

ANTECONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE IMOBIL

MODEL DE ADAPTAT

Între:

1. _____

, denumită în continuare Promitent Vânzător,

și

2. _____

, denumită în continuare Promitent Cumpărător.

În continuare, Promitentul Vânzător și Promitentul Cumpărător vor fi denumiți împreună “Părțile contractante”.

Preambul

Promitentul Vânzător este proprietarul exclusiv al terenului situat în _____, în suprafață de _____ mp, precum și al construcțiilor amplasate pe acesta, în suprafață totală de _____ mp. Terenul este înscris în Cartea Funciară a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară _____ sub C.F. nr. _____, cu nr. topografic/cadastral _____. Imobilul se învecinează la Nord cu _____, la Sud cu _____, la Vest cu _____ și la Est cu _____.

În continuare, terenul sus-menționat și construcțiile amplasate pe acesta sunt denumite împreună “Imobilul”.

Art. 1. Obiectul Antecontractului

(1) Obiectul prezentului Antecontract îl reprezintă obligația Părților de a încheia în viitor un contract de vânzare-cumpărare autentic (denumit în continuare Contractul de vânzare-cumpărare) cu privire la transmiterea dreptului de proprietate asupra Imobilului

(2) Părțile se obligă prin prezentul Antecontract să încheie Contractul de vânzare-cumpărare în condițiile acestui act în cel mult _____ luni de la data semnării lui, sub condiția ca Promitentul Vânzător să îi pună la dispoziție Promitentului Cumpărător, în cadrul termenului menționat mai sus, un exemplar original al extrasului de Carte Funciară, precum și al unui certificat fiscal, care să ateste că Imobilul se află în proprietatea exclusivă a Promitentului Vânzător și nu este grevat cu sarcini, respectiv că a achitat toate taxele și impozitele aferente la zi și integral.

Art. 2. Prețul de vânzare

(1) Prețul de vânzare al Imobilului (denumit în continuare Prețul de vânzare) este în cuantum de _____ (în litere, _____) lei și va fi plătit de către Promitentul Cumpărător Promitentului Vânzător Prețul de vânzare este compus din:

a) prețul de vânzare al terenului, în cuantum de _____ (în litere,

b) prețul de vânzare al construcțiilor, în cuantum de _____ (în litere,

(2) Un avans în cuantum de _____% din Prețul de vânzare, respectiv suma de _____ RON, a fost achitat astăzi, data încheierii prezentului Anteccontract, de către Promitentul Cumpărător Promitentului Vânzător, prin plată în numerar/transfer bancar în contul Promitentului Vânzător nr. _____, deschis la Banca _____, Sucursala/Agenția _____, urmând ca diferența să fie achitată la data semnării Contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică în aceleași condiții precum cele aplicabile achitării avansului.

(3) _____ va suporta integral cheltuielile legate de încheierea prezentului Anteccontract.

Art. 3. Obligațiile, declarațiile și garanțiile Promitentului Vânzător

(1) Promitentul Vânzător se obligă să obțină un extras de Carte Funciară actual, care să confirme dreptul său de proprietate asupra Imobilului, în termenul prevăzut la art. 1 alin. 2.

(2) Promitentul Vânzător declară și garantează la data încheierii prezentului Anteccontract, așa cum va declara și garanta și la data încheierii Contractului de Vânzare-Cumpărare în formă autentică a Imobilului, că:

(a) Deține imobilul în mod legal și în proprietate exclusivă, fiind înregistrat pe numele său în mod valabil la autoritățile fiscale precum și în cărțile funciare aferente.

(b) Imobilul se află în circuitul civil, este liber de orice sarcini, servituți, sau alte drepturi în favoarea terților, în special drepturi de concesiune, preempțiune, prim refuz sau orice drepturi de folosință, și că asupra Imobilului nu există pretenții cu privire la restituire sau reîmproprietărire, nici alte notificări ori litigii și nici nu există vreo amenințare din partea vreunei persoane, autorități locale sau centrale de a acționa în sensul celor de mai sus;

(c) Imobilul este liber de orice ocupanți.

(3) Promitentul Vânzător se obligă ca, în termenul prevăzut la art. 1 alin. 2, să nu înstrăineze unei terțe persoane Imobilul sau o parte din acesta și să nu îl greveze cu drepturi/sarcini în favoarea unei terțe persoane, indiferent de natura acestora.

(4) Părțile mandatează notarul public instrumentator al acestui Anteccontract/Promitentul Vânzător se obligă să noteze promisiunea de vânzare în favoarea Promitentului Cumpărător care

decurge din acest Anteccontract, precum și interdicția de înstrăinare și grevare a Imobilului în Cartea Funciară la Biroul de Carte Funciară/Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent și să prezinte o dovadă scrisă corespunzătoare Promitentului Cumpărător în termen de maximum _____ zile lucrătoare de la încheierea prezentului Anteccontract.

(5) Promitentul Vânzător se obligă să predea Promitentului Cumpărător la data încheierii Contractului de vânzare-cumpărare documentația topografică și cadastrală de specialitate cu privire la Imobil. Promitentul Vânzător se obligă să predea Promitentului Cumpărător, la data încheierii Contractului de vânzare-cumpărare, și o documentație completă cu privire la toate construcțiile sub- și supraterane amplasate pe teren și garantează pentru exactitatea acesteia.

Art. 4. Penalități

(1) În cazul în care Promitentul Vânzător refuză să încheie contractul de vânzare-cumpărare ori nu își va îndeplini în totalitate sau la timp obligațiile prevăzute în prezentul Anteccontract, acesta se obligă să achite Promitentului Cumpărător dublul avansului primit conform art. 2 alin. 2 în interval de _____ zile lucrătoare de la împlinirea termenului prevăzut la art. 1 alin. 2

(2) În cazul în care Promitentul Cumpărător refuză încheierea Contractului de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în prezentul Anteccontract, acesta va pierde avansul achitat conform art. 2 alin. 2 în favoarea Promitentului Vânzător. Dispozițiile de mai sus nu se aplică dacă refuzul Promitentului Cumpărător de a încheia Contractul de vânzare-cumpărare este urmarea neîndeplinirii în totalitate sau la timp de către Promitentului Vânzător a obligațiilor prevăzute în prezentul Anteccontract, în special în cazul neîndeplinirii condiției prevăzute la art. 1 alin. 2

Art. 5. Rezoluțiunea Anteccontractului

_____.

Art. 6. Dispoziții finale

_____.

Prezentul anteccontract a fost încheiat astăzi, _____, la _____, în ___ exemplare originale, câte ___ pentru fiecare parte contractantă.

Promitent Vânzător,

Promitent Cumpărător,