

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE IMMOBILIÈRE

Régie par les dispositions du Code des obligations et des contrats

Modèle indicatif à faire relire par un avocat ou un notaire avant signature. L'acte définitif doit être rédigé par un professionnel habilité pour être inscrit au titre foncier.

Entre les soussignés :

Le promettant vendeur : M./Mme, né(e)
le à, de nationalité, titulaire de la CIN / du passeport
n° délivré(e) le, demeurant
à, tél., e-
mail, situation de famille et régime
matrimonial,

ci-après dénommé « **le vendeur** », d'une part,

Et le bénéficiaire acquéreur : M./Mme, né(e)
le à, de nationalité, titulaire de la CIN / du passeport
n° délivré(e) le, demeurant
à, tél., e-
mail,

ci-après dénommé « **l'acquéreur** », d'autre part.

Chaque partie déclare avoir la pleine capacité juridique de contracter. Si plusieurs personnes signent pour une même partie, elles sont tenues solidairement de toutes ses obligations.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : Objet

Le vendeur s'engage à vendre à l'acquéreur, qui s'engage à acheter, sous les conditions prévues aux présentes, le bien désigné à l'article 2.

Article 2 : Désignation du bien

Nature du bien : ☐ appartement ☐ villa ☐ maison ☐ terrain ☐ local ☐ autre :

Situé à, délégation de,
gouvernorat de, code postal

Superficie d'environ m², comprenant pièces principales, ainsi que les dépendances suivantes :

Équipements inclus dans la vente :

Le bien est vendu : ☐ libre de toute occupation ☐ loué à jusqu'au

Article 3 : Situation juridique du bien

Le bien fait l'objet du titre foncier n°, dénommé, tenu par la conservation de la propriété foncière de

Le vendeur déclare en être le seul propriétaire inscrit et déclare que le bien est libre de toute hypothèque, saisie ou charge inscrite, à l'exception
de :

Le vendeur s'engage à remettre un certificat de propriété datant de moins de jours avant la signature de l'acte définitif.

Article 4 : Prix

La vente est consentie moyennant le prix ferme et définitif de dinars tunisiens (en lettres :), payable comme suit :

- a) la somme de DT à titre d'avance, versée ce jour par ☐ chèque n° ☐ virement réf., banque, dont le vendeur donne quittance ;
- b) le solde, soit DT, à la signature de l'acte définitif, par ☐ chèque certifié ☐ virement ☐ financement bancaire.

Article 5 : Nature et sort de l'avance

La somme versée constitue une avance imputable sur le prix. Elle sera imputée sur le prix si la vente est conclue. Elle sera restituée intégralement à l'acquéreur, dans un délai de jours, si l'une des conditions suspensives de l'article 6 n'est pas réalisée sans faute de sa part. En cas de renonciation de l'une des parties sans motif légitime, il sera fait application de l'article 11.

Article 6 : Conditions suspensives

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives suivantes, qui devront être réalisées au plus tard le :

- ☐ **Obtention d'un crédit** par l'acquéreur d'un montant de DT, sur une durée de ans, auprès de ;
- ☐ **Remise d'un certificat de propriété** confirmant la qualité de propriétaire inscrit du vendeur et l'absence de charge non déclarée ;
- ☐ **Autorisation du gouverneur** de, si l'acquéreur est de nationalité étrangère ;
- ☐ Autre :

Si une condition n'est pas réalisée à la date fixée, elle est censée défaillie (article 126 du Code des obligations et des contrats).

Article 7 : Obligations du vendeur pendant la promesse

Jusqu'à la signature de l'acte définitif, le vendeur s'interdit tout acte qui empêcherait ou rendrait plus difficile l'exercice des droits de l'acquéreur (article 134 du Code des obligations et des contrats), notamment : vendre ou promettre le bien à un tiers, le donner en location, consentir une hypothèque ou toute autre charge. Il s'engage à conserver le bien dans son état actuel.

Article 8 : Obligations de l'acquéreur

L'acquéreur s'engage à déposer sa demande de crédit dans un délai de jours à compter de la signature des présentes, à en justifier au vendeur sur simple demande, et à l'informer sans délai de la réponse de l'établissement de crédit.

Article 9 : Réalisation de la vente

L'acte définitif de vente sera signé au plus tard le, devant Maître,
☐ avocat ☐ notaire, choisi d'un commun accord. Ce délai pourra être prorogé uniquement par écrit signé des deux parties.

Article 10 : Transfert de propriété et jouissance

Le transfert de propriété résultera de l'acte définitif et de son inscription au titre foncier. La remise des clés et l'entrée en jouissance interviendront le

Article 11 : Clause pénale

Toutes les conditions suspensives étant réalisées, si l'une des parties refuse de signer l'acte définitif sans motif légitime :

- a) en cas de refus de l'acquéreur, le vendeur conserve à titre d'indemnité forfaitaire la somme de DT, le surplus de l'avance étant restitué ;
- b) en cas de refus du vendeur, celui-ci restitue l'avance et verse en outre à l'acquéreur une indemnité forfaitaire de DT.

L'autre partie conserve la faculté de poursuivre l'exécution forcée de la vente.

Article 12 : Frais

Les droits d'enregistrement de l'acte définitif, la part revenant à la propriété foncière et les honoraires du rédacteur sont à la charge de Les frais d'obtention du certificat de propriété et de mainlevée de toute hypothèque sont à la charge du vendeur.

Article 13 : Enregistrement

Les parties s'engagent à faire légaliser leurs signatures. Elles ☐ conviennent ☐ ne conviennent pas de présenter la présente promesse à l'enregistrement auprès de la recette des finances compétente, aux frais de

Article 14 : Notifications et éléction de domicile

Toute notification au titre des présentes est faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de justice aux adresses indiquées en tête du présent acte, où les parties élisent domicile.

Article 15 : Litiges et droit applicable

La présente promesse est soumise au droit tunisien, notamment au Code des obligations et des contrats. Les parties s'efforcent de régler à l'amiable tout différend. À défaut, le litige est porté devant le tribunal compétent du lieu de situation du bien.

Article 16 : Annexes

Sont annexés au présent acte et en font partie intégrante : les copies des pièces d'identité des parties ; le certificat de propriété ; le plan du bien ; le justificatif de versement de l'avance ;

Fait à, le, en exemplaires originaux.

Le vendeur Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »	L'acquéreur Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »
--	---