

Promesse unilatérale de vente d'immeuble

Auteur: Me François Collon, avocat

AVERTISSEMENT

Ce document est une version d'évaluation du contrat.

Il a pour seul objectif de vous informer sur l'objet de votre commande éventuelle. A défaut de commander le document, **vous ne disposez pas du droit d'utiliser le contrat.**

Si vous souhaitez utiliser ce contrat, à titre privé ou professionnel, il vous est loisible d'en commander une version éditable en suivant les instructions de la page : <http://www.droitbelge.be/commander.asp>

Le prix de la version éditable est de **45 EUR** (TVA 21 % non comprise).

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE IMMOBILIERE

ENTRE : [...], dont le domicile/siège social est établi [...], immatriculé(e) à la BCE sous le numéro [...],

ici représenté(e) par M. [...], [...], et M [...], [...]

ci-après qualifié(e) "**(le) PROMETTANT**";

Commentaire [FC01] :
Préciser l'adresse du domicile ou du siège social s'il s'agit d'une société qui est propriétaire

Commentaire [FC02] :
Préciser l'identité et la qualité du représentant de la société

ET : [...], dont le domicile/siège social est établi [...] (et qui est immatriculé(e) à la BCE sous le numéro [...],

ici représenté(e) par M. [...], [...], et M [...], [...]

ci-après qualifié(e) "**(le) BENEFICIAIRE**";

Commentaire [FC03] :
Préciser l'adresse du domicile ou du siège social s'il s'agit d'une société qui envisage d'acquérir l'immeuble

Commentaire [FC04] :
Préciser l'identité et la qualité du représentant de la société.

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le PROMETTANT est entier et exclusif propriétaire du bien suivant (ci-après désigné comme « (l') IMMEUBLE ») :

- * **Commune de [...] d'une contenance, selon matrice cadastrale, de [...] ares [...] centiares, cadastré ou l'ayant été [...] Division, Section [...] n°(s) [...]**

Commentaire [FC05] :
Décrire très précisément la nature et la situation de l'immeuble

IL A ENSUITE ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1er – Objet de la promesse.

1.1.

Par la présente, le PROMETTANT s'engage unilatéralement et irrévocablement vis-à-vis du BENEFICIAIRE, à vendre l'IMMEUBLE à ce celui-ci, selon les modalités et délais précisés ci-après, mais sans que le BENEFICIAIRE ait, quant à lui, aucune obligation d'acheter.

1.2.

Aux fins de la présente promesse, le prix de vente de l'IMMEUBLE est fixé à [...] EUR.

Commentaire [FC06] :
Indiquer le montant du prix de vente

Un montant de [...] EUR est payé par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT, à la signature de la présente, et il en est donné quittance au BENEFICIAIRE.

Commentaire [FC07] :
Indiquer le montant convenu

En cas de levée de l'option d'achat par le BENEFICIAIRE, le montant visé à l'alinéa précédent sera considéré comme valant acompte sur le prix de vente total de l'IMMEUBLE, et imputé à due concurrence.

En ce même cas, le solde du prix, soit [...] EUR, sera payable à la passation de l'acte authentique de vente.

Commentaire [FC08] :
Ce montant doit être égal à la différence entre le montant du prix de vente et le montant payé à la signature de la promesse de vente.

Au cas où le BENEFCIAIRE ne lèverait pas l'option d'achat qui lui est ici conférée, et sauf cas de force majeure ou empêchement imputable au PROMETTANT lui-même ou à un tiers dont celui-ci devrait répondre, le montant payé par lui à la signature de la présente convention restera définitivement acquis au PROMETTANT, à titre de « chômage immobilier »

1.3.

La présente promesse de vente prend effet ce jour et demeurera en vigueur jusqu'au [...].

Commentaire [FC09] :
Indiquer la date d'expiration de la promesse de vente

Dans l'éventualité où le BENEFCIAIRE n'aurait pas levé la présente option d'achat au plus tard le jour de l'échéance mentionnée à l'alinéa précédent, le PROMETTANT pourra, à compter du lendemain, exprimer à tout moment son intention de vendre l'IMMEUBLE à un tiers, tout en s'obligeant à en proposer alors prioritairement l'acquisition au BENEFCIAIRE.

Pour ce faire, le PROMETTANT communiquera au BENEFCIAIRE soit le prix auquel il envisagerait une telle vente, soit l'offre écrite qu'il aurait reçue d'un tiers, et invitera le BENEFCIAIRE à exercer son droit de préemption dans les TRENTE (30) jours, faute de quoi le PROMETTANT pourra librement céder l'IMMEUBLE à ce tiers.

Le PROMETTANT s'interdit cependant de vendre l'IMMEUBLE à un tiers, pour un prix inférieur et/ou à des conditions globalement plus avantageuses à ceux auxquels le BENEFCIAIRE aura tout d'abord été invité à exercer son droit de préemption, sans avoir proposé préalablement au BENEFCIAIRE l'achat de l'IMMEUBLE à ce prix et/ou ces conditions inférieures.

Le droit de préemption ainsi accordé au BENEFCIAIRE, ne subsistera toutefois que jusqu'au [...], échéance à compter de laquelle le PROMETTANT sera entièrement libre de vendre l'IMMEUBLE à qui bon lui semblera, pour un prix et des conditions à déterminer souverainement par lui.

Commentaire [FC010] :
Indiquer une date d'échéance

1.4.

Toutes les notifications et communications dont il est question au présent article devront être opérées par courriers recommandés à la poste, expédiés aux adresses respectives des PROMETTANT et BENEFCIAIRE mentionnées en tête de la présente convention, où ils déclarent faire élection de domicile pour les besoins de celle-ci, sauf à faire connaître à l'autre partie, en cours d'exécution de la convention, une nouvelle adresse, obligatoirement sise en Belgique, où la partie intéressée déclarera vouloir transférer son domicile élu.

Article 2 - Conditions générales relatives à l'IMMEUBLE.

2.1.

La présente promesse de vente vise l'IMMEUBLE dans l'état où il se trouve actuellement, tel qu'il se comporte et s'étend dans ses bornes et limites, sans garantie quant à la superficie indiquée dans le préambule de la présente convention, ni quant aux vices apparents susceptibles d'affecter le sous-sol, le sol ou les constructions elles-mêmes.

2.2.

L'IMMEUBLE est proposé en vente avec les servitudes généralement quelconques tant actives que passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient s'y rattacher ou le grever.

En particulier, la présente promesse est donc consentie sans aucune garantie concernant les servitudes légales, et notamment celles résultant des prescriptions en matière d'urbanisme, qui pourraient affecter l'IMMEUBLE, et au sujet desquelles le BENEFCIAIRE déclare avoir pris toutes informations utiles et, en tout cas, dispense le PROMETTANT de fournir ici de plus amples renseignements.

Le PROMETTANT déclare que l'IMMEUBLE n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer à, sur ou dans l'IMMEUBLE aucun des actes et travaux exigeant un tel permis.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué, tant que le permis d'urbanisme requis n'a pas été obtenu.

2.3.

L'IMMEUBLE est offert en vente quitte et libre de toutes charges, dettes et inscriptions hypothécaires ou privilégiées quelconques.

Le PROMETTANT déclare que l'IMMEUBLE n'est à ce jour grevé, conventionnellement, d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

2.4.

En cas de levée de l'option d'achat ou exercice du droit de préemption qui lui sont ici consentis, **[Article non publié dans la version d'évaluation du contrat]**.

2.5.

L'IMMEUBLE est libre d'occupation / donné à bail [...] selon contrat du [...], dont le BENEFCIAIRE reconnaît avoir reçu copie.

Commentaire [FC011] :
Biffer la mention inutile

Commentaire [FC012] :
Indiquer la date du contrat

Article 3 - Dispositions particulières en cas de vente de l'IMMEUBLE.

Pour le cas où le BENEFCIAIRE lèverait l'option d'achat ou exercerait le droit de préemption qui lui sont ici accordés, le PROMETTANT déclare faire choix en qualité de notaire de Me [...], Notaire à [...], et le BENEFCIAIRE désigne Me [...], Notaire à [...], lequel instrumentera;

Commentaire [FC013] :
Indiquer l'identité des deux notaires respectifs

Dans la même hypothèse, les parties s'obligent à comparaître devant lesdits notaires pour la signature de l'acte authentique à la date fixée sur proposition du notaire instrumentant, et au plus tard dans les quatre (4) mois de la levée de l'option d'achat ou de l'exercice du droit de préemption accordés au BENEFCIAIRE.

A défaut, les dispositions de l'Article 4. ci-dessous seront applicables de plein droit.

Article 4 - Inexécution de la présente.

Article non publié dans la version d'évaluation du contrat

Article 5 - Litiges.

Tous litiges auxquels pourraient donner lieu la validité, l'interprétation, l'exécution et/ou la terminaison de la présente convention seront soumis exclusivement aux juridictions de l'arrondissement de [...]

Commentaire [FC014] :
Indiquer l'arrondissement judiciaire choisi

Article 6 - Frais.

Tous les frais, droits et honoraires engendrés par la présente convention seront supportés par le BENEFCIAIRE.

Fait à [Lieu], le [Date] en deux (2) exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

Le Promettant

Le Bénéficiaire