur

Adresse

Eventuellement n°RCS et lieu d’immatriculation

Nom Prénom – Raison Sociale du Preneur /

Adresse du preneur

Lieu et date du courrier

Référence du dossier :

Immeuble sis à :

Adresse de l’immeuble / Lot n°

**Lettre recommandée avec demande d’avis de réception**

Objet : Offre d’acquisition

 Madame, Monsieur,

Je vous informe que (le propriétaire)[[1]](#footnote-1) entend procéder à la vente du bien suivant :

**DESIGNATION**

Le bien immobilier situé (adresse du bien)[[2]](#footnote-2) (et description du bien)[[3]](#footnote-3)

Figurant ainsi au cadastre :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Section | N° | Lieudit | Surface |
|  |  |  |  |

Le lot de copropriété suivant : [[4]](#footnote-4)

Lot numéro X[[5]](#footnote-5) :

Un local commercial situé au rez-de-chaussée[[6]](#footnote-6) dudit immeuble à droit/gauche[[7]](#footnote-7) du couloir d’entée, donnant au moyen d’une porte vitrée/vitrine/fenêtre[[8]](#footnote-8) sur la rue/boulevard X[[9]](#footnote-9). Ledit local d’une superficie de ….m² et les XXX/1000èmes[[10]](#footnote-10) des parties communes générales.

Tel que le BIEN EXISTE, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserves.

Etant ici précisé que la désignation du lot ci-dessus reprise est extraite de l’acte de vente reçu par Maître XXX[[11]](#footnote-11) notaire à XXX[[12]](#footnote-12) en date du XX/XX/XXX[[13]](#footnote-13), constituant le titre de propriété du vendeur.

**SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE[[14]](#footnote-14)**

La superficie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l’article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

* XX m² pour le lot n°XX

Le tout ainsi qu’il est développé ci-après.

**PRIX ET CONDITIONS DE LA VENTE**

**PRIX**

 Le prix de vente de l’immeuble est de XXX[[15]](#footnote-15) euros (XXX euros[[16]](#footnote-16)), prix payable comptant le jour de la signature de l’acte authentique de vente.

Auquel il y a lieu d’ajouter le paiement des frais, droits et émoluments de l’acte authentique de vente évalués à la somme de XXXX euros [[17]](#footnote-17)(XXXX euros[[18]](#footnote-18)), en ce, non compris les frais de prêt.

Les conditions de paiement du prix sont les suivantes :

* Il sera payable comptant par virement pour le jour de la signature de l’acte authentique
* L’entrée en jouissance se fera au jour de la signature de l’acte authentique
* L’immeuble sera livré dans son état à cette date, sans recours de l’acquéreur, notamment pour les vices cachés.

**CONDITIONS DE LA VENTE**

La réalisation de la vente est soumise à réalisation des conditions suivantes :

**RESERVE DU DROIT DE PREEMPTION**

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d’un droit de préemption institué en vertu de l’article L211-1 du Code de l’urbanisme ou de tout autre Code.

L’exercice de ce droit par son titulaire obligera le VENDEUR aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les PARTIES et ce même en cas d’annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l’exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

**CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présentes sont soumises à l’accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l’article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets. Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

La partie en faveur de laquelle est exclusivement stipulée une condition suspensive est libre d’y renoncer. Dans ce cas cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

La non réalisation d’une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n’avoir jamais existées.

En toutes hypothèses, jusqu’à la réitération authentique des présentes, LE VENDEUR conserve l’administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

**CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN**

Les présentes sont soumises à l’accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en faveur de l’ACQUEREUR, qui sera seul à pouvoir s’en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d’urbanisme et diagnostiques, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l’immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l’ACQUEREUR entend donner.

L’état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d’inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix disponible.

**DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE**

En application des dispositions de l’article L.145-46-1 du Code de commerce, le locataire bénéficie dans votre cas d’un droit de préférence.

Lesdites dispositions sont les suivantes :

« *Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.*

*Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.*

*Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.*

*Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.*

*Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.*

*Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.*»

Aussi, vous voudrez bien dans le délai **d’UN MOIS (1)** à compter de la réception de la présente notification, me faire connaître par **LETTRE RECOMMANDEE AVEC DEMANDE D’AVIS DE RECEPTION**, si vous entendez ou non acquérir ces locaux aux prix et conditions prévus.

L’absence de réponse dans le délai qui vous est imparti équivaudra à une renonciation à l’exercice de votre droit de préférence pour cette vente.

En toutes hypothèses, votre refus n’empêchera pas le bail vous profitant d’aller à son terme, et votre droit de préférence est maintenu pour une vente ultérieure. »

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d’agréer, Madame, Monsieur, l’expression de mes salutations distinguées,

PRENOM NOM ET QUALITE DU SIGNATAIRE - Signature

1. A compléter [↑](#footnote-ref-1)
2. A compléter [↑](#footnote-ref-2)
3. Exemple : « *local faisant l’angle entre la rue Durand et la rue Proudhon* » [↑](#footnote-ref-3)
4. Si le bien est situé dans une copropriété [↑](#footnote-ref-4)
5. A compléter [↑](#footnote-ref-5)
6. Modifier si besoin [↑](#footnote-ref-6)
7. Choisir l’option pour décrire la localisation au sein de la copropriété [↑](#footnote-ref-7)
8. A compléter [↑](#footnote-ref-8)
9. A compléter [↑](#footnote-ref-9)
10. A compléter en chiffres et lettres [↑](#footnote-ref-10)
11. A compléter [↑](#footnote-ref-11)
12. A compléter [↑](#footnote-ref-12)
13. A compléter [↑](#footnote-ref-13)
14. Si le bien est situé en copropriété [↑](#footnote-ref-14)
15. Prix en lettres [↑](#footnote-ref-15)
16. Prix en chiffres [↑](#footnote-ref-16)
17. Prix en lettres [↑](#footnote-ref-17)
18. Prix en chiffres [↑](#footnote-ref-18)