**Promesse de vente d'immeuble sous conditions suspensives entre les soussignés :**

**LE(S) VENDEUR(S)**

Monsieur/Madame [ nom ], [ prénom ]

Né(e) le [ date ]

(Et son épouse/époux [ nom ], [ prénom ])

Né(e) le [ date ]

Résidant au [ adresse ]

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

ET D'AUTRE PART

**L' (LES) ACQUÉREUR(S)**

Monsieur/Madame [ nom ], [ prénom ]

Né(e) le [ date ]

(Et son épouse/époux) [ nom ], [ prénom ])

Né(e) le [ date ]

Résidant au [ adresse ]

Désigné(s) ci-après par "le bénéficiaire"

Il est précisé que si la vente intervient entre plusieurs acquéreurs et/ou vendeurs, les uns et les autres sont liés conjointement et solidairement entre eux.

Il a été fait et convenu ce qui suit :

**I - PROMESSE**

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

**II - SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS** (inclure la description détaillée du logement vendu, ainsi que sa situation : libre, loué, occupé, etc.)

L'objet de la vente est le bien suivant : [appartement, maison individuelle, maison en lotissement, terrain constructible... ]

Situé à l'adresse suivante : [ adresse ]

Composé de : [ détailler la nature et l'usage des pièces ]

D'une superficie de [  ] m2 (*Note : indiquer la méthode de calcul utilisée ; Toujours utiliser la surface Loi Carrez si le logement est en copropriété*)

Et des accessoires suivants [ mentionner la présence de jardin, garage, abri de jardin, piscine, etc... ]

Équipements communs [ mentionner les équipements des parties communes : ascenseurs, aires de jeux, etc…]

Si le bien est en copropriété :

- Numéro du ou des lots : [  ]

- Nombre de millièmes : [  ]

- Références cadastrales : [  ]

Le bénéficiaire déclare avoir une connaissance complète des biens faisant objet de la présente promesse de vente pour les avoir visités et mesurés, et dispense de ce fait le promettant d’une plus ample désignation.

**III - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Sur l'origine de propriété, le promettant déclare :

* qu’il est seul propriétaire desdits biens et droits immobiliers pour les avoir acquis de [ *ancien propriétaire* ] par acte notarié établi le [ *date* ] par Me [ *notaire* ] notaire domicilié à [ *adresse* ].
* avoir la capacité pleine et entière de disposer desdits biens.
* qu'il s’engage à fournir à première demande du rédacteur de l’acte de vente notarié tous titres de propriétés et pièces nécessaires à la vente.

**IV - CHARGES GREVANT L’IMMEUBLE**

1. Servitudes et urbanisme

Le promettant déclare qu’à sa connaissance, les biens objets de la présente promesse de vente ne sont à sa connaissance grevés d’aucune servitude spéciale ou résultant de la situation naturelle des lieux ou des textes et règlements en vigueur sur l’urbanisme. [ modifier si nécessaire ]

2. Hypothèques et privilèges

Le promettant déclare qu'à sa connaissance, les biens objet de la présente promesse de vente sont libres de tout privilège ou hypothèque. [ modifier si nécessaire ]

3. Situation locative

Le promettant déclare que les biens à vendre seront le jour de l’entrée en jouissance libre de toute location ou occupation. [ modifier si nécessaire ]

**V - DÉLAI**

La promesse de vente est consentie jusqu'au [  date  ] au plus tard.

Si le bénéficiaire n'a pas levé l'option d'achat à cette date, il sera déchu de tout droit et l'indemnité d'immobilisation sera acquise au promettant.

Si le bénéficiaire décide de lever son option d'achat, il devra notifier le promettant à son domicile, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé. La notification devra lui être parvenue au plus tard à la date limite de levée d'option mentionné ci-dessus.

**VI - CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE**

La vente sera réalisée sous les conditions suivantes, que le bénéficiaire s’oblige à exécuter s'il lève son option d'achat :

- 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 ;

- 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 - PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE**

Le bénéficiaire disposera de la propriété de l’immeuble désigné ci-avant à partir du jour de la signature de l'acte authentique.

Le transfert de propriété de l’immeuble permettra au bénéficiaire de disposer de la jouissance du bien.

**VIII - PRIX**

La promesse de vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de [ ] €.

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l’acte authentique, si le bénéficiaire décide de lever son option d'achat.

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 sera considérée comme acquise au promettant.

En levant son option d'achat, le bénéficiaire devra payer tous les frais, droits et émoluments de l’acte authentique qui constatera la réalisation de la vente.

**IX - INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION**

En raison de la promesse unilatérale de vente, et en contrepartie du préjudice que le promettant subirait en cas de non-réalisation dans les délais et conditions stipulés par la présente promesse de vente, le bénéficiaire verse ce jour la somme de [ ] €.

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

**X - CONDITIONS SUSPENSIVES ET PARTICULIÈRES**

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 à 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 ;

2. Condition suspensive particulière (selon le cas)

*[ Note : cette condition suspensive est obligatoire dès lors que l'acheteur a recours à un prêt ]*

*[ Cas où* le bénéficiaire *a recours à un ou plusieurs prêts ]*

**Condition suspensive relative au financement:**

La présente promesse de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive que le bénéficiaire obtienne, d’ici le [ date ] 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 : [ € ]

• Frais notariés : [ € ]

• Autres frais : [ € ]

TOTAL : [ € ]

- qu’elle sera financée de la façon suivante :

• Apports personnels et assimilés : [ € ]

• Montant total des emprunts : [ € ]

TOTAL DE LA SOMME À FINANCER : [ € ]

- au moyen des prêts qu’il va solliciter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement, correspondant aux conditions suivantes :

• Montant maximal de remboursements mensuels au cours de la première année 7 : [ x ] remboursements de [ € ]

• Montant maximal du taux d’intérêt : [ % ]

• Durée minimale du prêt : [ ] années. Le bénéficiaire devra justifier du dépôt de sa demande de financement auprès d'une banque ou d'un courtier en prêt 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.

*[ Cas où le bénéficiaire* *ne recourt pas à un prêt ]*

**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) [ nom, prénom ], 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.”

3. Effets des conditions suspensives

En cas de non-réalisation d’une seule des conditions suspensives énumérées ci-dessus, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, chacune des parties reprenant sa pleine et entière liberté, et le promettant reprendrait la libre disposition de l’immeuble ci-dessus désigné. Le dépôt de garantie sera restitué au bénéficiaire sans formalité, intérêt ou pénalité, à moins que le promettant ne décide de renoncer aux conditions destinées à le protéger et de procéder en tout état de cause au transfert de propriété.

Si la condition suspensive se réalise, la vente sera régularisée en l’étude de Me [ ] (notaire) dans le délai de [ ] jours à compter de la réalisation de ladite condition.

**XI - RÉALISATION DE LA VENTE**

Dans le cas où le bénéficiaire lèverait son option d'achat et si toutes les conditions suspensives venaient à se réaliser, la vente sera régularisée dans un délai de [ ] jours à compter de la réalisation desdites conditions, par acte notarié aux minutes de Me [Nom, prénom ].

Si après la levée d'option par le bénéficiaire, l'une des parties refusait de signer l'acte authentique de vente ou faisait défaut le jour de la convocation devant le notaire à la date-butoir prévue par le précédent acte, elle pourra y être contrainte par les recours légaux, en supportant tous les frais de poursuite.

En outre, elle devra payer la somme de [ € ] à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale.

**XII - DROIT DE RÉTRACTATION**

En vertu de l’article L. 271-1 du Code de la construction et de l’habitation, le bénéficiaire non professionnel dispose d'un droit de rétractation dans un délai porté à 10 jours par la loi 2015-990 du 6 août 2015 dite "Loi Macron". 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 être notifiée au promettant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Si le bénéficiaire exerce son droit de rétractation dans le délai précisé plus haut, il récupérera l'indemnité d'immobilisation sans pénalités ou retenues.

**XIII - ENREGISTREMENT**

Conformément aux lois en vigueur, la présente promesse de vente fera l'objet d'un enregistrement auprès des services des impôts dans un délai maximal de dix jours à compter de la réception de l'acte par le bénéficiaire.

**XIV - SIGNATURE**

Fait à : [  ] (lieu)

Le : [  ] (date)

En [  ] exemplaires

Le promettant Le bénéficiaire

Signature Signature

Annexes :

- Documents relatifs à la copropriété\*

- Dossier de diagnostic technique\*\*

\* *En cas de vente de logement en copropriété, le vendeur doit ajouter en annexe un certain de documents relatif à la copropriété:*

* *Règlement de copropriété*
* *Etat descriptif de l'indivision*
* *Trois derniers procès-verbaux des assemblées générales de copropriété*
* *Carnet d'entretien de l'immeuble*
* *Diagnostic technique global de l'immeuble*
* *Montant des charges de copropriété payées par le vendeur lors des deux derniers exercices comptables*
* *Sommes à verser en tant que futur propriétaire*

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

*[ Lister tous les diagnostics techniques obligatoires dans le cas du bien concerné par le présent acte de vente ]*

* [*le diagnostic de performance énergétique (DPE)*](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096)*,*
* [*le constat de risque d'exposition au plomb (Crep)*](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142)*,*
* [*l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante*](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742)*,*
* [*l'état de l'installation intérieure de l'électricité*](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692) *si l'installation a plus de 15 ans,*
* [*l'état de l'installation intérieure du gaz*](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337) *si l'installation a plus de 15 ans,*
* [*l'état de l'installation d'assainissement non collectif*](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31685) *pour les logements non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées équipés d'une installation d'assainissement non collectif,*
* [*l'état relatif à la présence de termites*](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3150) *lorsque le logement est situé dans une zone à risque ayant fait l'objet d'un arrêté,*
* [*l'état des servitudes "risques" et d'information sur les sols*](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239) *lorsque le logement est situé dans une zone à risque ayant fait l'objet d'un arrêté.*

*Ces différents diagnostics doivent être réalisés par un technicien dont les compétences ont été certifiées.*