

PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Société Immobilière Tuniso Canadienne, SA au capital de 1.250.000,000 dinars tunisiens, Promoteur Immobilier Agréé par le Ministère de l'Équipement et de l'Habitat, suivant décision du 16/09/2006, sous le numéro 1258, ayant son siège social à l'immeuble Dream Center, Avenue Mohamed V, bureau A6-3, 6^{ème} étage, 1073, Tunis, RC : B0165622008, MF : 979526 NPM 000, représentée par son Directeur Général Mr Mohamed Kais LARIBI, détenteur de la CIN N° 04788978, délivrée le 03/06/2010.

Ci-après dénommé « la Promettante»

d'une part

ET :

Mr, né le à, tunisien,, détenteur de la CIN n° délivrée à Tunis le, résident au,

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 l'Agence Foncière d'Habitation en vertu d'un acte de vente en date du ../../....., enregistré à la Recette des Finances, le ../../....., sous le N°, Quittance N° Un acte de précision pour cette parcelle a été signé par la promettante en date du ../../....., enregistré à la Recette des Finances, le ../../....., sous le N°, Quittance N°

Sur cette parcelle, la promettante a procédé à la construction, par l'intermédiaire de la Société (RC :, MF :) d'un ensemble résidentiel, bureautique et commercial en Sous-Sol+RDC+....., dénommé «Résidence,» d'après l'autorisation de bâtir N°, délivrée par la municipalité de, sur la base des plans d'architecture établis par l'architecte Mr et sous sa supervision directe quant à l'exécution.

Mr, après avoir visité les lieux autant de fois que désiré, a émis le souhait d'acquérir un appartement 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 : Objet

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 portant le N° A..... de type : S+..... sis au^{ème} étage du Bloc A, d'une surface globale de m² environ (incluant murs extérieurs, poteaux de structure, terrasse couverte,

sechoir et partie commune) et comprenant : 0... chambres à coucher, un séjour, une cuisine, une salle de bain, un séchoir et un balcon, ainsi que sa quote part dans les parties indivises.

- Il est affecté à cet appartement et à titre de jouissance privative une place de stationnement intérieur N° sise au sous sol de la résidence Sousse Tower.
- Il est affecté à cet appartement et à titre de jouissance privative un cellier portant le N° sise au sous sol de la résidence Sousse Tower.

Article 2 : Cadre legal

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 : Conformité et bonne exécution

La conformité de l'appartement au plan, ainsi qu'à la législation et réglementation en vigueur et la bonne qualité de son exécution, seront attestés par l'architecte, Mr Bouraoui Khanfar et/ou le bureau de contrôle SECURAS. Les deux parties au présent contrat donnent complète et exclusive compétence à ces derniers.

Article 4 : Acceptation du local

l'acquéreur déclare avoir visité les lieux autant de fois que souhaité et aussi longtemps que désiré, et notamment l'appartement N° A....., déclare bien connaître l'emplacement de la place de stationnement intérieur N° et du cellier N° et déclare les agréer et les accepter tel qu'ils sont en cours de construction. Il s'engage d'ores et déjà à les accepter tel qu'ils se présentent et se compteront après leur finition.

Toute réclamation ou action relatives aux vices apparents de construction doit être formulée, sous peine de déchéance, dans un délai de 90 jours de la date de livraison. Dans ce cas, la promettante s'engage à réparer ces vices dans un délai de 03 mois à partir de la date de notification faite par l'acquéreur. Dépassé le délai de 90 jours, aucune réclamation ne sera acceptée, traitée ou réparée.

Article 5 : Date d'achèvement et de livraison

L'achèvement des travaux est prévue pour le La livraison de l'appartement à l'acquéreur se fera après :

1. Branchement de l'immeuble aux différents réseaux de la STEG, SONEDE, ONAS, T.Telecom.
2. L'obtention du PV de recollement de la municipalité de
3. La signature du contrat de vente par les 02 parties.
4. Le parfait paiement par l'acquéreur du solde du prix convenu à l'article 6 et des frais y afférents.

La promettante est responsable de la date d'achèvement des travaux, mais ne peut être tenue responsable de tout retard du aux branchements aux différents réseaux ou a la delivrance du PV de recollement par la municipalité de

Article 6 : Prix de vente

Le prix de vente est fixé à un montant de Dinars (.....,000 TND). Le prix sus indiqué s'entend ferme et non révisable. L'acquéreur s'engage à payer le prix de vente de la façon suivante:

- ◆000 DT : payable à la signature de la promesse de vente.
- ◆000 DT : payable à la signature du contrat de vente, par un

Article 7 : Accord de financement

Dans le cas d'un financement bancaire, l'acquéreur s'engage à remettre à la promettante les attestations d'éligibilité et les accords de principe de financement pour le montant cité à l'article N°6 des présentes

dans un délai de 30 jours calendaires au maximum à partir de la date de signature des présentes. A défaut de délivrance de ces attestations dans le délai prescrit, 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 07 jours.

Article 8 : Signature du contrat de vente et du règlement de copropriété

l'acquéreur s'engage à signer le contrat de vente et le règlement de copropriété, 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 à la réception d'un envoi recommandé avec accusé de réception de la part de la promettante déclarant la mise à disposition de l'appartement. À défaut d'accomplissement des dites formalités sus-mentionnées dans le délai de 15 jours, l'acquéreur encourt une pénalité de un pour cent (1%) des montants qui restent à régler, par mois ou tranche de mois de retard, due par l'acquéreur à la promettante.

Si l'acquéreur ne procède pas, dans un délai de 15 jours de la date de réception de l'avis remis de main en main ou de la date d'envoi du courrier recommandé avec accusé de réception, à la signature du contrat de vente et du règlement de copropriété et au paiement du reliquat du prix de vente et des frais sur achat, la promettante considère la promesse de vente et d'achat nulle et non avenue et disposera de l'appartement (et de l'espace de stationnement intérieur et du cellier, s'il y a lieu) pour le remettre à la vente, sans avoir besoin d'adresser une mise en demeure préalable ou un avis de résiliation à l'acquéreur.

Le remboursement de l'avance de l'acquéreur se fera conformément aux dispositions de l'article 9 du présent contrat.

Article 9 : Désistement ou défaillance de l'acquéreur

En cas de désistement de l'acquéreur, ou de défaillance, ou de résolution judiciaire, ou par application des dispositions des articles 7 et 8, les avances ne seront remboursées à l'acquéreur qu'après son remplacement par un autre acquéreur, déduction faite de tous les dommages et intérêts occasionnés par ce désistement ou défaillance, fixés à 10% du montant de l'avance déjà payée. Tous les frais occasionnés par ce désistement ou défaillance (frais d'avocat, de huissier, administratifs, ...) seront à la charge de l'acquéreur en sus des dommages et intérêts et seront déduits du montant de l'avance à restituer.

Article 10: Transfert de propriété

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 à l'article 11 du présent contrat.

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 11 : Frais sur achat

- Les frais d'amener jusqu'à l'appartement de l'eau courante, du courant électrique et du gaz naturel 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 rembourser à la promettante à la signature du contrat de vente.
- Les frais de dossier, de rédaction de la promesse de vente, de rédaction du contrat de vente fixés à Cinq Cent Dinars (500,000 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 du contrat de vente et de ses annexes et des frais d'inscription à la conservation de la propriété foncière sont à la charge de l'acquéreur, aux taux en

vigueur le jour de l'enregistrement. L'acquéreur s'engage à les payer à la promettante à la signature du contrat de vente.

- 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 les quels l'acquéreur accorde à la promettante une avance de Cinq Cent Dinars (500,000 dt) à la signature du contrat de vente. Le reste sera payé à la promettante dès accomplissement des formalités de création des titres fonciers individuels par l'OTC et la conservation foncière.
- Les frais de copropriété : Une avance forfaitaire de Cinq Cent Dinars (500,000 dt) sera payée par l'acquéreur à la promettante à la signature du contrat de vente pour l'entretien des parties communes pendant la 1^{ère} année à compter de la date de remise des clés du premier local de l'immeuble. Le montant effectif de la contribution de chaque copropriétaire sera fixée en fin de période en fonction du montant des dépenses engagées par rapport à la surface hors œuvre de chaque local et de la date de mise en possession. L'ajustement se fera lors de l'assemblée constitutive du syndicat des copropriétaires.

Article 13 :

Cette promesse de vente et d'achat annule définitivement et intégralement toutes ententes, engagements et accords antérieurs, écrits et/ou verbaux. Les clauses des présentes sont les seules et uniques clauses qui régissent la relation entre les deux parties contractantes.

Article 14 :

Pour l'exécution des présentes, les parties contractantes font élection de domicile à leur siège et demeure respectifs. Les tribunaux de Tunis I sont seuls compétents.

Fait à Tunis en quatre exemplaires, le

La Promettante
La Société Immobilière
Tuniso Canadienne

L'acquéreur
Mr/Mme