

PROMESSE DE VENTE

Entre les soussignés,

1. La SOCIETE ARABE DE REALISATIONS IMMOBILIERES «SARI» , « S. A.» au capital de **Trois Millions Trois Cents 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 aout 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 des 2 titres fonciers n° **69096 Ariana "ULYPROMO 7"** et **69097 Ariana** dénommé "**ULYPROMO 8**" sis à Chotrana , La Soukra , Ariana, **en vertu du contrat sous-seing privé enregistré à la recette des finances Borj Louzir, Ariana le 11/09/2015 , n° de quittance M042959 n° d'enregistrement 15102246 ,**
- La société ARABE DE REALISATIONS IMMOBILIERES «SARI» S. A. a entamé la construction d'un complexe à usage d'habitation de haut Standing , clôturé, gardé et entièrement sécurisé de type semi-collectif et doté d'une architecture moderne et raffinée, comprenant **un rez-de-chaussée et 2 étages**, qui se composent de **32 logements, (2 Duplexes avec Jardin privatifs et 30 Appartements de Type (S+1), (S+2), (S+3),** répartis entre deux blocs conçus autour d'un patio principal et délimité par des espaces jardins aménagés,); **59 places de parking et 19 celliers au sous-sol**, sur le lot de terrain d'une superficie totale de **2800 m²** objet du titre foncier n° **69096 Ariana "ULYPROMO 7"** et **69097 Ariana** dénommé "**ULYPROMO 8**" ci dessus présentés.
- Le dit projet est objet du permis de bâtir n° **91/2016** délivré par la municipalité de **la Soukra** en date du **11/11/2016**
- En vertu du contrat de prêt signé le **03/09/2015** et enregistré à la recette des finances le **08/09/2015** quittance n° **M042467** enregistrement n° **15602184** la propriété du titre foncier n° **69096 Ariana** et du titre foncier N° **69097 Ariana** est grevée en sa totalité d'une hypothèque de 1er rang au profit de la **P'ARAB TUNISIAN BANK** ,pour le remboursement d'un crédit d'un montant global de **2.200.000,000 DT** majoré des intérêts, taxes, indemnités, frais et accessoires.

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

Article1 : 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'**appartement /Duplexe** à usage d'habitation n°situé au de l'immeublecomposé..... totale approximative de **m2** y compris la surface des parties communes.
- 2) en jouissance privative la place de parking au sous sol portant le n°.....
- 3) d'un cellier

Article2 : Documents et Prestations offertes

Le bénéficiaire reconnaît avoir visité l'**appartement /Duplexe** 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 l'appartement sont : résidence entièrement sécurisée (gardiennage, vidéophone, et caméras de surveillance), chauffage central avec radiateur en Aluminium et thermostat, porte extérieures Blindées, Revêtement en marbre Thala Gris 30/60 de 1^{er} Choix pour les salons, chambres à coucher, halls et balcons dans l'ensemble de la résidences, revêtement mural et sol importées, dans les cuisines, les salles d'eau et salles de bain avec une variété de Grés rectifié et Faïence de 1^{er} choix. , appareils sanitaires, robinetterie et quincaillerie de 1^{er} choix, menuiserie extérieure en aluminium Laqué gris et volets roulants électrique, menuiserie intérieure (portes italiennes de la structure à noyau nid d'abeille) , cuisines agencées et équipées (four, plaque de cuisson et hotte aspirante), faux plafond en staff et cache rideaux (staff lisse avec joint creux pour les halls, salons, chambres et salles de bains, éclairage par Spot LED, Cache lumière LED et télédistribution centralisée, Climatisation en multi-split mural système inverter dans toute la Résidence, Places parking individuelles pour l'ensemble des logements, ascenseur pour chaque bloc à partir du sous-sol et jusqu'au dernier étage, jardin privatifs pour le duplexes et collectifs pour l'ensemble de la résidence.

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 **31/05/2019**, un délai supplémentaire de **3 mois** renouvelable une seule fois peut être ajouté à cette date en cas de force majeure ou événement imprévu.

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 extérieures 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 **780 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 **1000 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 **720 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 **1500 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.

Article 16 : Rédaction de l'acte.

En application de la loi n°35/2001 du 17/04/2001 modifiant et complétant certaines dispositions du Code des Droits Réels, la présente promesse a été rédigée par Maître Dalila Ben Mbarek Msaddek, Avocate à la Cour de Cassation, titulaire de la C.I.N n°05257346, dont l'Etude est sis au 03 rue Mami, laMarsa. Tunis, qui déclare avoir examiné l e registre du titre foncier n° n° **69096 Ariana "ULYPROMO 7"** et **69097 Ariana** dénommé "**ULYPROMO 8** ", objet des présentes et avoir informé les parties de l'état juridique s'y trouvant, en l'occurrence que la dite propriété 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 **2.200.000,000 DT DT** majoré des intérêts, taxes, indemnités, frais et accessoires.

Fait le ,

Le rédacteur de l'acte

Maître Dalila Ben Mbarek Msaddek

La Promettante

Société SARI

Le Bénéficiaire

.....

