

Compromis de Vente

(FR Version)

"Cette traduction n'est pas et ne prétend pas être une version officielle, elle est donnée seulement à titre purement indicatif. Elle est fournie sans cadre légal et à titre d'information à l'intention des personnes non lusophones. Seule la version originale rédigée en portugais fait foi et est opposable aux autorités compétentes "

COMPROMIS DE VENTE

Entre :

ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A., personne morale numéro 503152544, immatriculée au greffe du Registre du Commerce de Lisbonne, dont le siège est situé Av. Defensores de Chaves, n.º 6 – 4.º, à Lisbonne, avec le capital social de € 850.000.000,00, représentée dans l'acte par [●] et [●], en leur qualité respective de [●] et de [●] du Conseil d'Administration, dorénavant désignée comme "**Vendeur**";

Et

[Identification de l'Acheteur]

ATTENDU QUE :

- a) Le **Vendeur** possède et est le propriétaire légitime de l' (des) immeuble(s) suivant(es)
(...)
[dorénavant l'(les) Immeuble(s)];
- b) (Dans les cas appropriés : *«en ce qui concerne l'(les) Immeuble (s) il y a un (des) contrat(s) qui est (sont) fixé(s) en Annexe I»*)
- c) Le **Vendeur** veut vendre la totalité de l' (des) Immeuble(s) en l'état et dans les conditions dans lesquelles il(s) se trouve(nt) à l'**Acheteur**, qui souhaite l'acheter, selon les conditions et dans les termes prévus dans ce Compromis.

Le présent Compromis de vente est librement conclu et réciproquement accepté, et est réglementé par les attendus qui précèdent et les clauses suivantes :

Première Clause

(Objet)

Dans les termes et les conditions établis à présent, le **Vendeur** s'engage à vendre l'(les) Immeuble(s) quitte(s) et libre(s) de toute charge (dans les cas appropriés: «sauf pour le(s) *contrat(s) qui est (sont) fixé(s) en Annexe I*») à l'**Acheteur**, qui s'engage à l'acheter, dans l'état où il (ils) se trouve(nt) actuellement et comme décrit(s) actuellement au registre foncier et selon l'inscription cadastrale.

2. L'**Acheteur** manifeste expressément et déclare avoir fait au préalable et avant la conclusion de ce compromis:

- a) la visite de contrôle de l' (des) immeuble(s) ;
- b) l'analyse de la documentation le(s) concernant ;
- c) avoir pris connaissance intégrale de son (leur) état et des surfaces, des confrontations et des conditions juridiques actuelles (de nature administrative, matricielle et d'enregistrement);
- d) (Dans les cas appropriés : «avoir pris connaissance et expressément accepté le(s) contrat(s) fixé(s) en Annexe I qui grève(nt) l' (les) Immeuble(s)»)

Promettant l'(les) acheter comme bonne chose dans l'état où il (ils) se trouve(nt) actuellement.

3. Tous les documents, informations, plantes ou relevés possiblement obtenus par l'**Acheteur** par le biais du **Vendeur** n'auront aucune importance pour le présent Compromis et, d'éventuelles manques de rectification, d'actualité ou d'intégralité des documents, des informations, des plantes ou des relevés mentionnés ne constituent pas une cause de refus de l'exécution de la promesse d'achat de l'(des) Immeuble(s) par l'**Acheteur**, conformément aux termes exacts de ce qui est stipulé dans le présent Compromis.

4. L'**Acheteur** assume et déclare également que peuvent exister des différences entre les surfaces figurant dans la description de l' (des) Immeuble(s) au Registre foncier et au Cadastre et la réalité physique existante, mais que ces différences n'empêcheront en aucun cas la conclusion de l'acte de vente devant notaire selon les termes exacts et les conditions accordées à présent, et notamment, mais non seulement, concernant le prix.

5. (Dans les cas appropriés: «De même, sous réserve de valeur attribuée individuellement à chacune des Immeubles/descriptions matricielles, conformément au paragraphe 1 de la clause suivante, les parties expressément manifestent et reconnaissent que ce contrat est unique et

indivisible, de telle façon que l'exécution de promesses d'achat et vente ci-dessus comprises se référant à tous les immeubles identifiés dans le considérant A), donc la violation relatif à quelqu'un de ces immeubles apportera la violation complète de l'Accord Promise».

Deuxième Clause (Prix et Conditions de Paiement)

1. Le prix total déterminé par les Parties pour la présente vente (dorénavant le « **Prix** ») est de € [●] ([●] euros).

(Prix ventilé par Immeuble/description matricielle)

2. Le Prix sera payé de la forme suivante:

- a) Le montant de € [●] ([●] euros), correspondant à [●]% du **Prix**, est payé à cette date à titre d'arrhes et de début de paiement, par chèque bancaire déposé sur le compte du **Vendeur**, montant dont le **Vendeur** donnera quittance après bon encaissement;
- b) Le solde, d'une valeur de € [●] ([●] euros) devra être payé par l'**Acheteur** par chèque bancaire à l'ordre du **Vendeur**, au moment de la conclusion devant notaire de l'acte de vente objet de ce compromis, à concrétiser selon les termes de la Clause 4.

Troisième Clause (Condition)

1. L'obligation de conclure la vente objet de ce compromis est soumise à la condition de renonciation préalable, expresse ou tacite, par les bénéficiaires respectifs, de l'exercice du droit légal de préférence.

2. Les communications nécessaires à l'exercice du droit légal de préférence par ses titulaires devront être effectuées par le **Vendeur**, qui fera le nécessaire au plus vite, et en donnera connaissance à l'**Acheteur**.

3. Si l'un des bénéficiaires choisit d'exercer son droit légal de préférence, le **Vendeur** devra informer immédiatement l'**Acheteur** de ce fait, en joignant la copie du document justifiant le dit exercice, s'engageant également à lui rendre simplement et dans le délai maximum de 10 (dix) jours ouvrables à compter de la date à partir de laquelle il a pris connaissance de l'intention de la préférence, tous les montants reçus en acompte du prix.

Quatrième Clause
(Conclusion de l'acte devant notaire)

1. L'acte de vente devant notaire devra être conclu impérativement jusqu'au [●].
2. Pour effets du paragraphe précédent, le **Vendeur** devra notifier à l'**Acheteur**, par lettre recommandée avec accusé de réception et dans le respect d'un délai d'au moins 5 (cinq) jours ouvrables par rapport à la date d'échéance, le jour, l'heure et le lieu, obligatoirement une étude notariale de Lisbonne ou ses installations, de la réalisation de l'acte devant notaire. Jusqu'à 3 (trois) jours ouvrables avant la date fixée pour l'acte de vente, l'**Acheteur** devra remettre au **Vendeur** toute la documentation qui le concerne nécessaire pour la conclusion de l'acte, notamment mais non pas uniquement les justificatifs de la liquidation de l'impôt municipal sur les transmissions d'immeubles (IMT) le cas échéant et du droit de timbre.
3. Malgré les dispositions du paragraphe précédent, et si les déclarations prévues dans la clause précédente concernant le refus d'exercice du droit de préférence par ses bénéficiaires ont déjà été obtenues, l'**Acheteur** peut, s'il le souhaite, avancer la date de conclusion de l'acte de vente par rapport au délai prévu au numéro de 1 de cette clause, devant à cet effet notifier le **Vendeur** dans les termes exacts du paragraphe précédent.
4. Dans tous les cas, tous les frais et charges concernant l'acte devant notaire sont à la charge de l'**Acheteur**.

Cinquième Clause
(Tradition)

Les Parties déclarent expressément qu'à cette date la tradition de l' (des) Immeuble(s) ne s'opère pas, et que cette situation n'aura lieu que lors de l'acte de vente de l' (des) Immeuble(s) devant notaire et le paiement intégral du prix.

Sixième Clause
(Frais)

L'**Acheteur** prendra à sa charge tous les frais découlant de la conclusion de ce Compromis et du contrat de vente, notamment mais pas uniquement les frais découlant d'éventuels financements pour l'acquisition de l' (des) Immeuble(s) objet du Compromis, des certifications, de l'acte de notaire, d'enregistrements, de taxes et droits légalement dus en raison de la cession.

Septième Clause **(Inexécution)**

1. En cas d'inexécution par l'**Acheteur** de ses obligations issues de ce compromis, notamment mais pas uniquement la non-conclusion de l'acte de vente de l' (des) Immeuble(s) devant notaire dans les termes établis à présent, le **Vendeur** pourra, sans d'autres formalités, résilier ce compromis et garder tous les montants reçus à titre d'arrhes et de début de paiement du prix si, après avoir notifié par écrit l'**Acheteur** pour qu'il s'exécute, celui-ci n'exécute pas l'obligation en manque dans le délai de 15 (quinze) jours à compter de la réception de la notification respective.
2. En cas d'inexécution imputable au **Vendeur**, concernant la conclusion de l'acte de vente de l'(des) Immeuble(s) devant notaire selon les termes du présent Compromis, l'**Acheteur** pourra résilier le Compromis et exiger la restitution du double des montants qu'il aura payés à titre d'arrhes et de début de paiement, si, après avoir interpellé le **Vendeur** par écrit pour qu'il s'exécute, celui-ci ne le fait pas dans le délai des 15 (quinze) jours qui suivent la réception de la dite interpellation.
3. En alternative du régime d'inexécution prévu aux deux numéros précédents, la Partie qui n'est pas en faute peut choisir le régime de l'exécution forcée prévu à l'article 830 du code civil, les Parties écartant expressément la présomption prévue au numéro 2 de cette disposition légale.

Huitième Clause **(Notifications)**

1. Les notifications et autres communications prévues ou à effectuer selon les termes de ce compromis seront faites par écrit et, sauf prévision expressément contraire, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux adresses suivantes :

(a) Pour le Vendeur :

Adresse : Av. Dos Defensores de Chaves, n.º 6 – 4.º

1049-063 Lisboa

Fax : + 351 217 915 012

Adresse email: vendas@estamo.pt

(b) Pour l'Acheteur :

Adresse : [●]

Fax : [●]

Adresse email: [●]

2. Les communications faites par fax ou par courrier électronique conformément à la présente clause seront réputés effectués à la date d'expédition respective.

3. Toute modification des adresses ou des numéros de fax mentionnées ci-dessus doit être communiquée à l'autre partie avec un préavis d'au moins 5 (cinq) jours, sous peine, pour la partie qui ne l'aura pas faite, de ne pas pouvoir refuser les conséquences de toute notification faite à l'adresse premièrement mentionnée.

Neuvième Clause

(Intégralité et Modifications du Compromis)

1. En outre de ce qui figure aux clauses de ce Compromis, les Parties n'ont rien accordé d'autre à son propos.

2. Toute modification éventuelle sur les dispositions de ce Compromis ne sera valable que si elle est consignée par écrit, sur un document signé par les deux parties et indiquant expressément les clauses partiellement ou totalement supprimées et la nouvelle rédaction de celles qui auraient été modifiées ou ajoutées.

Dixième Clause

(Réduction et Conversion)

1. Si, à tout moment postérieur à la signature de ce Compromis, une disposition quelconque était déclarée nulle ou inexistante ou annulée, ce fait n'entraînera pas la nullité des autres dispositions du Compromis.

2. En cas d'occurrence d'une nullité partielle, il sera fait appel aux mécanismes de réduction et/ou de conversion prévus dans le Code Civil.

Onzième Clause
(Certification de Signatures)

1. Les Parties accordent expressément de procéder à la certification de leurs signatures apposées sur ce Compromis devant Notaire.
2. Chaque Partie devra supporter les frais respectifs.

Douzième Clause
(Loi et For Applicables)

Le présent Compromis est soumis à la loi Portugaise et tous les litiges qui émergeraient de son interprétation, de son intégration ou de son exécution seront réglés par les tribunaux du ressort de Lisbonne, les parties renonçant expressément à tout autre.

Fait à Lisbonne, le [●] [●] 2017, en 2 (deux) exemplaires, chacune des Parties gardant un exemplaire en sa possession.

ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

[●]

[●]

ACHETEUR

[●]

[●]