

|  |
| --- |
| **QIIRO vous propose des modèles de documents juridiques éprouvés, à jour des dernières réformes et réglementations 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 synallagmatique de vente sous seing privé |

La présente promesse synallagmatique de vente sous seing privé est établie entre :

- (Option) En cas d’intervention d’un agent immobilier, ajoutez :

En présence et avec le concours de *(Nom)* représentant la société *(dénomination, forme et siège social)*, agent immobilier, titulaire de la carte professionnelle n° (à compléter) délivrée par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale de *(à compléter*), expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L. 271-2, alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il sera exposé plus loin.

- (Option) Veillez à choisir entre ces deux options :

\* En cas de garantie financière :

Garanti par *(dénomination de la caisse de garantie)* sous le n° *(à compléter)* pour un montant de *(à compléter)* et titulaire du compte séquestre prévu par la loi du 2 janvier 1970 n°(à compléter) ouvert auprès de *(dénomination de l'établissement bancaire et de l'agence*).

\* En l’absence de garantie financière :

Portant les mentions « non-détention de fonds » et « absence de garantie financière », conformément à la déclaration sur l'honneur déposée à ladite chambre de commerce et d'industrie, selon laquelle le titulaire de la carte ne doit recevoir ni détenir de fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.

- (Option) Si l’acte est contresigné par un avocat, ajoutez :

En présence et avec l'assistance de Me *(nom de l'avocat),* avocat au barreau de *(lieu d'exercice de l'avocat)*, qui, par le contreseing des présentes, effectué en application des articles 1372 à 1375 du Code civil, atteste avoir éclairé pleinement *(identité du ou des contractants conseillés par l'avocat)*, qu'il conseille, sur les conséquences juridiques de cet acte, lequel fera pleine foi de l'écriture et de la signature tant à l'égard des parties qu'à celui de leurs héritiers ou ayants cause.

## Article 1 – Identification des parties

**1.1 Le Promettant**

- *(Option)* Veillez à choisir entre ces options selon votre situation :

*\* Le vendeur est une personne physique :*

Madame/Monsieur *(Nom, prénom, profession), né(e) à (lieu de naissance), le (date), demeurant (adresse complète du vendeur),*

*Si marié(e) lais agissant seul(e) ajoutez :*

Marié(e) avec *(Nom, prénom)* à *(lieu du mariage)* le *(date),* sous le régime de *(à compléter).*

*Si vend avec son époux/se ajoutez :*

*Et*

Madame/Monsieur *(Nom, prénom, profession), né(e) à (lieu de naissance), le (date), demeurant (adresse complète du vendeur), demeurant ensemble (adresse)*

*Marié(e)s à(lieu) le (date) sous le régime de (à compléter).*

*Si pacsé(e)mais agissant seul(e) ajoutez :*

Sous les liens d'un pacte civil de solidarité conclu avec *(Nom, Prénom),* suivant acte *(sous seing privé/authentique)* en date du *(à compléter),* *(enregistré au greffe du tribunal d'instance de/reçu et dûment enregistré par) (lieu du tribunal/nom du notaire rédacteur).*

*Si vend avec son/sa partenaire de pacs ajoutez :*

*Et*

Madame/Monsieur *(Nom, prénom, profession), né(e) à (lieu de naissance), le (date), demeurant (adresse complète du vendeur), demeurant ensemble (adresse)*

Unis par les liens d'un pacte civil de solidarité conclu par acte *(sous seing privé/authentique)* en date du *(à compléter),* *(enregistré au greffe du tribunal d'instance de/reçu et dûment enregistré par) (lieu du tribunal/nom du notaire rédacteur).*

*Si divorcé(e) ajoutez :*

Divorcé(e) de *(Nom, prénom)* suivant jugement rendu par le tribunal de *(lieu),* en date du *(date).* Non remarié(e) depuis lors et n'ayant conclu aucun pacte civil de solidarité avec une tierce personne.

*Si veuf/veuve ajoutez :*

Veuf/veuve de *(Nom, prénom).*

Non remarié(e) depuis lors et n'ayant conclu aucun pacte civil de solidarité avec une tierce personne.

*\* Le vendeur est une personne morale :*

La société dénommée *(dénomination sociale), (forme)* au capital de *(capital)* €, ayant son siège social *(siège social),*

Identifiée au Répertoire national des entreprises sous le numéro SIREN *(n° SIREN),*

Représentée par *(Nom, prénom),* en sa qualité de (qualité), spécialement (habilité/habilitée) à l'effet des présentes suivant *(à compléter).*

Ci-après dénommé "Le Promettant".

**1.2 Le bénéficiaire**

- *(Option)* Veillez à choisir entre ces options selon votre situation :

*\* L’acquéreur est une personne physique :*

Madame/Monsieur *(Nom, prénom, profession), né(e) à (lieu de naissance), le (date), demeurant (adresse complète du vendeur),*

*Si marié(e) lais agissant seul(e) ajoutez :*

Marié(e) avec *(Nom, prénom)* à *(lieu du mariage)* le *(date),* sous le régime de *(à compléter).*

*Si vend avec son époux/se ajoutez :*

*Et*

Madame/Monsieur *(Nom, prénom, profession), né(e) à (lieu de naissance), le (date), demeurant (adresse complète du vendeur), demeurant ensemble (adresse)*

*Marié(e)s à(lieu) le (date) sous le régime de (à compléter).*

*Si pacsé(e)mais agissant seul(e) ajoutez :*

Sous les liens d'un pacte civil de solidarité conclu avec *(Nom, Prénom),* suivant acte *(sous seing privé/authentique)* en date du *(à compléter),* *(enregistré au greffe du tribunal d'instance de/reçu et dûment enregistré par) (lieu du tribunal/nom du notaire rédacteur).*

*Si vend avec son/sa partenaire de pacs ajoutez :*

*Et*

Madame/Monsieur *(Nom, prénom, profession), né(e) à (lieu de naissance), le (date), demeurant (adresse complète du vendeur), demeurant ensemble (adresse)*

Unis par les liens d'un pacte civil de solidarité conclu par acte *(sous seing privé/authentique)* en date du *(à compléter),* *(enregistré au greffe du tribunal d'instance de/reçu et dûment enregistré par) (lieu du tribunal/nom du notaire rédacteur).*

*Si divorcé(e) ajoutez :*

Divorcé(e) de *(Nom, prénom)* suivant jugement rendu par le tribunal de *(lieu),* en date du *(date).* Non remarié(e) depuis lors et n'ayant conclu aucun pacte civil de solidarité avec une tierce personne.

*Si veuf/veuve ajoutez :*

Veuf/veuve de *(Nom, prénom).*

Non remarié(e) depuis lors et n'ayant conclu aucun pacte civil de solidarité avec une tierce personne.

*\* L’acquéreur est une personne morale :*

La société dénommée *(dénomination sociale), (forme)* au capital de *(capital)* €, ayant son siège social *(siège social),*

Identifiée au Répertoire national des entreprises sous le numéro SIREN *(n° SIREN),*

Représentée par *(Nom, prénom),* en sa qualité de (qualité), spécialement (habilité/habilitée) à l'effet des présentes suivant *(à compléter).*

Ci-après dénommé "Le Bénéficiaire ".

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

## Article 2 - Objet de la promesse et obligations des parties

**Le Promettant**, *(Madame/Monsieur)* *(Nom et prénom du Promettant),* promet de vendre au Bénéficiaire, qui accepte, le bien dont la désignation suit, sous condition de réalisation des événements relatés à l'article 4 des présentes.

Le promettant s’interdit à compter de ce jour et jusqu'à l'expiration de la présente promesse ou l'entrée en jouissance du bénéficiaire consécutive à la signature de l'acte authentique de vente :

- de consentir toute forme d'aliénation, tout privilège, hypothèque ou autre garantie au profit d'un tiers ;

- de conférer ou de proroger tout droit ou charge quelconque tels que bail, location ou servitude ;

- d'y apporter quelque changement de fait ou de droit, le tout si ce n'est avec l'accord préalable de bénéficiaire.

Le Promettant s'oblige à ne pas vendre le bien contractuel à un tiers pendant toute la durée de la présente promesse de vente, ni concéder sur ledit bien aucun droit susceptible de porter atteinte aux futurs droits de propriété et de jouissance du Bénéficiaire.

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 l'aspect.

**Le Bénéficiaire**, *(Madame/Monsieur)* *(Nom et prénom du Bénéficiaire),* promet d'acquérir ce même bien, sous condition de réalisation des mêmes événements.

## Article 3 – Désignation du bien contractuel

**3.1 Désignation du bien**

Le bien, objet de la présente promesse de vente, est :

- *(Option)* Veillez à choisir entre ces options selon votre situation :

*\* S’il s’agit de terrains ou maisons individuelles, ajoutez :*

Sur la commune de *(nom de la commune de situation de l'immeuble)*

A *(adresse)*

Un immeuble consistant en : *(description complète de la nature et de la composition de l'immeuble)*

Références cadastrales :

Section *:(à compléter)* N° *(à compléter)* Contenance *: (à compléter)*

*\* S’il s’agit d’immeuble en copropriété, ajoutez* :

Dans un ensemble immobilier situé à *(commune et adresse de l'ensemble immobilier) :*

Le lot n° *(numéro de lot)* formant *(nature du lot)* et composé de *(description complète du lot).*

Références cadastrales de la copropriété :

Section : *(à compléter)* N*° (à compléter)* Contenance *: (à compléter)*

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et faculté quelconque, sans exception ni réserve.

Le bénéficiaire déclare bien connaître les biens ci-dessus désignés pour les avoir visités lui-même ou par son mandataire préalablement aux présentes.

Le promettant s'engage à délivrer les biens dans le même état au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

**3.2 Contenance et bornage**

- *(Option)* Veillez à choisir entre ces deux options :

*\* Contenance et descriptif résultant d’un bornage, ajoutez :*

La contenance et le descriptif figurant ci-dessus résultent d'un bornage établi par *(nom du géomètre),* exerçant à *(Adresse du géomètre),* publié *(lieu et date de publication du procès-verbal de bornage).*

Le plan et le procès-verbal de bornage sont ci-après annexés.

*\* Contenance et descriptif ne résultant d’un bornage, ajoutez :*

En application des articles L. 115-4 et L. 115-5 du code de l'urbanisme, le Promettant déclare que la contenance et le descriptif de l'immeuble ci-dessus mentionnés ne résultent pas d'un bornage, celui-ci ne constituant pas un lot de lotissement et n'étant issu ni d'une division effectuée à l'intérieur d'une ZAC par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement, ni d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Il n'est pas connu du Promettant que l'immeuble ait été borné.

**3.3 Construction et modification apportées au bien**

L'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager délivré par la commune de *(à compléter),* en date du *(à compléter).*

- *(Option)* Veillez à choisir entre ces deux options :

*\* Si construction sans modification depuis plus de 10 ans, ajoutez :*

Le Promettant déclare que l'immeuble est achevé depuis plus de 10 ans et qu'il n'a fait l'objet, sur cette période, d'aucun travaux entrant dans le champ d'application de l'article 1792 du code civil et relevant de la garantie décennale.

*\* Si construction ou travaux au cours des 10 dernières années :*

Le Promettant déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article 1792 du code civil pour *avoir (été construit/fait l'objet de travaux)* depuis moins de 10 ans, savoir :

Nature des travaux concernés : *(à compléter)*

Nom de l'entreprise de construction : *(à compléter)*

Adresse de l'entreprise de construction : *(à compléter)*

Date de réception des travaux : *(à compléter).*

*\* Si une assurance dommage-ouvrage a été souscrite :*

Le Promettant précise qu'une assurance dommage-ouvrage a été contractée à ce sujet auprès de *(nom de l'assureur),* en date du *(à compléter),* sous la référence *(n° de la police d'assurance),* dont une copie est ci-après annexée.

*\* Si aucune assurance dommage-ouvrage n'a été souscrite :*

Le Promettant précise qu'aucune assurance dommages ouvrages n'a été contractée à ce sujet. Il s'engage à justifier, au plus tard pour la signature de l'acte authentique de vente, de l'existence d'une assurance de responsabilité décennale souscrite par chacun des entrepreneurs intervenus et dont la responsabilité est susceptible d'être engagée en vertu de l'article 1792 du code civil et suivants du code civil, par la production de factures et d'attestations d'assurance. Il se reconnaît informé qu'en sa qualité de maître d'ouvrage, il restera solidairement responsable de tout dommage de nature décennale vis-à-vis de le Bénéficiaire, sauf à être subrogé contre les entrepreneurs responsables ou leur assureur.

*Si biens mobiliers, ajoutez :*

**3.4 Bien mobiliers**

Les éléments mobiliers dont la liste figure en annexe des présentes et qui sont expressément cédés avec les biens et droits immobiliers ci-dessus mentionnés.

## Article 4 – Titre et origine de propriété

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent au Promettant, en vertu des faits et actes suivants :

- Acte reçu par Me *(nom du notaire),* notaire à *(lieu)*

- Le *(date)*

- Publié à *(nom du bureau des hypothèques),* le *(date),* volume *(à compléter),* n° *(à compléter).*

Le Promettant s'oblige à justifier d'une origine détaillée et trentenaire dudit immeuble lors de la signature de l'acte authentique de vente, et à fournir en temps utile à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de sa rédaction.

## Article 5 – Transfert de propriété – Entrée en jouissance

**5.1 Transfert de propriété**

D'un commun accord entre les parties, le transfert de propriété n'aura lieu qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente ou de la décision judiciaire définitive constatant la vente intervenue, sans rétroactivité, quand bien même l'échange des consentements et la réalisation des conditions suspensives seraient antérieurs.

**5.2 Entrée en jouissance**

**5.2.1 Date d’entrée en jouissance**

- *(Option)* Veillez à choisir entre ces deux options :

\* Si vous souhaitez une entrée en jouissance à la signature de l'acte authentique, ajoutez :

Le bénéficiaire aura la jouissance des biens vendus à compter : de la signature de l'acte authentique de vente ou de la décision judiciaire définitive constatant la vente intervenue.

*\* Si vous souhaitez une entrée en jouissance différée, ajoutez* :

Le bénéficiaire n'aura la jouissance des biens vendus qu'à compter du *(date d'entrée en jouissance convenue*), le Promettant s'en réservant expressément la jouissance jusqu'à cette date, en dépit de la signature préalable de l'acte authentique de vente.

Le Promettant continuera en sa qualité d'occupant à titre précaire d'assumer les risques, et toutes les charges d'occupation, en ce compris les prorata de taxes liés à l'immeuble, le tout comme il se pratique en matière locative, jusqu'à l'entrée en jouissance du Bénéficiaire. En conséquence, le Promettant restera assuré pour l'immeuble à charge de subroger l'acquéreur dans ses droits à indemnité à la suite d'un sinistre au cas où l'immeuble n'aurait pu être remis en état avant cette entrée en jouissance.

A l'expiration de cette période d'occupation précaire, le Promettant devra avoir libéré les lieux, de tout meuble et de tous occupants de son chef, sans qu'il soit nécessaire d'adresser congé, ni de respecter aucune prévenance. A défaut celui-ci sera redevable envers le Bénéficiaire d'une indemnité forfaitaire journalière de *(montant de l'indemnité)* par jour de retard, sans préjudice du droit du Bénéficiaire de faire valoir tout autre chef de préjudice.

**5.2.2 Modalités de l’entrée en jouissance**

- *(Option)* Veillez à choisir entre ces options :

*\* Si Immeuble libre d'occupation, ajoutez :*

L'entrée en jouissance du Bénéficiaire s'opérera par la prise de possession réelle des lieux à son profit, l'immeuble ne faisant l'objet d'aucune location ou occupation quelconque et le Promettant s'interdisant d'en consentir aucune au profit de qui que ce soit, comme il est stipulé plus haut.

A ce sujet, le Promettant déclare en outre que l'immeuble n'a pas fait précédemment l'objet d'une location à usage d'habitation à laquelle il a été mis fin par un congé pour reprise pour habiter ou un congé pour vendre assorti d'une offre d'acquérir.

*\* Si Immeuble loué ou occupé par un tiers, ajoutez :*

Le Bénéficiaire aura la jouissance de l'immeuble vendu par la perception des loyers ou indemnités d'occupation, le bien étant actuellement loué à un tiers dans les conditions suivantes, déclarées par le Promettant :

Nom du locataire : *(à compléter)*

Nature du bail : *(à compléter)*

Date de signature du bail : *(à compléter)*

Durée du bail : (*durée initiale et prorogée)*

Date d'expiration du bail en cours : *(à compléter)*

Montant actuel du loyer et de la provision sur charge : *(montant du loyer ou de l'indemnité en chiffres et en lettres)* €

Montant du dépôt de garantie versé par l'occupant : *(montant en chiffres et en lettres)* €, lequel *(sera/ne sera pas)* transmis par le Promettant au Bénéficiaire le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties établiront directement entre elles tout compte de prorata des loyers en cours au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et le Promettant indiquera le montant des éventuelles provisions sur charges déjà reçues du locataire au titre de l'année en cours.

Copie dudit contrat de bail est annexé à la présente promesse.

*\* Si Immeuble loué par l'acquéreur, ajoutez* :

L'immeuble étant actuellement loué au Bénéficiaire, suivant bail conclu en date du *(à compléter)* et expirant le *(à compléter)* le Bénéficiaire aura la jouissance des lieux par confusion de ses qualités de locataire et de propriétaire.

Les parties s'engagent à procéder, à cette date ou dès que possible, à l'apurement des comptes relatifs à la location en cours, notamment en ce qui concerne le remboursement du dépôt de garantie.

## Article 6 – Conditions suspensives et ordinaires

**6.1 Conditions suspensives**

La présente promesse de vente est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes *(Conditions suspensives. Ex droit de propriété justifié, dépôt d’un séquestre, urbanisme voirie).*

*(option) Condition suspensive de prêt*

**6.1.1 Caractéristiques du prêt**

Pour la partie du financement du prix de vente que le Bénéficiaire envisage d'assurer au moyen d'un prêt, le présent accord est conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'une ou plusieurs offres de prêts répondant aux caractéristiques suivantes :

- Montant global du prêt à solliciter *(à compléter)*

- Taux d’intérêt maximal hors assurance *(à compléter)*

- Durée minimale *(à compléter)*

Le Bénéficiaire déclare qu'à sa connaissance :

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi des prêts à solliciter ;

- il n'a jamais été refusé au titre d'une assurance décès invalidité et qu'il n'existe, à ce jour, aucun obstacle à la mise en place d'une telle assurance sur sa tête mais au cas où le bénéfice d'une telle assurance lui serait refusé ou accordé avec surprime, le Promettant accepte que le Bénéficiaire puisse renoncer au bénéfice du prêt ;

- les caractéristiques susmentionnées du prêt sont compatibles avec ses facultés de remboursement et le montant de ses emprunts en cours.

**6.1.2 Délai pour l’obtention du prêt**

La présente condition suspensive d'obtention de prêt devra être réalisée au plus tard dans le délai de *(délai)* à compter de ce jour.

En cas de réalisation desdites conditions suspensives pendant la durée du présent contrat, la partie pouvant justifier de cette réalisation en informera l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire.

Dès réalisation des conditions susvisées, le Bénéficiaire sera réputé propriétaire du bien contractuel rétroactivement à la date des présentes, sans qu'il soit nécessaire aux parties de réitérer la vente par acte sous seing privé ou par acte authentique.

Les risques du bien contractuel seront supportés, jusqu'à la date de réalisation desdites conditions, par le Promettant.

A défaut de réalisation des conditions suspensives pendant la durée du contrat, celui-ci sera caduc de plein droit.

**6.2 Conditions ordinaires**

La présente promesse de vente est consentie sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, notamment :

Si la vente se réalise, le Bénéficiaire s'oblige à prendre réception du bien contractuel, au domicile du Promettant, dans le délai de *(Délai en vigueur)* jours courant à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives visées ci-dessus.

A défaut de toute réception dans le délai convenu, le Promettant pourra de plein droit résoudre le présent contrat, après une première mise en demeure restée sans effet.

## Article 7 – Durée de la promesse synallagmatique de vente

La présente promesse de vente est consentie pour une durée de *(Durée de la promesse)* jours qui expirera le *(Date d’expiration de la promesse)* à *(Heure de l’expiration de la promesse)* heures.

## Article 8 – Prix

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

Ce prix sera payable comptant dans le délai de *(Délai en vigueur)* jours à compter de la notification de la réalisation des conditions suspensives susvisées.

À défaut de tout paiement total et intégral du prix contractuel dans le délai de *(Délai en vigueur)* jours à compter de son échéance, la vente du bien pourra être résolue de plein droit par le Promettant, après une première mise en demeure restée sans effet.

## Article 9 – 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, sans l'accord exprès et préalable de l'autre partie.

## Article 10 – Frais divers

**10.1 Frais, droits et émoluments**

Les frais, droits, émoluments et honoraires de l'acte authentique de vente et de ses suites, seront supportés par le Bénéficiaire, qui s'y oblige, suivant les tarifications applicables au jour de sa régularisation.

En outre, il paiera les taxes auxquelles les émoluments sont et pourront être assujettis.

Le bénéficiaire sera tenu de verser en même temps que son prix d'acquisition et dans les mêmes formes, la provision sur frais demandée par le notaire préalablement à la fixation du rendez-vous de signature de l'acte authentique de vente.

Une estimation de cette provision, établie sur la base des tarifications actuellement en vigueur, hors frais de constatation de prêt et de constitution de sûreté, figure plus loin au paragraphe relatif au plan de financement.

*(Option)* **10.2 Frais de géomètre**

Le Bénéficiaire supportera *(quotité)* des frais d'intervention du géomètre pour le mesurage et le bornage. Il conservera seul la charge de se clore, sauf à partager ces frais avec ses voisins suivant les règles de la mitoyenneté s'il y a lieu.

*(Option)* **10.3 Frais de mainlevée et de radiation d’inscription hypothécaires**

Si, pour donner au Bénéficiaire une situation hypothécaire négative, le Promettant doit rapporter à celui-ci mainlevée des inscriptions de privilège ou d'hypothèque qui seront révélées par l'état hypothécaire à requérir par le notaire, le Promettant supportera seul la charge des frais, droits et honoraires afférents à l'établissement de tous actes de mainlevée de ces inscriptions et à la radiation de celles-ci ; il en sera de même des frais de mainlevée et de règlement de toutes oppositions qui pourraient être faites sur le prix à l'encontre du Promettant.

## *(Option)* **Article 11 – Commission d’agence**

- *(Option)* Veillez à choisir entre ces options :

\* *Si aucune commission d'agence ou d'intermédiaire due, ajoutez* :

Les parties déclarent, sous leur responsabilité, être entrées en contact directement en vue des présentes, sans intervention d'aucune agence immobilière ou autre intermédiaire auquel une rémunération pourrait être due.

\* *Si commission d'agence due, ajoutez* :

Les parties soussignées reconnaissent formellement avoir été mises en présence par *(nom de l'agent immobilier mandaté),* agent immobilier titulaire de la carte professionnelle n*° (à compléter),* exerçant à *(adresse de l'agence),* lequel a négocié les termes, prix et conditions de leur accord en vertu d'un mandat n° *(à compléter),* signé le *(date de signature du mandat).*

*\* Si commission à la charge du vendeur, ajoutez :*

En conséquence le Promettant s'engage à lui verser la somme de *(montant de la commission en chiffres et en lettres)* représentant le montant toutes taxes comprises de sa commission de négociation, due en vertu du mandat susmentionné.

Cette somme restera due par le Promettant en cas d'exercice d'un droit de préemption par une collectivité publique.

*\* Si commission à la charge de l'acquéreur, ajoutez* :

En conséquence le Bénéficiaire s'engage à lui verser la somme de *(montant de la commission en chiffres et en lettres)* représentantle montant toutes taxes comprises de sa commission de négociation, due en vertu du mandat susmentionné.

En cas d'exercice d'un droit de préemption par une collectivité publique, cette somme sera due par le préempteur en lieu et place du Bénéficiaire.

## Article 12 – Diagnostics techniques de l’immeuble

**12.1 Amiante**

Les parties se déclarent informées des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du code de la santé publique, imposant aux propriétaires l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis et de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, et à une surveillance par un organisme agréé ou des travaux appropriés.

Les parties reconnaissent, en outre, être parfaitement informées des dispositions des articles L. 1334-13 et R. 1334-23 et suivants du code de la santé publique, prescrivant la production d'un état d'amiante en cas de vente d'un immeuble bâti.

A cet égard, il est précisé ce qui suit :

- *(Option)* Veillez à choisir entre ces options :

*\* Permis de construire de l'immeuble délivré depuis le 1er juillet 1997 :*

L'immeuble objet des présentes a fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager délivré le *(date de l'autorisation)* soit après le 1er juillet 1997. En conséquence, il est exclu du champ d'application des articles R. 1334-23 et suivants du code de la santé publique et aucune garantie ne sera due par le Promettant au titre de la présence éventuelle d'amiante dans ledit immeuble.

*\* Permis de construire de l'immeuble antérieur au 1er juillet 1997 :*

L'immeuble objet des présentes a fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997. En conséquence, les recherches d'amiante prescrites par la réglementation précitée ont été effectuées, ainsi qu'il résulte du ou des constats dont une copie est demeurée annexée après mention aux présentes :

- *(Option)* Veillez à choisir entre ces options :

*\* Constat négatif - Pas d'amiante :*

Ces recherches et documents n'ont pas relevé la présence de produits amiantés dans l'immeuble. Aucune garantie ne sera due par le Promettant au titre de la présence éventuelle d'amiante dans l'immeuble.

*\* Constat positif - Présence d'amiante :*

Ces recherches et documents ont relevé la présence de produits amiantés dans l'immeuble objet des présentes, à savoir *(nature et localisation des produits amiantés identifiés par le constat).*

Le Bénéficiaire déclare être pleinement informé des conséquences de cette présence d'amiante, des obligations d'information qui en résultent envers tout entrepreneur appelé à réaliser des travaux destructifs, de l'obligation de surveillance de l'empoussièrement liée à la présence de flocages, calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante, ainsi que des obligations éventuelles de travaux de confinement ou d'enlèvement qui peuvent en résulter. Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle vouloir poursuivre à ses risques et périls, sans garantie ni aucun recours à ce titre contre le Promettant.

**12.2 Risque d’exposition au plomb**

Les parties se déclarent informées des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants du code de la santé publique, et des articles R. 1334-1 et suivants du même code, organisant la lutte contre le saturnisme, et notamment de l'obligation de produire un constat de risque d'exposition au plomb en cas de vente d'un immeuble d'habitation construit avant le 1er janvier 1949.

Aucune garantie ne sera due par le Promettant au titre des vices cachés de nature à entraîner un risque d'exposition au plomb.

**12.3 Termites**

Les parties se déclarent informées des dispositions des articles L. 133-1 et R. 133-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation organisant la lutte contre les termites et prescrivant notamment la production d'un état relatif à la présence de ces insectes en cas de vente d'un immeuble situé dans un secteur identifié comme contaminé ou susceptible de l'être à court terme.

**12.4 Performance énergétique**

En application de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi relativement aux immeubles vendus, à l'exception notamment des bâtiments provisoires, des bâtiments indépendants de moins de 50 m2 de surface de plancher, de ceux à usage autre que d'habitation ou de bureau qui ne demandent pas beaucoup d'énergie pour le chauffage ou le refroidissement, des lieux de culte ou des monuments historiques.

Le Bénéficiaire déclare avoir pris connaissance de ce document. Le Promettant ne sera tenu à aucune garantie à ce sujet.

## Article 13 – Sécurité des installations de gaz et d’électricité

**13.1 Installations de gaz**

Les parties se déclarent informées des dispositions des articles L. 134-6 et R. 134-6 et suivants du code de la construction de l'habitation, imposant au vendeur d'un immeuble à usage d'habitation la production d'un état des installations intérieures de gaz réalisées depuis plus de 15 ans, en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

**13.2 Installations électriques**

Les parties se déclarent informées des dispositions de l'article L. 134-7 du code de la construction de l'habitation, prescrivant la production d'un état des installations intérieures d'électricité de plus de 15 ans pour les ventes d'immeubles à usage d'habitation, en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

## Article 14 – Cas d'inexécutions

**14.1 Option du Promettant en cas d’inexécution du Bénéficiaire**

A défaut de constitution, par le Bénéficiaire, du dépôt séquestre qui assortit la convocation à signature, et de présentation des justifications des éventuelles offres de prêt invoquées, et alors que les autres conditions suspensives seront réalisées, le Promettant pourra sans autre formalité :

- soit se prévaloir de la défaillance de cette condition suspensive, auquel cas, les parties seront libérées de leurs engagements réciproques de vendre et d'acheter, nonobstant tous versements opérés postérieurement par le Bénéficiaire, et le dépôt de garantie restera alors la propriété du Promettant à titre d'indemnité ;

- soit renoncer au bénéfice de cette condition suspensive de dépôt en poursuivant le Bénéficiaire aux fins de régularisation de la vente et de versement du prix et de la provision sur frais, droits et taxes susmentionnés. Dans ce cas, outre les dommages-intérêts pouvant être accordés, le prix ci-après stipulé portera intérêts, à l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure, au taux légal majoré de moitié jusqu'à parfait paiement.

Le Promettant devra énoncer son choix dans le procès-verbal de défaut qui sera dressé par le notaire à la date de convocation à signature.

**14.2 Option du Bénéficiaire en cas d’inexécution du Promettant**

En cas d'inexécution de ses engagements par le Promettant, le Bénéficiaire pourra :

- soit poursuivre la réalisation de la vente, le solde du prix de vente qui resterait impayé étant alors payable le jour de signature de l'acte authentique de dépôt d'une copie exécutoire du jugement constatant le caractère définitif de la vente, qui sera établi à la requête du Bénéficiaire dans les trois mois de l'extinction des voies de recours contre ce jugement, afin de publication du transfert de propriété au service chargé de la publicité foncière. Si le Promettant refuse d'intervenir à cet acte, le paiement sera opéré par dépôt du prix de vente à un compte de consignation ouvert à son nom à la Caisse des dépôts et consignations. Le Promettant ne pourra en disposer qu'après apurement des charges hypothécaires et privilégiées grevant les biens vendus ;

- soit exiger, outre la restitution des sommes déposées à titre de dépôt de garantie et celles déposées à titre de dépôt séquestre, le règlement de la clause pénale mentionnée plus haut.

Le Bénéficiaire devra énoncer son choix dans le procès-verbal de défaut qui sera dressé par le notaire à la date de convocation à signature.

## Article 15 – Divers

**15.1 Élection de domicile**

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties élisent domicile *(Domicile).*

**15.2 Enregistrement**

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)*