

PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Société Immobilière Tuniso Canadienne –SITC- , Promoteur Immobilier Agrée par le Ministère de l'Équipement et de l'Habitat, suivant décision du 16/09/2006, sous le numéro 1258, ayant son siège social sis à l'immeuble Dream Center, Avenue Mohamed V, bureau A6-3, 6^{ème} étage, 1073, Tunis, RC : B2457562006, MF : 979526 NPM 000, représentée par son Président Directeur Général Mr Mohamed Kais LARIBI, suivant PV du Conseil d'Administration du 02/11/2006, enregistré à la Recette des enregistrements des actes de sociétés, 1^{er} bureau de Tunis, le 03/11/2006, sous le N° 6808398, Quittance N° 10179,

Ci-après dénommé «la Promettante»

d'une part

ET :

Mr.....
.....
.....
.....
.....

Ci-après dénommé «l'Acquéreur»

d'autre part

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La promettante est propriétaire de la parcelle N° du titre foncier N°, d'une surface de m2. Cette parcelle a fait l'objet d'un titre foncier individuel nouveau portant le N° Ce terrain a été acquis par la promettante auprès de en vertu d'un acte de vente en date du .../.../....., enregistré à la Recette des Finances de, le .../.../....., sous le N°, Quittance N°

Sur cette parcelle, la promettante a entamé la construction, par l'intermédiaire de(RC :, MF :.....) d'un ensemble résidentiel et commercial en R+....., dénommé «.....», d'après l'autorisation de bâtir N° (Dossier N°) du .../.../....., délivrée par la municipalité de, sur la base des plans d'architecture établis par l'architecte Mr et sous sa supervision directe.

Mr, après avoir examiné les plans dudit projet, ont émis le souhait d'acquérir un appartement de type dans ce complexe immobilier, et la promettante a répondu favorablement à cette demande.

CECI ÉTANT PRÉCISÉ, IL EST ENSUITE CONVENU ET DÉCIDÉ D'UN COMMUN ACCORD CE QUI SUIT :

Article 1 : La promettante déclare promettre la vente sous la garantie de fait et de droit à l'acquéreur ci-dessus dénommé, qui promet de son côté, de lui acheter un appartement de type : S+..... – Modèle : Sis au étage, comprenant : 0... chambres à coucher, un séjour, une cuisine, une salle de bain, un séchoir et un balcon.

Article 2 : Cette promesse de vente est établie dans le cadre de la loi 90-17 du 26 Février 1990, portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière telle que modifiée par la loi 91-76 du 02 Août 1991.

Article 3 : L'acquéreur déclare avoir pris connaissance des plans d'architecture de la Résidence, ainsi que des plan de situation et de masse. L'acquéreur déclare avoir reçu une copie du plan de l'appartement objet de la présente promesse de vente et d'achat, ainsi qu'une fiche descriptive du projet précisant les caractéristiques techniques et architecturales, le choix des matériaux à utiliser pour la construction dudit projet.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance des plans et des données techniques cités précédemment, qu'il les accepte, qu'il a pris possession d'une copie de ces plans et données techniques et qu'il autorise la promettante à effectuer éventuellement les changements techniques et administratifs nécessaires et requis pour la bonne exécution du projet de construction de la Résidence

Tous les documents cités précédemment (plans et fiche descriptive) font partie intégrante de la présente promesse de vente et d'achat.

Article 4 : La conformité de l'appartement au plan, au devis descriptif, ainsi qu'à la législation et réglementation en vigueur et la bonne qualité de son exécution, sont attestés par l'architecte, le bureau d'études ou de contrôle du projet.

Les deux parties aux présentes donnent complète et exclusive compétence à ces bureaux, à cet effet.

Article 5 : La date de livraison de l'appartement, objet de la présente promesse, est fixé pour le, sauf en cas de force majeure (définis par l'article 283 du code des obligations et des contrats).

Article 6 : Le prix de vente est fixé à un montant global de

Le prix sus indiqué s'entend ferme et non révisable. L'acquéreur s'engage à payer le prix du logement de la façon suivante :

- ❖ Mille cinq cent dinars (1.500,000 DT) déjà payé à la réservation de l'appartement.
- ❖ 05 % : à la signature de la promesse d'achat
- ❖ 05 % : le ... /.../.....
- ❖ 05 % : le ... /.../.....
- ❖ 05 % : le ... /.../.....
- ❖ Financement bancaire : à la signature du contrat de vente.
- ❖ Le solde : à la signature du contrat de vente.

Article 7 : Pour les retards dans l'achèvement des travaux au delà de la date cité à l'article 5 et ne relevant pas des cas de forces majeures, le promettant encourt une pénalité, par journée de retard, au profit de l'acquéreur égale à 1/2000 du montant des avances effectivement perçues. Cette pénalité de retard ne peut dépasser quinze pour cent (15%) du montant des avances réellement perçues. En cas de non paiement d'avance, il n'y aura pas de paiement de pénalité (article 15 du Decret 91-1330 du 26 Août 1991).

Article 8 : Au cas où deux échéances successives de paiement du prix de la chose promise à la vente, telles que définies à l'article 6, ne sont pas respectées par l'acquéreur, la promettante peut considérer la promesse d'achat et de vente comme nulle et non avenue, après envoi d'une mise en demeure aux frais de l'acquéreur par voie d'huissier de justice, restée infructueuse pendant une période de deux mois (article 13 de la loi 90-17 du 26 Février 1990).

Article 9 : L'acquéreur s'engage à signer le contrat de vente, à accomplir les formalités nécessaires à la remise des clés et à régler la totalité du reliquat du prix de vente définitif, ainsi que les autres montants à sa charge, au plus tard 15 jours après la réception d'un avis remis de main en main contre décharge ou un envoi recommandé avec accusé de réception de la part de la promettante déclarant la fin des travaux et la mise à disposition de l'appartement. À défaut d'accomplissement des dites formalités sus-mentionnées dans le délai contractuel, l'acquéreur encourt une pénalité telle que prévue à l'article 10 de la présente promesse d'achat et de vente.

Article 10 : En cas de retard par rapport à son échéance dans l'encaissement effectif par la promettante de l'un des montants prévus à l'article 6, ou dans l'accomplissement par l'acquéreur de l'une des formalités prévues aux articles 8 et 9, et en cas où la promettante accepte de ne pas appliquer les dispositions de l'article 8, une majoration de un pour cent (1%) des montants qui restent à régler, par mois ou tranche de mois de retard, est due par l'acquéreur à la promettante.

Article 11 : Une fois qu'il aura accompli toutes les formalités préalables à la mise en possession du logement et qu'il aura réglé la totalité des montants à sa charge, et fourni les attestations d'éligibilité relatives aux prêts éventuellement sollicités, l'acquéreur s'engage à signer sans délai le contrat de vente et le règlement de copropriété rédigé à cet effet.

Article 12 : En cas de désistement de l'acquéreur, ou de résolution judiciaire, ou par application des dispositions de l'article 8, les avances ne seront remboursées à l'acquéreur qu'après son remplacement par autre acquéreur, et déduction faite de tous les frais et dommages occasionés par ce désistement, sans toutefois que le montant de ces frais et dommages ne dépassent 10% du prix de vente du logement et fixé d'un commun accord à la somme minimale de Deux Mille Dinars (2.000,000 DT).

Article 13 : Le transfert de propriété ne peut avoir lieu qu'après établissement du contrat de vente définitif et encaissement effectif de la totalité du prix de vente définitif du logement objet des présentes et des frais et accessoires prévus aux articles 10, 14 et 16 du présent.

Tant que le transfert de propriété n'a pas eu lieu suivant les conditions ci-dessus, et nonobstant la mise en possession du logement, l'acquéreur sera considéré comme occupant des lieux sans qualité. La promettante a le droit de demander dans ce cas, par simple action en référé son expulsion pour défaut de qualité.

Article 14 : Les frais d'amener jusqu'à l'appartement de l'eau courante, du courant électrique, du gaz naturel et du téléphone sont à la charge de la promettante. Par contre, les frais de raccordement, de cautionnement et de branchement seront à la charge de l'acquéreur qui s'engage à les payer à la promettante à la signature du contrat de vente. Ces frais sont fixés à la somme de

Article 15 : Au cas où la construction du logement sera achevée avant le délai prévu à l'article 5, l'acquéreur s'engage à signer son contrat, payer le solde du prix de vente définitif, accomplir les formalités de remise des clés et prendre possession de l'appartement dans les mêmes conditions prévues aux articles 9, 10 et 11 des présentes.

Article 16 : Les frais de dossier et de rédaction de la promesse de vente fixés à cinquante dinars (50,000 dt), les frais de rédaction du contrat de vente fixés à trois cent dinars (300,000 dt) sont à la charge de l'acquéreur qui s'engage à les payer à la promettante à la signature du contrat de vente.

Les droits de timbre, d'enregistrement des présentes et leurs annexes, du contrat de vente et de ses annexes et des frais d'inscription à conservation de la propriété foncière sont à la charge de l'acquéreur qui s'engage et s'y oblige.

Les frais de création d'un titre foncier individuel pour le bien acquis sont à la charge de l'acquéreur conformément à la législation en vigueur, sur lesquels l'acquéreur accorde à la promettante une avance de cinq cent dinars (500,000 dt). Le reste sera payé à la promettante dès accomplissement des formalités de création des titres fonciers individuels par l'OTC et la conservation foncière.

Une avance sur les frais de copropriété, fixé à trois cent soixante dinars (360,000dt) est payé par l'acquéreur à la promettante à la signature du contrat.

Article 17 : Pour l'exécution des présentes, les parties contractantes font éléction de domicile à leur siège et demeure respectifs.

Fait à Tunis en six exemplaires, le

La Promettante
La Société Immobilière
Tuniso Canadienne

L'Acquéreur