

VENTE DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de :

Payable comptant le jour de la réitération des présentes en acte authentique.

Le paiement intégral du prix et des frais conditionnera le transfert de propriété au profit de l'ACQUEREUR.

SOMME A FINANCER

- Prix principal de la vente
- Provision pour frais d'acte
- Provision pour frais d'emprunt
-
-

TOTAL :

PLAN DE FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare que son acquisition sera financée de la façon suivante :

- De ses deniers personnels et assimilés à concurrence de :
- D'un ou de plusieurs prêts bancaires d'un montant global de :

Soit un TOTAL EGAL A LA SOMME A FINANCER :

CONDITIONS SUSPENSIVES (suite page 7 au verso)

Les parties soumettent formellement la réalisation de la vente aux conditions suspensives suivantes :

- 1 - L'obtention par l'ACQUEREUR d'un ou plusieurs prêts, régis par le livre 3, chapitre 2 du Code de la Consommation relatif au crédit immobilier, d'un montant total de :

pour une durée de : et un taux d'intérêt maximum hors assurance de :

notamment auprès des organismes suivants :

avant le (minimum 30 jours) : (si aucune date n'est mentionnée, le ou les prêts devront être accordés au plus tard à la date prévue ci-dessous pour la réitération des présentes en acte authentique).

- 2 - Obtention d'une note de renseignements d'urbanisme (voir page 8, au verso)
- 3 - Etat Amiante (voir page 8, au verso) } Clauses sans objet si l'état
- 4 - Etat d'accessibilité au Plomb (voir page 8, au verso) } concerné est annexé aux présentes
- 5 - Etat parasitaire "Termites" (voir page 8, au verso) : clause sans objet si zone non contaminée
- 6 -

DEPOT DE GARANTIE

L'ACQUEREUR remet, à l'instant, au compte de :

que les parties choisissent d'un commun accord comme séquestre, à titre de dépôt de garantie, un chèque d'un montant de :

Agence bancaire : N° du chèque :

Ce dépôt de garantie ne constitue en aucun cas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil et le Vendeur ni l'Acquéreur ne pourront se refuser à réaliser la vente, l'un en restituant le double de la somme versée, l'autre en la perdant.

FINANCEMENT SANS EMPRUNT

Au cas où l'ACQUEREUR n'envisage pas de recourir à l'emprunt pour financer l'acquisition de l'immeuble, il devra écrire de sa main la mention suivante :

"Je soussigné (nom et prénom), déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue au livre 3, chapitre 2 du Code de la Consommation relatif au Crédit Immobilier.

DECLARATIONS PARTICULIERES DANS LE CADRE DE LA LOI SRU

Les parties aux présentes déclarent chacune en ce qui la concerne avoir pris connaissance tant par elles-mêmes que par les explications qu'elles ont eues du REDACTEUR, de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, littéralement rapporté aux présentes (voir page 7).

Le droit de rétractation prévu au dit article ne s'applique pas aux présentes pour la raison suivante (acquéreur professionnel, bien non destiné à l'habitation, ...) :

L'acquéreur reconnaît que le droit de rétractation a été purgé par suite de l'accomplissement des formalités prévues à l'article 271-1, à savoir : offre d'achat :
en date du : notification en date du : par :

L'acquéreur déclare expressément destiner l'immeuble à un usage d'habitation et ne pas agir en qualité de professionnel au sens de l'article 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

• la notification prévue au dit article se fera par :
à la diligence et aux frais de :
auprès de chaque personne désignée sous le vocable "L'ACQUEREUR".

- en cas de pluralité d'ACQUEREURS, la rétractation de l'un d'eux emportera rétractation de tous ; sauf convention contraire rapportée au § "conditions particulières".
- Pour le cas où l'ACQUEREUR userait de la faculté de rétractation qui lui est offerte par l'article précité, la notification devra être envoyée au REDACTEUR, ainsi que les parties le requièrent expressément ; les fonds versés lui seraient alors restitués dans un délai maximum de 21 jours (Loi SRU, art. L. 271-2).

PIECES JOINTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fait à le , en exemplaires, sur huit pages

.....	mots
.....	lignes
.....	chiffres
.....	rayés comme nuls

Les parties déclarent s'obliger à toutes les conditions des pages 1 à 8 des présentes et de leurs annexes éventuelles.

L'ACQUEREUR

LE VENDEUR

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

"LE VENDEUR" en s'obligeant et obligeant ses héritiers et ayant droit solidairement entre eux, fussent-ils mineurs ou incapables, vend, par les présentes, à "L'ACQUEREUR" qui accepte et s'engage à acquérir, sous les conditions suspensives ci après énoncées, les biens et droits immobiliers désignés aux présentes et dénommés "L'IMMEUBLE", que "L'ACQUEREUR" déclare bien connaître, pour l'avoir vu et visité aux fins des présentes dispensant "LE VENDEUR" d'une plus ample désignation. Etant entendu qu'en cas de pluralité de propriétaires, le ou les propriétaires signataire(s) des présentes déclarent agir, outre en leur nom personnel, en tant que mandataire verbal des propriétaires absents.

PROPRIETE ET JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble vendu, le jour de la signature de l'acte authentique, et il en aura la jouissance le même jour, le VENDEUR s'engageant à le rendre libre de toute occupation, sauf convention contraire des co-contractants rapportée au paragraphe "conditions particulières".

DECLARATIONS DU VENDEUR

- Qu'il a la capacité d'aliéner les biens et droits objets de la présente vente, les frais nécessités par une éventuelle division de propriété restant à sa charge, sauf convention contraire rapportée au paragraphe "conditions particulières".
- Que les biens vendus ne sont grevés d'aucune inscription hypothécaire autre que celle garantissant les prêts existants ; dans ce cas, il en rapportera mainlevée à ses frais. Dans le cas où il n'en rapporterait pas mainlevée ou accord de mainlevée préalablement à l'acte authentique, la vente serait résolue de plein droit.
- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, judiciaire, conventionnel ou contractuel à la libre disposition des biens vendus ; qu'il n'a omis aucune information susceptible d'être utile à l'acquéreur.
- Qu'il n'a pas connaissance de vice(s) caché(s) ou de tout élément pouvant rendre l'immeuble impropre à sa destination.
- Que le gros œuvre, le second œuvre, les diverses installations et équipements (chauffage, plomberie, sanitaire, électricité, cheminée, assainissement...) sont conformes à la réglementation et que leur utilisation et fonctionnement donnent entière satisfaction.
- Que les biens vendus ne proviennent pas d'une division interdite par l'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, inséré par l'article 74 de la Loi SRU.
- En cas de construction datant de moins de dix ans : qu'il est titulaire d'une assurance "dommages-ouvrage" (loi n° 78-12 du 4 janvier 1978).

- Réglementation relative à l'amiante (clause concernant tous les immeubles bâtis, sauf les immeubles dont le permis de construire a été délivré à partir du 1 juillet 1997).

Code de la santé publique, article L. 1334-7 : "Un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis.

En l'absence de l'état annexé, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans ces éléments de construction.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'établissement de l'état ainsi que les immeubles bâtis et les produits et matériaux de construction concernés."

Par décret du 3 mai 2002, cette obligation a été étendue à tous les immeubles bâtis, quelle que soit leur affectation.

- Qu'à sa connaissance l'immeuble ne contient ni termites ni autres insectes xylophages. Si l'immeuble se trouve dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, il fournira un état parasitaire de moins de trois mois, qui sera annexé à l'acte authentique, conformément à l'article 8 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.
- Qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble n'a été atteint de saturnisme. Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur de la teneur des dispositions des articles L 32-1 et suivants, et R 32-1 et suivants, du code de la santé publique. Si l'immeuble est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb et a été construit avant le 1^{er} janvier 1948, un état des risques d'accessibilité au plomb, établi depuis moins d'un an, est annexé aux présentes.
- Que les renseignements fournis sont sincères, véritables et complets et qu'il n'a omis aucun renseignement susceptible de troubler la jouissance paisible du bien ou d'en réduire la valeur.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter :

- Prendre possession de cet immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie du bon ou mauvais état, la différence de contenance, fût elle supérieure à un vingtième, devant faire son profit ou sa perte (sauf application de l'art. 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) ; le VENDEUR s'engageant à maintenir l'immeuble dans son état actuel avec tous ses éléments par destination.
- Jouir des servitudes actives et supporter celles passives s'il en existe, sans recours contre le VENDEUR. A ce sujet, le

VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude, autres que celles résultant de l'acte d'origine de propriété, du règlement de copropriété, du cahier des charges, de l'urbanisme, ou des conditions particulières énoncées aux présentes.

- Supporter les impôts et autres charges de l'immeuble vendu à compter du jour de l'entrée en jouissance ; précision faite que la taxe d'habitation sera acquittée entièrement par l'occupant au premier janvier de l'année en cours. La taxe foncière sera acquittée par le VENDEUR et lui sera remboursée au prorata temporis par l'ACQUEREUR par rapport à la période de jouissance et non la date de l'acte authentique.
- Continuer ou résilier, mais à ses frais, la police d'assurance concernant les biens vendus.
- Si l'immeuble est en copropriété : Décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

"Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
- 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux."

Cette solution légale est acceptée par les parties, sauf convention rapportée au paragraphe "conditions particulières".

LOI N°2000-1208 DU 13 DECEMBRE 2000 RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS - SRU - art. L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

Art. L. 271-1 - Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à

compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes. Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

CONDITIONS SUSPENSIVES (suite de la page 3)

- 1 - Obtention d'un prêt.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer dans un délai de quinze jours des présentes une ou plusieurs demandes de prêt couvrant le montant total de la somme à financer par emprunt auprès de chacun des organismes mentionnés ci-dessus, et à en justifier aussitôt au REDACTEUR. Il devra également notifier au REDACTEUR l'obtention de son ou ses prêts dans un délai de huit jours de l'accord, en fournissant tous les justificatifs nécessaires.

L'ACQUEREUR déclare que ses ressources lui permettent de solliciter ces prêts et qu'il se propose de les contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement.

Cette condition sera réputée accomplie dès accord d'une banque ou d'un organisme financier, et deviendra sans objet si l'ACQUEREUR décide de financer sans prêt.

Il est expressément convenu entre les parties que pour être recevable, tout refus de prêt devra contenir au moins les indications suivantes : date de dépôt du dossier complet auprès de l'organisme financier, montant du prêt demandé et durée ; ce, pour chacun des organismes mentionnés ci-dessus.

En revanche si la non obtention des prêts a pour cause la faute, la négligence ou tout abus de droit de l'ACQUEREUR comme en cas de comportements ou de réticences de nature à faire échec à l'instruction des dossiers ou à la conclusion des contrats de prêts, le VENDEUR pourra demander au tribunal de déclarer la condition suspensive du prêt réalisée, en application de l'article 1178 du Code Civil.

- 2 - Obtention d'une note de renseignements d'urbanisme ne révélant aucune servitude faisant obstacle à la libre utilisation du bien vendu ou susceptible d'en troubler la

possession paisible, conformément à sa destination. Le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.

- 3 - Condition concernant tous les immeubles bâtis, sauf ceux dont le permis de construire a été délivré à partir du 1/07/97 : si "l'état amiante" prévu par l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique n'est pas annexé aux présentes, celles-ci sont conclues sous condition suspensive de non-présence d'amiante dans l'immeuble.
- 4 - Condition concernant les immeubles affectés en tout ou partie à l'habitation, construits avant le 01/01/48 et situés dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par le représentant de l'Etat dans le département : si l'état des risques d'accessibilité au plomb prévu par l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique n'est pas annexé aux présentes, celles-ci sont conclues sous la condition suspensive de non-accessibilité au plomb dans l'immeuble.
- 5 - Si l'immeuble est situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme, délimitée par arrêté préfectoral, les présentes sont conclues sous la condition suspensive que l'état parasitaire de moins de trois mois devant être annexé à l'acte authentique ne révèle pas la présence de termites.

Au cas où l'une des conditions suspensives ne serait pas réalisée, les présentes seraient réputées nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme consignée sera restituée à l'ACQUEREUR, sans formalités. Etant précisé que les conditions suspensives relatives au (x) prêt(s) et à l'urbanisme sont au seul bénéfice de l'ACQUEREUR qui pourra y renoncer, et que les conditions suspensives 3 "état Amiante", 4 "Accessibilité au Plomb" et 5 "Termites" sont stipulées dans l'intérêt des deux parties, l'ACQUEREUR ne pouvant renoncer à leur bénéfice.

MANDAT DE FINANCEMENT

L'ACQUEREUR mandate le REDACTEUR afin de l'assister lors de sa recherche de financement, notamment en présentant son dossier à un ou plusieurs organismes financiers, et percevoir le cas échéant de l'organisme prêteur la rémunération dite de prescription dont le montant est déterminé par le dit organisme. L'ACQUEREUR s'engage à fournir tous les justificatifs nécessaires au montage du dossier.

DROIT DE PREEMPTION

En cas d'exercice du droit de préemption, l'ACQUEREUR sera libéré de tout engagement et le dépôt de garantie lui sera restitué immédiatement et sans formalités. Si cette préemption est acceptée par le VENDEUR, la commission due restera acquise de plein droit, le préempteur se substituant à l'ACQUEREUR pour la part éventuellement prévue à sa charge.

CLAUSE PENALE

Si pour un motif autre que la non réalisation des conditions suspensives, l'une des parties refusait la réitération en acte authentique des présentes, elle pourra y être contrainte par tous moyens et voies de droit.

Toutefois la partie non défaillante pourra choisir de prendre acte du refus de l'autre partie et invoquer la résolution de la vente, moyennant 5 % du prix principal à titre d'indemnisation de son préjudice. Dans cette éventualité, sa mission étant accomplie, la rémunération du REDACTEUR restera due intégralement dans les conditions prévues au paragraphe "négociation". Dans le cas où cette rémunération ne serait pas originellement à la charge de la partie défaillante, celle-ci s'engage à la rembourser à l'autre partie.

PLUS VALUE ET T.V.A.

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions fiscales concernant les plus values et déclarent agir en toute connaissance de cause.

Si la vente est en T.V.A. (première vente dans les cinq ans de l'achèvement par exemple) le prix ci dessus stipulé s'entend T.V.A. incluse (T.V.A. à la charge du vendeur) et le vendeur fera son affaire personnelle du calcul et du versement des sommes qu'il pourrait devoir à ce titre.

AFFIRMATION DE SINCERITE DU PRIX

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918 (article 1837 du Code général des Impôts), que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR pourra s'ajointer ou se substituer toute personne physique ou morale de son choix dont il demeurera solidairement garant.

Cette substitution ne prendra effet qu'après la purge du délai de rétractation au profit du bénéficiaire de la substitution, et si celui-ci ne s'est pas rétracté.

Elle ne pourra avoir lieu, en outre, qu'après que le prêt éventuel ait été accordé au bénéficiaire de la substitution, lequel ne pourra se prévaloir de cette condition.