

PROMESSE DE VENTE

Entre les soussignés,

1. La SOCIÉTÉ ARABE DE REALISATIONS IMMOBILIERES «SARI», « S. A. » au capital de **Trois Million Trois Cent Mille Dinars (3.300.000DT)**, immatriculée au registre de commerce sous le n° B136031996, ayant le matricule fiscal n° 539529/S/P/M/000, dont le siège social est sis au 71 rue Alain Savary Cité El Khadhra Bloc C Appt. N° 42 1003 Tunis, agréée pour la promotion immobilière par le ministère de l'équipement et de l'Habitat sous le n° **354** du 14/05/2014 et représentée aux fins des présentes par **Monsieur Tahar Ben Mohamed Ben Tahar MELLOULI**, de nationalité Tunisienne, né le 11/08/1960 à Tunis, titulaire de la CIN n° 00058274 du 23/05/2000, demeurant au Rue 52 N° 04 La Marsa, Tunis

Ci après désignée promettant d'une part,

2. Monsieur..... de nationalité tunisienne, né (e) le..... à....., demeurant au....., titulaire de la CIN n°....., délivrée à Tunis le.....
3. Société.....(type)....., immatriculée au registre de commerce sous le n°....., ayant le matricule fiscal n°....., dont le siège social est sis au....., et représentée aux fins des présentes par....., de nationalité Tunisienne, né le..... à....., titulaire de la CIN n°..... du....., demeurant au.....

Ci après désigné Bénéficiaire, d'une autre part.

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

- La société ARABE DE REALISATIONS IMMOBILIERES «SARI» S. A. est une société de promotion immobilière régie par la loi n°17 du 26 février 1990 relative à la promotion immobilière ainsi que le décret n°1330 du 26 août 1991 relatif au cahier des charges organisant la profession de promoteur immobilier et toute la réglementation relative à la promotion immobilière, agréée pour la promotion immobilière par le ministère de l'équipement et de l'Habitat sous le n° **354** du 14/05/2014
- La société ARABE DE REALISATIONS IMMOBILIERES «SARI» S. A. est propriétaire du titre foncier n° 49724 **Ariana** dénommé "ERRAOUDDHA2" sis à la rue annexe à l'Avenue du **Jemaa Erraoudha**, **La Soukra**, Ariana, **en vertu du contrat sous-seing privé enregistré à la recette des finances de la rue de paradis Ariana le 13/12/2006, n° de quittance 119121 n° d'enregistrement 6111616**
- La société ARABE DE REALISATIONS IMMOBILIERES «SARI» S. A. a entamé la construction d'un complexe à usage d'habitation et de commerce qui se compose de **6 locaux commerciaux et 58 appartements**, comprenant **un rez-de-chaussée et 2 étages** sur le lot de terrain d'une superficie totale de 4583 m² objet du titre foncier n° 49724 Tunis dénommé "ERRAOUDDHA 2" ci dessus présenté.
- Le dit projet est objet du permis de bâtir n°145 bis/2013 délivré par la municipalité de **la Soukra** en date du 23 Octobre 2013.
- En vertu du contrat de prêt signé le 12-17 février 2015 et enregistré à la recette des finances le 20 février 2015 quittance n° 10845 enregistrement n° 15600801, la propriété du titre foncier n° 49724 **Ariana** est grevée en sa totalité d'une hypothèque de 1er rang au profit de la l'ARAB TUNISIAN BANK, pour le remboursement d'un crédit d'un montant global de 3.500,000 DT majoré des intérêts, taxes, indemnités, frais et accessoires.

Ceci étant exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 : Promesse De Vente :

La société ARABE DE REALISATIONS IMMOBILIERES «SARI» S. A. » telle que ci-dessus représentée et ci-haut désignée promettant, promet par les présentes de vendre sous toutes les garanties de fait et de droit à M..... ci-haut désigné bénéficiaire et qui accepte:

1) En propriété l'..... à usage..... n°..... situé au..... de l'immeuble..... composé.....

.....d'une surface couverte totale approximative de..... m² y compris la surface des parties communes.

2) en jouissance privative la place de parking à l'intérieur / à l'extérieur de la résidence portant le n°.....

Article 2 : Documents et Prestations offertes

- Le bénéficiaire reconnaît avoir visité..... objet de la présente promesse.

et avoir examiné une copie de plan qui lui a été remise à la signature des présentes.

Le promettant déclare que les prestations intérieures de..... sont : Interphone, chauffage central préinstallé avec chauffe bain (gaz de ville), porte d'entrée en bois noble (hêtre), marbre Thala au salon, salle à manger, hall et couloir, carrelage marbré Thala dans les chambres à coucher, grès émaillé dans les cuisines et les SDB, faïences,

sanitaires, robinetterie et quincaillerie de 1^{er} choix, menuiserie extérieure en aluminium et les volets roulants en PVC, menuiserie intérieure en bois rouge, placards en MDF, cuisines aménagées, gorge et cache rideau dans le salon, salle à manger et les chambres à coucher, staff lisse avec des spots dans le hall, le couloir, la SDB et la SDE, installation collective de paraboles terrestres et numériques

Un plan définitif sera établi par l'Office de la Topographie et de la Cartographie suite à l'opération de lotissement de l'immeuble qui aura lieu après achèvement de l'immeuble. Ce dernier plan contiendra les mesures et la superficie définitives qui n'auront aucune répercussion sur le prix **définitif** de vente **objet des présentes**.

Article 3 : Prix et modalité de paiement.

Le prix de objet des présentes est fixé à la somme deDinars
(.....D)

Ce prix est ferme et non révisable, et est payable de la manière suivante:

- Dinars à la signature des présentes.
- par crédit bancaire auprès de.....
-Dinars à la signature de l'acte final.

Des reçus de paiement seront octroyés au bénéficiaire à chaque paiement.

Article 4 : Transcription de la vente

Le bénéficiaire s'engage à signer tous les actes de précisions/additifs nécessaires pour la transcription de la vente auprès de conservation de la propriété foncière et à la distraction du titre foncier individuel.

Article 5 : Distraction de titre.

En application de l'article 16 du décret n° 1330 du 28 Août 1991, le promettant, s'oblige de procéder aux opérations de transcription des actes de vente auprès de la Conservation de la propriété Foncière et de la distraction du titre foncier pour chaque local vendu.

Le bénéficiaire se chargera, suite à ces opérations, des procédures de mutation du titre foncier individuel objet de son achat, en son nom personnel.

Article 6 : Date de remise des clefs :

La date de remise des clefs est prévue pour le, un délai supplémentaire d'un mois peut être ajouté à cette date en cas de force majeure.

Article 7: Pénalité de retard .

Conformément à l'article 15 du même décret ci-haut mentionné, le promettant encourt une pénalité de retard fixée à 1/2000^{ème} du total des avances payées par jour de retard par rapport au délai contractuel sans pour autant que la pénalité puisse dépasser 15% du total des dites avances.

La pénalité commence à courir à partir de la date d'une mise en demeure adressée au promettant par exploit d'huissier-notaire.

Article 8 : Prise de possession.

La prise de possession du local et son occupation par le bénéficiaire s'effectuera après l'achèvement de l'ensemble de l'immeuble, de l'aménagement des parties communes et l'obtention du permis d'occuper.

Dès lors, le bénéficiaire complètera le solde du prix et les frais indiqués ci-dessous et signera le contrat de vente. La date de la remise des clés sera fixée par le promettant dans les limites des délais d'exécution prévue dans l'article 6 .

Article 9 : Modifications

Le bénéficiaire ne pourra apporter aucune modification au local sur les façades extérieurs tant avant qu'après la mise en possession sans autorisation écrite et conjointe du promettant et/ ou du syndic de l'immeuble une fois le syndicat constitué. Il ne peut non plus amener une quelconque modification de la distribution interne de nature à porter une quelconque nuisance ou un mur mitoyen, ouvrage de solidité etc...

Article 10 : Règlement de copropriété.

Le bénéficiaire adhère sans réserve au règlement de copropriété à établir par le promettant. Il accepte d'avance le partage des parties communes. Le dit règlement demeurera en vigueur jusqu'à l'établissement par le promettant d'un nouveau règlement ou d'un complément au premier suite au lotissement de l'immeuble.

Article 11 : Charges.

Le bénéficiaire aura obligatoirement à sa charge avant la signature du contrat de vente:

- 1) Les frais et honoraires relatifs aux opérations de distraction du titre foncier individuel qui sont fixés à la somme de 400 dinars
- 2) Les frais de rédaction de la promesse et du contrat de vente ainsi que l'acte de précision qui sont fixés à la somme de 448 Dinars.
- 3) Les frais de syndic pendant la première année à partir de la date de remise des clefs qui sont fixées à la somme de 420 dinars
- 4) Les frais de branchement de l'électricité et de l'eau courante et du gaz de ville (Ceci entend compteurs et installation compris) ainsi que les frais de l'avance sur consommation, qui sont fixés à la somme de 1432 dinars

A partir de la date de signature du contrat de vente, le bénéficiaire acquittera proportionnellement à sa part, tout impôt, taxe et contribution quelconques grevant le local ou pouvant le grever.

Article 12 : Résiliation.

La présente promesse sera résiliée de plein droit en cas de

- non respect d'une des clause de ce contrat et particulièrement
- non paiement par le bénéficiaire du solde du prix ou des frais dans les délais impartis.
- Non obtention d'un crédit bancaire pour le paiement du reliquat du prix de vente

Dans ce cas, le promettant peut, après une mise en demeure par exploit d'huissier notaire demeurée sans effet dans un délai d'un mois après son envoi, consigner à la Trésorerie Générale de Tunisie, les avances consenties par le bénéficiaire après déduction de 10% pour frais de dédommagement.

Aussitôt après la consignation et nonobstant toute proposition du bénéficiaire, le promettant peut disposer du local et le vendre à une tierce personne.

En cas de résiliation par le bénéficiaire, il sera fait application de l'article 17 de la loi n°17 du 26 février 1990 relative à la promotion immobilière.

Article 13 : Crédit.

Il est formellement précisé que pour les clients bénéficiaires d'un crédit bancaire ou autre, l'accord au dit crédit doit être présenté au promettant au plus tard 3 mois avant la date de l'achèvement ci haut fixées, faute de quoi la présente promesse sera résiliée suivant les formes et conditions de résiliation fixées à l'article précédent.

Si la promesse de vente est effectuée après l'achèvement des travaux et l'obtention du permis d'occupation ce délai est réduit à 1 mois.

Article 14 : Attribution de compétence.

Pour l'interprétation et l'exécution des clauses de la présente promesse, seuls les tribunaux du gouvernorat de Tunis sont compétents.

Article 15 : Frais.

Les frais de rédactions, de timbre et d'enregistrement des présentes, du contrat de vente on de tout autre acte ou avenant y afférent sont à la charge du bénéficiaire qui s'y oblige.

Le rédacteur de l'acte

La Promettante

Société SARI

Le Bénéficiaire

.....