

Cadre : Activité de marchand de biens – Bootcamp LeBonFlip

(Document à visée pédagogique, non contractuel – Voir disclaimer en fin de page)

1. CLAUSES SUSPENSIVES

1.1 Obtention d'un prêt bancaire

Objet : Permettre à l'acquéreur de se libérer de son engagement en cas de refus de financement.

Clause type :

« La présente promesse est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le bénéficiaire, dans un délai de [X] jours calendaires à compter de la signature des présentes, d'un ou plusieurs prêts pour un montant total de [XXX €], au taux nominal maximum de [X]% l'an, sur une durée maximale de [X] années. »

1.2 Autorisation administrative (PC, PA, DP, CU)

Objet : Subordonner la vente à l'obtention et à la purge d'une autorisation de construire ou d'aménager.

Clause type :

« La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention, par le bénéficiaire, d'un permis [de construire / d'aménager / d'une déclaration préalable] devenu définitif, c'est-à-dire purgé de tous recours des tiers et du délai de retrait administratif, dans un délai de [X] mois à compter des présentes. »

1.3 Déclaration préalable – Dépôt ou acceptation

Objet : Assurer l'absence d'opposition par l'administration à de petits travaux ou divisions.

Clause type :

« La présente vente est conclue sous la condition suspensive du dépôt et de l'enregistrement en mairie d'une déclaration préalable, et de l'absence d'opposition formulée par l'administration dans le délai légal prévu à cet effet. »

1.4 Non-exercice du droit de préemption

Objet : Permettre la réitération seulement après purge du droit de préemption.

Clause type :

« La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice par la commune ou tout autre bénéficiaire légal d'un droit de préemption urbain ou spécial, dans les délais prévus par la réglementation applicable. »

1.5 Changement de destination

Objet : Permettre à l'acquéreur d'utiliser le bien pour un usage différent.

Clause type :

« La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de changement de destination du bien, en conformité avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. »

2. CLAUSES FISCALES ET URBANISTIQUES

2.1 Application de la TVA sur la marge (art. 268 CGI)

Objet : Encadrer le régime fiscal applicable à la vente, à la demande de l'acquéreur professionnel.

Clause type :

« L'acquéreur informe le vendeur de sa volonté d'appliquer le régime de la TVA sur la marge, conformément aux dispositions de l'article 268 du Code général des impôts, sous réserve de l'éligibilité du bien. Le vendeur s'engage à effectuer les démarches nécessaires, notamment la division préalable du bien si requise. »

2.2 Régularisation préalable d'un état de division ou d'un lotissement

Objet : Subordonner la vente à la régularisation foncière.

Clause type :

« Il est convenu que la signature de l'acte authentique de vente est subordonnée à la régularisation préalable d'une division cadastrale ou volumétrique et, le cas échéant, à la publication au service de publicité foncière d'un état descriptif de division. »

2.3 Déclaration d'absence d'engagement locatif ou conventionné

Objet : Exclure tout engagement lié à un dispositif réglementé.

Clause type :

« Le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est grevé d'aucun engagement de location conventionnée ou fiscalisée (type ANAH, Pinel, Besson, ou autre dispositif encadrant les loyers ou les occupants). »

□ 3. CLAUSES DE GESTION DU PROJET

3.1 Droit de substitution

Objet : Autoriser le bénéficiaire à se faire substituer.

Clause type :

« Le bénéficiaire pourra se faire valablement substituer dans tous ses droits et obligations aux présentes par toute personne morale de son choix, y compris à constituer, sans formalité particulière, sous réserve d'en informer le notaire avant la réitération. »

3.2 Condition de pré-commercialisation

Objet : Lier la signature à la vente d'une partie des lots.

Clause type :

« Il est convenu que la réitération des présentes sera subordonnée à la justification, par le bénéficiaire, de la signature de promesses ou compromis portant sur au moins [X]% des lots issus du projet. »

3.3 Autorisation de commercialisation anticipée

Objet : Permettre au bénéficiaire de vendre des lots avant l'acquisition définitive.

Clause type :

« Le promettant autorise expressément le bénéficiaire à signer, avant réitération, toute promesse ou avant-contrat portant sur les lots à créer à l'issue du projet, sous sa seule responsabilité. »

3.4 Autorisation d'accès au bien avant signature

Objet : Autoriser les études et visites du bien en amont.

Clause type :

« Le promettant autorise expressément le bénéficiaire à pénétrer dans les lieux pour effectuer toutes études, sondages, relevés, diagnostics ou visites, sous réserve de convenir d'un calendrier raisonnable et de respecter l'intégrité des lieux. »

3.5 Travaux à la charge du vendeur

Objet : Imposer des actions concrètes à réaliser avant l'acte définitif.

Clause type :

« Le promettant s'engage à réaliser, à ses frais exclusifs et avant la réitération de l'acte, les travaux suivants : [liste précise des travaux à effectuer]. »

4. CLAUSES DE GARANTIES ET D'ASSURANCES

4.1 Garantie d'éviction

Objet : Garantir la pleine propriété au jour de la vente.

Clause type :

« Le vendeur garantit l'acquéreur contre tout trouble de jouissance, éviction ou revendication de tiers susceptible d'affecter la pleine propriété du bien. »

4.2 Garantie de jouissance libre

Objet : Livrer le bien libre de toute occupation.

Clause type :

« Le bien sera libre de toute occupation, droit d'usage, bail ou occupation de fait à la date de signature de l'acte authentique. »

4.3 Exclusion des vices cachés

Objet : Limiter la responsabilité du vendeur professionnel.

Clause type :

« Le bien est vendu en l'état, sans garantie des vices cachés au sens de l'article 1643 du Code civil, sauf en cas de dol ou dissimulation volontaire. Cette clause est inopposable à un acquéreur non professionnel. »

4.4 Exclusion du droit de rétractation (acquéreur professionnel)

Objet : Écarter l'article L.271-1 CCH.

Clause type :

« L'acquéreur déclare expressément agir en qualité de professionnel et ne pas être éligible à la faculté de rétractation prévue par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation. »

§ 5. CLAUSES FINANCIÈRES ET PRATIQUES

5.1 Indemnité d'immobilisation

Objet : Sécuriser l'engagement du bénéficiaire.

Clause type :

« À titre d'indemnité d'immobilisation, le bénéficiaire versera la somme de [X €], qui sera conservée par le vendeur en cas de non-réitération imputable au bénéficiaire, sauf condition suspensive non réalisée. »

5.2 Absence de séquestre

Objet : Prévoir qu'aucune somme ne sera bloquée chez le notaire.

Clause type :

« Les parties conviennent qu'aucune somme ne sera séquestrée chez le notaire au titre des présentes avant la signature de l'acte authentique. »

5.3 Révision du prix selon surface réelle

Objet : Ajuster le prix si la surface mesurée diffère de celle annoncée.

Clause type :

« En cas de constat d'un écart de plus de 5% entre la surface réelle et la surface annoncée, le prix sera révisé à due proportion, à la hausse comme à la baisse. »

5.4 Transfert des contrats de fourniture

Objet : Prévoir si les abonnements sont transférés ou résiliés.

Clause type :

« Les parties conviennent que les contrats de fourniture d'eau, d'électricité, de gaz ou d'accès aux réseaux seront [transférés / résiliés] à la date de réitération, selon l'accord entre les parties. »

⚠️ Disclaimer

Ce document est fourni à titre informatif et pédagogique dans le cadre du Bootcamp *LeBonFlip*.

Il ne constitue **ni un acte notarié, ni un avis juridique personnalisé, ni une garantie d'exhaustivité.**

Chaque clause doit être **adaptée à la situation concrète**, validée par un **professionnel du droit** (notaire ou avocat), et utilisée sous la responsabilité de son auteur.