

Nom

N°

VENTE DE BIENS ET

DROITS IMMOBILIERS

MANDATAIRE

En présence et avec le concours de (1)
représentant (2)

(1) Titulaire de l'attestation (nom, attestation...)

(2) Cachet du titulaire de la carte professionnelle (raison sociale, carte professionnelle, garantie financière, RCS...)

LES SOUSSIGNÉS :

VENDEUR(S) (1)

Monsieur REVELLAT Philippe Louis Bernard
né le 27 décembre 1960 à Orsay (91400).
Madame STROPPIANO Evelynne Jeanette Gilberte,
son épouse, née le 15 février 1961 à Grenoble
(38000).
Tous deux demeurant 129 bd Pasteur 93600 Bry
sur Marine

d'une part,

ET :

ACQUÉREUR(S) (1)

SCCV Pasteur
86 av Pierre Larousse
92240 Malakoff.
Représenté par M. Genestier Robert.

d'une part,

Si interviennent à la vente plusieurs VENDEURS et/ou plusieurs ACQUÉREURS, ceux-ci seront réputés agir conjointement et solidairement entre eux sous la désignation "le VENDEUR" et "l'ACQUÉREUR".

(1) - Pour chaque personne physique, indiquer : nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, nationalité, profession, état matrimonial ou pacs.
- Pour les sociétés, indiquer : forme, dénomination, capital social, siège, n° RCS, nom, qualité et adresse de son représentant

Paraphes :

RG EP PA

ONT CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

le VENDEUR, en s'obligeant et en obligeant ses héritiers et ayants droit solidairement entre eux, fussent-ils mineurs ou incapables, à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues, vend à l'ACQUÉREUR qui accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives énoncées aux présentes, les biens et droits immobiliers désignés ci-après.

SITUATION ET DÉSIGNATION

Adresse (n°, rue, étage, bâtiment, n° de porte, code postal, ville) : **129 Boulevard Pasteur**
94360 Bry sur Marne.

Désignation : préciser les renseignements du cadastre (section, n°) - Le cas échéant, préciser que le bien est en copropriété, le nombre et les n° de lots, le nombre de millièmes - loi Carrez : superficie privative des lots supérieurs à 8m² à l'exclusion des lots à usage de cave, garage et emplacement de stationnement (mention obligatoire, article 46 de la loi du 10.07.1965), nom, prénoms, adresse et qualité de la personne ayant effectué le mesurage et annexer le document de mesurage aux présentes.

A Bry sur Marne (Val de Marne) 94360, 129 bd Pasteur
Un PAVILLON d'habitation, et ses annexes total
il compose :

- Au Rez de chaussée : entrée, cuisine, salon double, w.c., 1^{re} chambre, salle d'eau.
- A l'étage : Salle de bains avec w.c., trois chambres un bureau.

Cadastre section AK n° 290 et AK n° 291
 pour un total de 761 m² (07 a 61 ca).

- Zac des Gragnies ; bd Pasteur :
- Cadastre section AK n° 350 lot dit "bd Pasteur"
 pour 00ha 00a 05ca. (5 m²).

Total surface AK 290 + AK 291 + AK 350
 => 766 m².

tels que lesdits biens existent et se comportent dans leur état actuel, avec toutes les dépendances, sans aucune exception ni réserve, l'ACQUÉREUR déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités et dispensant le VENDEUR d'une plus ample désignation.

I - DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- 1 - SUR L'ÉTAT CIVIL : Qu'il s'oblige à faire dans l'acte de réalisation des présentes les déclarations civiles d'usage et que rien dans ces déclarations ne s'oppose à cette réalisation.
- 2 - SUR L'ORIGINE DE PROPRIÉTÉ : Qu'il est seul propriétaire des biens pour les avoir acquis et s'engage à fournir, à première demande du mandataire, tous titres de propriété et pièces nécessaires à la vente :

Renseignements concernant l'acte d'acquisition

Précédent propriétaire :

Date, nature de l'acte et mentions de l'enregistrement :

Paraphes :

EP NF PH

3 - SUR LES SERVITUDES ET L'URBANISME : Que les biens, objet des présentes, ne sont à sa connaissance grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du plan d'aménagement et d'urbanisme et de la loi en général, les questions d'urbanisme faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.

4 - SUR LA SITUATION HYPOTHÉCAIRE : Que les biens à vendre sont libres de tout privilège immobilier spécial et de tout hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, il s'oblige à en rapport mainlevée et certificat de radiation à ses frais.

5 - SUR L'ÉTAT D'OCCUPATION :

Que ces biens seront le jour de l'entrée en jouissance

☒ libres de toute location, occupation, réquisition ou encombrement.
☐ loués selon l'état locatif annexé aux présentes.

Si les locaux sont vendus loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur (art. 22 de la loi du 06.07.1989 modifiée par la loi n°2009-323 du 25.03.2009). Toute clause contraire entre le VENDEUR et l'ACQUÉREUR est inopposable au locataire.

6 - SUR LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA COPROPRIÉTÉ :

A - APUREMENT DES CHARGES DE LA COPROPRIÉTÉ (le cas échéant) :

Qu'il s'oblige à obtenir, à la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le certificat mentionnant l'apurement des charges de copropriété (article 20 - loi du 10.07.1965), auprès du syndic désigné ci-dessous :

Coordonnées du syndic

Nom et adresse :

B - INFORMATION DE L'ACQUÉREUR :

Article 45-1 de la loi n° 65-557 du 10.07.1965 : "Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation".

Article 4-4 du décret n°67-223 du 17.03.1967 (modifié par le décret 2004-479 du 27.05.2004) : "Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."

Le contenu de ce carnet d'entretien est défini par le décret n° 2001-477 du 30.05.2001.

C - RÉPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ À LA DATE DE LA CESSION (le cas échéant) :

Aux termes de l'article 6-2 du décret du 17.03.1967, le principe de répartition des provisions sur charges à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété est le suivant :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du 3^{ème} alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10.07.1965 incombe au VENDEUR ;
- 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 ;
- 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 cette approbation.

Cependant, aux termes de l'article 6-3 du décret du 17.03.1967, toutes les clauses répartissant les charges entre le VENDEUR et l'ACQUÉREUR d'un lot sont possibles ; le cas échéant, la convention de répartition de charges est indiquée dans les "AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES" en page 11. Ces stipulations n'ont d'effet qu'entre les parties.

Le syndic conserve donc pour débiteur celui que les dispositions ci-dessus désignent.

D - DOCUMENTS À ANNEXER EN CAS DE COPROPRIÉTÉ :

Article L. 721-2 DU CCH : En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés au compromis ou, à défaut de compromis, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :

- la fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 à compter du 31 décembre 2016 pour les syndicats de copropriétaires de plus de 200 lots, 31 décembre 2017 pour ceux de plus de 50 lots et 31 décembre 2018 pour les autres ;

Paraphes

FR

NR PA

- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant s'ils ont été publiés ;
 - les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire VENDEUR en dispose ;
 - le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire VENDEUR au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
 - les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire VENDEUR au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'ACQUÉREUR ;
 - l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
 - lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattaché au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire VENDEUR au titre du lot ;
- par exception, les syndicats comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros, n'ont pas à annexer aux présentes les sommes restant dues par le VENDEUR ainsi que l'état global des impayés ;
- le carnet d'entretien de l'immeuble ;
 - une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable du lot prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 à compter de la parution d'un décret définissant ces surfaces ;
 - une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété dont le contenu est fixé par arrêté ;
 - le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.
- À défaut d'annexion au compromis de vente, l'ACQUÉREUR reconnaît que le VENDEUR lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.

ATTENTION : Lorsque l'ensemble de ces documents SAUF le carnet d'entretien, la notice d'information et le diagnostic technique global, ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément à l'article L. 271-1 du CCH, le délai de rétractation ou de réflexion ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'ACQUÉREUR. Cette communication est réalisée selon les modalités prévues à l'article L. 271-1.

7 - SUR LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE :

L'immeuble a été construit le 1985.

Le VENDEUR remet, dès la signature des présentes, le dossier de diagnostic technique contenant les éléments ci-dessous établis par un ou plusieurs diagnostiqueurs certifiés (article L. 271-6 du CCH).

Article R.271-4 DU CCH : Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait : de « faire appel, en vue d'établir un document devant être établi dans les conditions prévues à l'article L. 271-6, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ».

☒ un état des risques naturels, miniers et technologiques établi le 02/06/2014 et daté de moins de 6 mois avant la signature de l'acte authentique car l'immeuble est situé dans une zone visée au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou par un arrêté préfectoral prévu au III du même article ;

L'immeuble est situé dans une zone : ☒ couverte par un plan de prévision des risques technologiques.
☒ couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles.
☒ sismique.
☒ couverte par un plan de prévention des risques miniers.

Si, après le compromis de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels, miniers et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

Le VENDEUR certifie ☒ que l'immeuble objet des présentes n'a pas fait l'objet de sinistre(s) ayant donné lieu au versement d'une indemnité visée par l'article L.125-2 ou L128-2 du code des assurances ;
☐ que l'immeuble objet des présentes a fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité visée aux article L.125-2 ou L128-2 du code des assurances.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'état des risques naturels, miniers et technologiques, l'ACQUÉREUR peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

☐ une information sur la présence d'un risque de mэрule dans les zones délimitées en application de l'article L. 133-8 du CCH.

☐ un état relatif à la présence de termites dans le bâtiment établi le _____ et daté de moins de 6 mois avant la signature de l'acte authentique (article L. 133-6 du CCH), car l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti est situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-5 du CCH et concluant :

- ☐ l'immeuble est situé dans une zone à risque, mais le bien vendu n'est pas affecté ;
☐ la présence de termites a été déclarée à la mairie.

En cas d'absence de l'état relatif à la présence de termites lors de la signature de l'acte authentique, la découverte de termites constitue un vice caché susceptible d'entacher la vente de nullité.

☐ un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) établi le _____ daté de moins de 1 an et concernant les parties privatives affectées à l'habitation de l'immeuble construit AVANT le 01.01.1994 (articles L. 1334-5, L. 1334-6 et L. 1334-13 du code de la santé publique) concluant :

- ☐ à l'absence de plomb ;
☐ à la présence de plomb en concentration supérieure aux seuils définis par arrêté ministériel ;
☐ à la présence de plomb en concentration inférieure aux seuils définis par arrêté ministériel.

☒ un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante établi le 31/05/2014 car le permis de construire de l'immeuble a été délivré AVANT le 01.07.1997 (article L. 1334-13 du code de la santé publique) et concluant :

- ☒ à l'absence d'amiante ;
☐ à la présence d'amiante : ☐ dans les parties privatives
☐ dans les parties communes

☐ un état de l'installation intérieure de gaz établi le _____ daté de moins de 3 ans car l'immeuble est à usage d'habitation et l'installation intérieure de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans (article L. 134-6 du CCH).

☒ un état de l'installation intérieure d'électricité établi le 31/05/2014 daté de moins de 3 ans car l'immeuble est à usage d'habitation et l'installation intérieure d'électricité a été réalisée depuis plus de 15 ans (article L. 134-7 du CCH).

CREP, État de présence ou d'absence d'amiante, État d'installation intérieure de gaz ou État d'installation intérieure d'électricité : en cas d'absence de ces éléments lors de la signature de l'acte authentique de vente, le VENDEUR ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés.

☒ un diagnostic de performance énergétique établi le 31/05/2014 daté de moins de 10 ans avant la signature de l'acte authentique (article L. 134-1 du CCH). Les différents modèles de diagnostic de performance énergétique sont précisés dans l'arrêté socu6118811 du 15.08.2006.

L'ACQUÉREUR ne peut pas se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

☐ un diagnostic assainissement établi le _____ daté de moins de 3 ans au moment de la signature de l'acte authentique et concluant que l'installation individuelle d'assainissement (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010) :

- ☐ est conforme à la législation ;
☐ n'est pas conforme à la législation et des travaux de mise en conformité devront être réalisés par l'ACQUÉREUR dans les un an qui suivent la signature de l'acte authentique.

Par ailleurs, lorsqu'une zone d'assainissement collectif existe, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans le délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

Er NB PA

II - PRIX DE VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix indiqué ci-dessous et payable en totalité le jour de la signature de l'acte authentique :

- le prix ne comprend pas la commission si celle-ci est à la charge de l'ACQUÉREUR ;

- le prix inclut la commission si celle-ci est à la charge du VENDEUR.

PRIN DU BIEN IMMOBILIER	
Somme en toutes lettres :	Six cent trente mille euros.
Somme en chiffres :	630.000 €

Le cas échéant, prix des meubles meublant vendus avec le bien immobilier :

PRIX DES MEUBLES MEUBLANT	
Somme en toutes lettres :	
	Taux de TVA :
Somme en chiffres :	

De convention expresse, le versement effectif de la totalité du prix et du montant des frais ainsi que la signature de l'acte authentique nécessaire pour la publication foncière conditionneront le transfert du droit de propriété au profit de l'ACQUÉREUR.

III - PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

L'ACQUÉREUR sera propriétaire des biens à vendre à compter du jour de la signature de l'acte authentique. Il en prendra la jouissance à la date indiquée ci-contre par la prise de possession réelle ou par la perception des loyers.

Date d'entrée en jouissance
 Le jour de la signature
 de l'acte authentique

La vente est consentie et acceptée sous les conditions ordinaires et de droit que l'ACQUÉREUR s'oblige à accomplir :

- 1 - **JOUISSANCE** : Prendre les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part du VENDEUR de bonne foi en raison du bon ou mauvais état du sol, du sous-sol ou des bâtiments, des vices de toute nature apparents ou cachés, d'une erreur dans la désignation ou la contenance, celle-ci fût-elle supérieure ou inférieure à 1/20^{ème}, devant faire son profit ou sa perte. Toutefois, en application de l'article R. 211-4 du code de la consommation, la présente clause sera considérée sans objet si le VENDEUR est un professionnel de l'immobilier.
- 2 - **GARANTIE DE LA SUPERFICIE** : Pour les lots de copropriété, la superficie desdits lots telle qu'elle est indiquée dans la désignation qui précède fait l'objet de la garantie instituée par l'article 46 de la loi du 10.07.1965 (loi Correz).
- 3 - **SERVITUDES** : Souffrir les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus, profiter de celles actives s'il en existe.
- 4 - **TAXES - CHARGES** : Acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impositions, taxes et charges de toute nature auxquelles les biens sont ou seront assujettis, étant précisé que la taxe foncière sera payée par les deux parties, au prorata de leur occupation dans l'année civile de l'entrée en jouissance.

autres répartitions des charges

- 5 - **ASSURANCES** : Faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance et abonnements divers souscrits par le VENDEUR et relatifs aux biens vendus. Dans tous les cas, maintenir ces derniers assurés à une compagnie notoirement solvable.

- 6 - **FRAIS** : Payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

Paraphes :

CR AB MA

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION SANS EMPRUNT (1)

A - SOMME À FINANCER

- * Prix de la vente →
- * Prix des meubles meublant →
- * Provision pour frais d'acte →
- * Frais de négociation (si ceux-ci sont prévus à la charge de l'ACQUÉREUR) →
- * →
- TOTAL →

630.000€

25.000€

655.000€

B - PLAN DE FINANCEMENT

L'ACQUÉREUR déclare qu'il n'envisage pas de contracter d'emprunt pour financer son acquisition, ce financement devra être assuré pour la totalité à l'aide de ses deniers personnels et assimilés.

Il confirme ci-après son intention, par une mention écrite de sa main, conformément à l'article L. 312-17 du code de consommation.

DÉCLARATION(S) MANUSCRITE(S) DE L'ACQUÉREUR OU DES CO-ACQUÉREURS

"Je soussigné(e) (nom et prénoms) déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que, si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue au livre III chapitre II du code de la consommation relatif au crédit immobilier."

Je soussigné Robert Ouster 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 III chapitre II du code de la consommation relatif au crédit immobilier.



CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AU FINANCEMENT

La présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par l'ACQUÉREUR (et, le cas échéant, par le mandataire si l'ACQUÉREUR lui a confié cette mission au paragraphe K) et dont les caractéristiques ont été définies au paragraphe D ci-avant. Cette condition suspensive est stipulée au seul profit de l'ACQUÉREUR.

F - DURÉE ET RÉALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

La durée de validité de la présente condition suspensive est fixée ci-contre, étant entendu que, conformément à l'article L. 312-16 du code de la consommation, elle ne peut être inférieure à 30 jours à compter de la date de signature du présent acte :

Durée	jours
Date d'échéance	
Le	à 18 heures

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que l'ACQUÉREUR aura obtenu, dans le délai fixé ci-avant, un ou plusieurs prêts couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt et répondant aux caractéristiques définies au paragraphe D.

G - PROROGATION ÉVENTUELLE DE LA DURÉE

Si les parties décidaient, pour des raisons de pure convenance personnelle, de proroger conventionnellement la durée de la présente condition suspensive, cette prorogation ne pourrait se faire que sur demande expresse de l'ACQUÉREUR formulée par écrit et acceptation écrite du VENDEUR.

H - OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

L'ACQUÉREUR s'engage à faciliter l'instruction des dossiers de prêts et à effectuer dans les plus brefs délais toutes les démarches lui incombant directement afin de ne pas augmenter la durée d'immobilisation des biens à vendre, laquelle pourrait constituer pour le VENDEUR un préjudice financier très grave.

Il s'oblige notamment :

- à déposer une ou plusieurs demandes de prêts répondant aux caractéristiques définies ci-avant paragraphe D et couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt.
- à fournir, à première demande, tous renseignements et documents et se soumettre à toute visite médicale qui pourront lui être demandés par les organismes financiers sollicités et, le cas échéant, par le mandataire dûment mandaté.

I - NON-RÉALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Si la condition suspensive n'est pas réalisée dans le délai prévu au paragraphe F, sans que ce défaut incombent à l'ACQUÉREUR et sauf renonciation par ce dernier à ladite condition dans la forme prévue au paragraphe J, chacune des parties retrouvera sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre.

Dans ce cas, tout versement effectué par l'ACQUÉREUR lui sera immédiatement et intégralement restitué.

En revanche, si la non-obtention des prêts a pour cause la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit de l'ACQUÉREUR 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 de prêt réalisée, en application de l'article 1178 du code civil avec attribution de dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de l'immobilisation abusive des biens à vendre.

Dans cette éventualité, l'ACQUÉREUR devra également indemniser le mandataire du préjudice causé par cette faute et le séquestre ne pourra se dessaisir des fonds qui lui sont confiés que d'un commun accord entre les parties ou en vertu d'une décision de justice devenue définitive.

J - RENONCIATION À LA CONDITION SUSPENSIVE

Si l'ACQUÉREUR décide de renoncer à la présente condition suspensive, soit parce que le montant total des prêts offerts est inférieur à celui des prêts sollicités, soit pour des raisons de pure convenance personnelle, il devra le notifier au VENDEUR et/ou au mandataire avant l'expiration du délai fixé au paragraphe F.

Cette notification, formulée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé, devra obligatoirement contenir la mention manuscrite prévue par l'article L. 312-17 du code de la consommation.

K - MANDAT DE FINANCEMENT

Pour s'assurer une possibilité supplémentaire de crédit, l'ACQUÉREUR donne mandat exprès au mandataire afin de solliciter en son nom et pour son compte, un ou plusieurs prêts répondant aux caractéristiques énoncées au paragraphe D. À cet effet, il s'engage à fournir au mandataire les pièces et renseignements nécessaires à l'instruction des dossiers de prêts.

Le mandataire qui sollicite, qui recueille l'accord du mandant sur une opération de banque ou qui lui en expose oralement ou par écrit les modalités en vue de sa réalisation, est qualifié d'intermédiaire en opération de banque.

À ce titre, le mandataire certifie répondre aux obligations suivantes : avoir la capacité professionnelle (article R.519-6 code monétaire et financier), être immatriculé au registre unique des intermédiaires en opérations de banque (article L.546-1 CMF), détenir une assurance responsabilité civile et une garantie financière spécifique (articles R.519-16 et L.519-4 CMF) et être lié par un mandat spécifique délivré par un établissement de crédit (article L.519-2 CMF).

L'exécution de cette mission par le mandataire est gratuite et ne donnera lieu à aucune rémunération à la charge du mandant. Toutefois, en cas d'acceptation par le mandant d'un ou plusieurs prêts proposés par l'établissement de crédit précité auquel le mandataire aura transmis sa demande, le mandataire pourra recevoir et conserver toute commission qui pourrait éventuellement lui être versée par ledit établissement. Le mandant déclare avoir parfaite connaissance de ces conditions et les accepte.

L'ACQUÉREUR
Signature précédée de la mention manuscrite
"Lu et approuvé, bon pour mandat"

LE MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite
"Lu et approuvé, mandat accepté"

Annexe ①

OBTENTION D'UN PERMIS DE DEMOLIR ET D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE purgés de tout recours et de toute procédure en retrait ou en annulation

La présente convention est soumise à la condition suspensive de :

- a) l'obtention par L'ACQUEREUR au plus tard le 31 décembre 2014 d'un permis de démolir les constructions actuellement édifiées sur le BIEN vendu.
- b) l'obtention par L'ACQUEREUR au plus tard le 31 décembre 2014 d'un permis de construire conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur.
- c) l'absence de tout recours et de toute procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'urbanisme, au plus tard le 31 mars 2014.

Un certificat de non-recours devra être obtenu, préalablement à la réitération authentique des présentes.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer une demande de permis de construire conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur au plus tard à la date ci-dessous.

Si ce permis était refusé, faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était pas délivré de façon conforme à la demande, dans le délai précité, la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si le permis faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais de recours.

En toute hypothèse, L'ACQUEREUR resterait personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance de ce permis que la vente se réalise ou non.

La présente condition étant stipulée au bénéfice exclusif de L'ACQUEREUR, ce dernier pourra y renoncer si bon lui semble.

DELAÏ

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer la demande de permis de démolir et de permis de construire au plus tard le 15 septembre 2014.

Il devra en justifier au VENDEUR par la production d'une copie certifiée conforme du récépissé délivré par la commune.

Au cas où il ne respecterait pas son engagement et ce huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception qui lui aura été adressée par le VENDEUR, ce dernier sera délié de tout engagement quelconque sans indemnités de part ni d'autre.

REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

La condition relative au permis de construire s'entend d'un permis de construire exprès. En conséquence, cette condition sera réputée réalisée, dès la signature par l'autorité compétente de l'arrêté valant permis de construire.

RECOURS

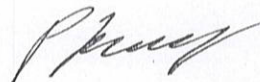
En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire, soit recours en annulation, soit recours en suspension, les parties conviennent ce qui suit:

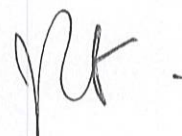
L'ACQUEREUR sera tenu d'informer le vendeur de tout recours en lui produisant une copie certifiée conforme des pièces y afférentes.

A défaut de production et huit jours après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception par L'ACQUEREUR au VENDEUR, ce dernier sera délié de tout engagement quelconque sans indemnités de part ni d'autre.

le 6/08/2014


E. Revellat


P. Rouvat



V - CONDITIONS SUSPENSIVES

Outre les éventuelles conditions suspensives d'obtention de prêts, les parties soumettent formellement la réalisation de la vente aux conditions suspensives suivantes, stipulées au seul profit de l'ACQUÉREUR, lequel pourra toujours y renoncer :

- 1 - URBANISME : Que le certificat d'urbanisme ne révèle aucune servitude ou charge quelconque rendant l'immeuble impropre à sa destination normale prévisible. A ce sujet, il est précisé que le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.
- 2 - ÉTAT HYPOTHÉCAIRE : Que l'état hypothécaire ne révèle aucune inscription ou privilège d'un montant total supérieur au prix de vente convenu ou qui soit de nature à faire échec à l'obtention d'un crédit éventuel.
- 3 - DROIT DE PRÉEMPTION : Les parties reconnaissent avoir été informées que la présente vente peut être soumise à un droit de préemption, si les biens à vendre sont situés dans un secteur sauvegardé, une zone soumise au droit de préemption urbain, ou tout périmètre de restauration immobilière. En cas d'exercice du droit de préemption, l'ACQUÉREUR reprendra sa pleine et entière liberté et récupérera immédiatement et sans aucune formalité la somme remise au séquestre. Le préempteur, sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'ACQUÉREUR, y compris le paiement de la commission de négociation si celle-ci est prévue à la charge de l'ACQUÉREUR.
- 4 - AUTRE(S) CONDITION(S) SUSPENSIVE(S) (1) :

- Permis de construire purgé de tous recours.
(Voir annexe 1).



Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée (sauf renonciation par l'ACQUÉREUR à ces conditions), chacune des parties reprendra sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre, et la somme remise par l'ACQUÉREUR, à titre d'acompte, lui sera immédiatement restituée, et ceci sans aucune formalité.

VI - AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES (1)

(plus ample désignation du bien, répartition conventionnelle des charges de copropriété, prise de possession et entrée en jouissance liées à la réalisation d'un événement ...)

- L'acquéreur ne veut pas de séquestre.
- Le vendeur fournira les diagnostics le jour de la signature de l'acte.
- L'acquéreur engage son affaire personnelle.
- L'acquéreur achète le bien en l'état.
- A la levée de toutes les conditions suspensives, le vendeur aura la possibilité de prolonger la date de réalisation jusqu'à fin juillet 2015 au maximum.

(1) Si l'espace nécessaire au développement des conditions est insuffisant, créer une page bis supplémentaire.

VII - INTERDICTION PAR LE VENDEUR

Le VENDEUR s'interdit, et ceci jusqu'à la signature de l'acte authentique, d'aliéner à une autre personne que l'ACQUÉREUR les biens vendus quels que soient les avantages qu'il pourra en tirer, l'ACQUÉREUR se réservant le droit de demander en justice l'annulation de tous actes faits en violation des présentes, nonobstant tous dommages et intérêts.

VIII - RÉALISATION

Les présentes constituent dès leur signature un accord définitif sur la chose et sur le prix, et le VENDEUR ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente en se prévalant de l'article 1590 du code civil et en offrant de restituer le double de la somme versée.

L'acte authentique sera établi sur convocation du notaire à la date prévue ci-dessous, sous réserve de l'obtention, par ce dernier, de toutes les pièces, titres et documents nécessaires à la perfection de l'acte.

La signature de l'acte authentique est prévue :

☐ à la date du

☒ dans un délai de

8 mois. (Huit mois).

Notaire désigné :

Me

LEMAIRE

Notaire à :

Champigny sur Marne (95500)

Tél :

Mail :

Clerc :

M^r Gouano.

éventuellement assisté de :

Me

GUYANER

Notaire à :

Bray sur Marne (95360)

Tél :

Mail :

Clerc :

IX - CLAUSE PÉNALE

En application de la rubrique "RÉALISATION" et après levée de toutes les conditions suspensives, il est convenu, au cas où l'une des parties viendrait à refuser de régulariser par acte authentique la présente vente dans le délai imparti, qu'elle pourra y être contrainte par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites et de recours à justice et sans préjudice de tous dommages et intérêts. Toutefois, la partie qui n'est pas en défaut pourra, à son choix, prendre acte du refus de son co-contractant et invoquer la résolution du contrat.

Dans l'un et l'autre cas, il est expressément convenu que la partie qui n'est pas en défaut percevra de l'autre partie, à titre d'indemnisation forfaitaire de son préjudice, la somme de :

Somme en toutes lettres :

Sixante trois mille euros

Somme en chiffres :

63.000 €.

De plus, dans l'une et l'autre éventualité, une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération restera due au mandataire, dans les conditions de forme prévues ci-après à la rubrique "NÉGOCIATION", l'opération étant définitivement conclue (article 74, décret 72-678 du 20.07.1972).

X - NÉGOCIATION

Les parties reconnaissent formellement que le mandataire désigné page 1 les a mis en présence avec le concours éventuel de l'agence :

et a négocié et rédigé les termes, prix et conditions des présentes.

En conséquence, chacune des parties s'engage à régler audit mandataire dès que l'opération conclue par son intermédiaire aura été constatée par acte authentique, la rémunération ou partie de rémunération prévue à sa charge, figurant au mandat et indiquée ci-après :

à la charge du VENDEUR (cette commission est incluse dans la somme stipulée au paragraphe PRIX DE VENTE)

T.T.C.

mandat n° : _____ en date du : _____

à la charge de l'ACQUÉREUR (cette commission est à verser en sus de la somme stipulée au paragraphe PRIX DE VENTE)

T.T.C.

mandat n° : _____ en date du : _____

En cas d'exercice du droit de préemption, la commission restera due selon les prévisions du mandat : le VENDEUR pour la part prévue à sa charge, le préempteur pour la part prévue à la charge de l'ACQUÉREUR.

XI - LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS DU 13 DÉCEMBRE 2000

- 1 - Si le présent compromis sous-seing-privé n'a pas pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation ou si l'ACQUÉREUR n'est pas un "NON PROFESSIONNEL", la loi SRU ne s'applique pas et le versement s'effectue dans les formes indiquées ci-après (paragraphe XII "VERSEMENT DE L'ACQUÉREUR - SÉQUESTRE").
- 2 - Si le présent compromis sous seing privé a pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation par un ACQUÉREUR "NON PROFESSIONNEL", la loi SRU s'applique.

☒ Le présent acte est conclu entre deux non professionnels :

A) la loi SRU instaure un délai de rétractation (article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation) de 7 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.

B) la loi SRU interdit tout versement avant l'expiration du délai de rétraction (article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation reproduit ci-dessous).

À l'issue de ce délai, le présent contrat sera soumis à la condition suspensive d'un versement par l'ACQUÉREUR.

Ce versement s'effectuera au plus tard _____ jours après l'expiration du délai de rétractation dans les formes indiquées ci-dessous (paragraphe XII "VERSEMENT DE L'ACQUÉREUR - SÉQUESTRE").

☐ Le présent acte est régularisé par l'intermédiaire d'un professionnel (mandataire désigné en page 1) :

A) la loi SRU instaure un délai de rétractation (article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation) de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la notification de l'acte faite :

- soit par lettre recommandée AR, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise ;
- soit par remise en main propre conformément à l'article D. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire du droit de rétractation inscrit de sa main, en page 15 des présentes, les mentions suivantes : "... remis par (nom du professionnel)... à (lieu)... le (date)..." et : "Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation de sept jours m'est accordé par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, et qu'il court à compter du lendemain de la date de remise inscrite de ma main sur le présent acte, soit à compter du..." (article D. 271-6 du CCH).

La faculté de rétractation est exercée par lettre recommandée AR ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

B) la loi SRU réglemente le versement au séquestre (article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation reproduit ci-dessous)

L'ACQUÉREUR effectue un versement entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés dans les formes indiquées ci-dessous (paragraphe XII "VERSEMENT DE L'ACQUÉREUR - SÉQUESTRE"). Si l'ACQUÉREUR décide de renoncer au présent compromis de vente pendant le délai de rétractation, le séquestre devra lui restituer le dépôt sous 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

XII - VERSEMENT DE L'ACQUÉREUR - SÉQUESTRE

1 - SÉQUESTRE : l'ACQUÉREUR effectue à l'instant ce dépôt.

Entre les mains de :

séquestre choisi d'un commun accord entre les parties comme dépositaire de ce versement.

Son montant s'élève à :

Somme en toutes lettres :

Somme en chiffres :

Référence de versement :

Si l'agent immobilier est le séquestre, et conformément à l'article 5 de la loi du 02.01.1970, le versement est effectué à l'ordre de l'établissement de crédit :

N° du compte :

Ce versement s'imputera sur le prix convenu de la vente, sauf application de l'une des conditions suspensives indiquées aux présentes, auquel cas il serait intégralement restitué à l'ACQUÉREUR.

2 - MISSION DU SÉQUESTRE : Le séquestre remettra au VENDEUR, dans les huit jours ouvrables, copie du reçu délivré à l'ACQUÉREUR et conservera la somme qui lui est confiée avec pour mission de la ventiler suivant les cas exposés ci-avant.

La remise de cette somme, à l'une ou l'autre des parties selon ces prévisions, déchargera le séquestre de sa mission, sans qu'il soit besoin de reçu ou de justificatif d'aucune sorte.

Toutefois, en cas de non réalisation pure et simple, le délai de rétractation (*le cas échéant*) étant écoulé et les conditions suspensives réalisées, il ne pourra remettre lesdits fonds qu'en vertu d'un accord amiable signé entre les parties ou d'une décision judiciaire.

Texte législatif (code de la construction et de l'habitation)

Article L. 271-2 : "Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

Est puni de 30 000 Euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

XIII - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation des biens à vendre.

XIV - AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18.04.1918 (*article 1837 du code général des impôts*), que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu.

Par ailleurs, l'ACQUÉREUR déclare effectuer le paiement du prix de vente et, de l'éventuelle commission, au moyen de ses fonds propres, et, le cas échéant, de concours bancaires.

Conformément aux articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier, il déclare que l'opération envisagée aux termes des présentes n'est pas liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.

Paraphes

GP RS PA

XV - SIGNATURE(S) DES PARTIES

RAYÈS NULS

..... 0 mois

..... 0 lignes

Paraphes :

PRW GP

Fait à Bry sur Oise, le 6/8/2014

en autant d'originaux qu'il y a de parties.

Le VENDEUR

Date et signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
"Lu et approuvé - Bon pour accord"

Lu et Approuvé
Bon pour Accord



Lu et approuvé
bon pour accord



L'ACQUÉREUR

Date et signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
"Lu et approuvé - Bon pour accord"

Lu et approuvé Bon pour accord



Cadre réservé aux mentions manuscrites dans le seul cas où le mandataire notifie le présent acte à l'ACQUÉREUR par remise en main propre (1)
(article D. 271-6 du code de la construction et de l'habitation issu du décret du 19 décembre 2008)

Le(s) bénéficiaire(s) du droit de rétractation inscrit(vent) de sa(leur) main les mentions suivantes :

"Remis par (nom du mandataire désigné en page 1)... à (lieu)... le (date)..." et "Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation de sept jours m'est accordé par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, et qu'il court à compter du lendemain de la date de remise inscrite de ma main sur le présent acte, soit à compter du..."

(1) pour faire courir le délai de rétractation l'article D. 271-6 du CCH exige, outre la mention manuscrite, la reproduction intégrale de l'article L. 271-2 du CCH (cf page 14 des présentes).

Les informations contenues dans les présentes peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé ou automatisé nécessaire à leur mise en œuvre. Conformément à la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978, les parties bénéficient auprès du ou des mandataires, d'un droit d'accès et de rectification des données personnelles qui les concernent.

GP PRW PR

