

**VENTE D'IMMEUBLE  
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**LE VENDEUR**

Monsieur Jean Léon **MILLET**, Gérant de Société, né le 5 octobre 1948 à PARIS 9<sup>ème</sup>, de nationalité française,  
Demeurant 65 rue des Bergers – 75015 PARIS.

Et Madame Isabelle Jeanne Marie **LAGANE**, née le 27 juin 1950 à TARASCON SUR ARIEGE (Ariège), de nationalité française,  
Demeurant 82 rue Denfert Rochereau – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT.

Mariés sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DIDIER, notaire associé à PARIS le 12 mars 1973, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de la CELLE SAINT CLOUD (Yvelines), le 24 mars 1973, et actuellement en instance de divorce.

Intervenant aux présentes sous la dénomination « LE VENDEUR », D'UNE PART,

**L'ACQUEREUR**

Monsieur Didier Philippe **ROBERT**, Directeur Général Adjoint, né le 19 mai 1971 à PARIS 14<sup>ème</sup>, de nationalité française,

Et Madame Marion Carole **THUILLIER**, son épouse, Ingénieur, née le 19 juin 1973 à PARIS 17<sup>ème</sup>, de nationalité française,

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie LE VAUMAIN (Oise) le 22 juin 1996, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis, ainsi déclaré.

Demeurant ensemble 97 rue d'Alésia -75014 PARIS.

Ou toute personne physique ou morale qu'ils se substitueront mais dont ils seront solidairement garants.

Intervenant aux présentes sous la dénomination «L'ACQUÉREUR» D'AUTRE PART,

Avec le concours de l'agence NOURY exerçant l'activité d'agent immobilier à LE PALAIS (56360) 7, place de la République, titulaire de la carte n°51/2006 délivrée par la préfecture du Morbihan, portant la mention «transactions sur immeubles et fonds de commerce», garantie par la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM, 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 120.000€, titulaire du compte séquestre prévu par la loi du 2 janvier 1970 n°72159703510 ouvert auprès du Crédit Agricole du Morbihan.

## **IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le VENDEUR, par ces présentes, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend, sous les conditions suspensives ci-après énoncées, à l'ACQUÉREUR, qui accepte, le bien immobilier ci-après désigné.

### **DÉSIGNATION**

#### **En la commune de SAUZON – Au Bourg - Rue du Lieutenant Riou**

Une maison d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : une grande pièce à usage de séjour avec coin cuisine, une chambre, un W.C indépendant ;
- à l'étage : un palier, trois chambres, une salle de bains avec W.C ;

Jardin attenant.

L'ensemble figurant au cadastre de ladite commune à la section AC sous le numéros 695p pour une superficie d'ENVIRON UN ARE TRENTE CENTIARES (01a30ca).

Cet ensemble immobilier fera l'objet d'une division parcellaire selon le plan annexé aux présentes, par un document d'arpentage qui sera dressé par le cabinet AG2M, géomètre-expert, demeurant à AURAY (56400), et les frais en résultant seront à la charge du VENDEUR.

L'ensemble du bien vendu est situé en zone UAb, destinée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, selon le Plan d'Occupation des Sols de la Mairie de SAUZON actuellement en vigueur.

Un extrait cadastral et un extrait du Plan d'Occupation des sols sont annexés aux présentes.

Il est précisé que l'immeuble est vendu en l'état.

L'ACQUEREUR déclare le bien connaître, et s'être entouré de tous les éléments d'information nécessaires à tous égards ; il dispense le VENDEUR d'une plus ample désignation.

Tel au surplus que ledit immeuble existe et se comporte en son état actuel, avec toutes ses dépendances, sans aucune exception ni réserve.

### **ENERGIE (lois du 7 décembre 2006 et du 21 janvier 2008)**

La maison d'habitation, objet des présentes ne dispose pas à ce jour de compteurs individuels d'eau et d'électricité.

LE VENDEUR s'engage à faire installer, à ses frais, les compteurs électriques individuels d'eau et d'électricité avant la signature de l'acte authentique de vente du présent bien.

*Paraphes*

## **ASSAINISSEMENT**

Il est ici précisé que le bien immobilier, objet des présentes, est raccordé au réseau collectif d'assainissement.

## **RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE**

**(arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 20 déc. 2006)**

Le VENDEUR déclare que les biens vendus ne comportent pas d'équipement de récupération des eaux pluviales.

## **SITUATION AU REGARD DE LA REGLEMENTATION**

Permis de construire n°56 241 93 M0039 délivré par la Mairie de SAUZON le 27 décembre 1993.

## **CONSTRUCTION OU RÉNOVATION DEPUIS PLUS DE DIX ANS**

LE VENDEUR déclare que le bien objet des présentes n'est pas concerné par les dispositions de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage, aucune construction ou rénovation autre que les travaux d'entretien courant concernant l'ensemble immobilier n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

## **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE – ETAT DE L'IMMEUBLE**

Les parties déclarent que le prix ci-après stipulé a été convenu en considération des éventuelles incidences financières issues de la situation de l'immeuble objet des présentes au regard notamment des réglementations relatives à l'amiante, au saturnisme, à la performance énergétique, aux risques naturels et technologiques majeurs, aux installations intérieures de gaz et d'électricité dont les différents états ou diagnostics composent le dossier de diagnostic technique prévu aux articles L271-4 à L271-6 du code de la construction et de l'habitation.

### **• TERMITES**

L'immeuble n'est pas situé dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article 3 de la loi du 8 juin 1999 (zone contaminée ou susceptible de l'être) LE VENDEUR déclare qu'à ce jour l'immeuble, objet des présentes, n'est pas inclus dans une zone visée ci-dessus et qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites en activité. L'ACQUÉREUR prend acte des déclarations du VENDEUR et renonce expressément à tous recours contre ce dernier si la présence de termites venait à se révéler ultérieurement.

Toutefois, dans l'hypothèse où, entre la date de signature des présentes et la date de réitération par acte authentique de la vente, l'immeuble venait à être inclus dans une zone délimitée par le préfet en application des dispositions visées ci-dessus, LE VENDEUR s'engage à annexer audit acte authentique un état parasitaire établi depuis moins de six mois à la date dudit acte authentique. Dans ce cas, la présente vente

sera soumise à la condition suspensive que ledit état parasitaire ne révèle pas la présence de termites en activité.

• **SATURNISME – RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB**

LE VENDEUR déclare que les biens objets des présentes ne sont pas visés par les dispositions du code de la santé publique, en raison de ce que lesdits biens ont été construits après le 31 décembre 1948.

En conséquence aucun constat des risques d'exposition au plomb n'est annexé au présent acte. Il est ici convenu que LE VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie envers L'ACQUEREUR qui l'accepte expressément, si la présence de plomb venait à se révéler ultérieurement.

• **AMIANTE**

Conformément aux articles L.1334-7 et L.1334-24 du Code de la santé publique, est annexé aux présentes un constat mentionnant l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, établi le 26 janvier 2010, par Cabinet ALAIN ROUALLO.

Ce constat mentionne : il n'a pas été repéré de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.

La totalité des documents en possession du VENDEUR relatifs aux problèmes liés à la présence d'amiante et à la réglementation qui s'y rapporte est annexée au présent contrat. L'ACQUEREUR ne pourra exiger du VENDEUR aucun autre document supplémentaire ou complémentaire.

• **PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Conformément à l'article L. 134-3 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à L'ACQUEREUR dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271-6 du même code.

En conséquence, LE VENDEUR déclare que les biens objets des présentes ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, annexé aux présentes, établi le 26 janvier 2010 par le Cabinet ALAIN ROUALLO. Ce document mentionne les indicateurs environnementaux suivants :

Consommation énergétique conventionnelle : 348.59 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an  
Estimation des émissions de gaz à effet de serre : 20.08 kg<sub>éqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Il est ici rappelé que, conformément à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. En conséquence, L'ACQUEREUR reconnaît expressément qu'il ne pourra se prévaloir des informations y figurant à l'encontre du VENDEUR, et s'engage notamment à faire son affaire personnelle des frais résultant des éventuelles recommandations de travaux révélées par ce diagnostic.

- **INSTALLATION INTÉRIEURE DE GAZ**

(immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation)

Conformément à l'article L. 134-6 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le bien immobilier vendu comporte une installation intérieure fixe de gaz de plus de quinze ans, un état de cette installation doit être produit par LE VENDEUR en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du même code.

LE VENDEUR déclare que les biens objets des présentes ne comportent aucune installation intérieure fixe de gaz de plus de quinze ans. En conséquence, les dispositions des articles du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

- **INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITE**

(immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation)

Conformément à l'article L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le bien immobilier vendu comporte une installation intérieure d'électricité de plus de quinze ans, un état de cette installation doit être produit par LE VENDEUR en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, dans les conditions prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du même code.

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes comportent une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. En conséquence, un état de cette installation, réalisé le 26 janvier 2010, par le Cabinet ALAIN ROUALLO, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne : L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.

- **RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Étant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les acquéreurs de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par LE VENDEUR de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

LE VENDEUR déclare que les biens objets des présentes ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État.

De plus, lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, LE VENDEUR de l'immeuble est tenu d'informer par écrit L'ACQUÉREUR de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de

l'environnement, il est en outre rappelé que L'ACQUÉREUR peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2 ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

#### **SINIESTRE PENDANT LA VALIDITÉ DU CONTRAT**

Si pendant la validité des présentes, LE BIEN était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, L'ACQUÉREUR aurait alors la possibilité :

- Soit de renoncer purement et simplement à la réalisation authentique des présentes et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui ;
- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versées par la ou les compagnies d'assurances ; LE VENDEUR entendant que dans cette hypothèse L'ACQUÉREUR soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

#### **DÉCLARATIONS DU VENDEUR**

LE VENDEUR déclare avoir été informé du régime d'imposition des plus-values pouvant résulter de la présente cession, à défaut de pouvoir bénéficier d'une exonération.

#### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant le BIEN dont il s'agit, ainsi déclaré par le VENDEUR.

#### **ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ**

Le VENDEUR est propriétaire de l'immeuble, objet des présentes, pour l'avoir acquis par vente de Monsieur Michel LE GAL et Madame Jeanine NEDELEC au profit de Monsieur et Madame MILLET selon acte établi 26 février 1990 par Maître Bruno HUCHET, notaire à LE PALAIS (56360).

#### **CONDITIONS**

La présente vente est consentie et acceptée aux charges et conditions ordinaires et de droit, et plus spécialement aux conditions suivantes :

##### **1. ETAT :**

Sans préjudice des stipulations visées au paragraphe « Situation au regard de la réglementation » et aux éventuelles conditions particulières ci-dessus, il est ici expressément convenu que l'ACQUÉREUR prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie du VENDEUR et sans pouvoir

prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix pour mauvais état du sol et des bâtiments, vices ou défauts de toute nature apparents ou cachés non plus que pour déficit dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence en plus ou en moins devant faire son profit ou sa perte sans recours contre LE VENDEUR, même si elle excède la proportion de 1/20.

## **2. SERVITUDES :**

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever le fonds vendu ; il profitera des servitudes actives, s'il en existe. Il ne pourra exercer aucun recours contre LE VENDEUR du chef des servitudes, droit de mitoyenneté ou autres éventuellement invoqués par des tiers. A ce sujet, ce dernier déclare expressément que, personnellement, il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles qui peuvent résulter de la situation naturelle des lieux, des titres et pièces en sa possession.

## **3. IMPOSITIONS ET TAXES :**

L'ACQUÉREUR paiera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impositions et charges de toute nature dont l'immeuble est ou sera assujéti, de telle façon que la responsabilité du VENDEUR ne puisse pas être recherchée à ce sujet, étant précisé que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1<sup>er</sup> janvier, et que les taxes foncière et des ordures ménagères, seront payées par les deux parties au prorata de leur temps de propriété dans l'année civile, L'ACQUÉREUR s'engageant à rembourser au VENDEUR la part qui lui incombera.

## **4. ASSURANCES :**

L'ACQUÉREUR fera son affaire personnelle, à compter de la date d'entrée en jouissance, des polices d'assurances couvrant l'immeuble souscrites par LE VENDEUR, soit qu'il en prenne la suite, soit qu'il en demande la résiliation, de telle façon que la responsabilité du VENDEUR ne puisse pas être recherchée à ce sujet.

## **5. PLURALITE D'ACQUÉREURS OU DE VENDEURS - AYANTS DROITS :**

Il est précisé que si la vente intervient entre plusieurs vendeurs ou acquéreurs, les uns et les autres agiront conjointement et solidairement entre eux. En cas de décès du VENDEUR avant la constatation authentique de la réalisation de la vente, ses ayants droits, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation de la vente dans les mêmes conditions que leur auteur. En cas de décès de l'ACQUÉREUR avant la constatation authentique de la réalisation de la vente, ses ayants droits ne seront pas tenus à la réalisation de la vente. En cas de pluralité d'acquéreurs, cette clause s'appliquera en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

## **6. ENGAGEMENTS DU VENDEUR :**

LE VENDEUR s'engage à ne faire aucune modification de l'immeuble vendu qui puisse en diminuer la valeur. Il s'engage également à ne pas gager ou hypothéquer ledit immeuble.

LE VENDEUR s'engage à assurer l'entretien de l'immeuble vendu en bon père de famille jusqu'à la signature de l'acte authentique.

## **7. FRAIS DROITS ET HONORAIRES :**

L'ACQUÉREUR paiera le coût des démarches administratives sur justificatif, tous les frais, droits, et honoraires des présentes et ceux qui résulteront de l'acte authentique à intervenir, ainsi que tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence. Il supportera le cas échéant les frais d'actes de prêt.

## **8. DROITS DE PREEMPTION :**

Les parties reconnaissent avoir été informées que la présente vente peut être soumise à un droit de préemption.

Le VENDEUR, ou son représentant, se charge de satisfaire à la déclaration d'intention d'aliéner et de notifier l'offre de vente aux bénéficiaires éventuels d'un droit de préemption. Les délais stipulés aux présentes sont d'office suspendus pendant deux mois à compter de la date de réception du récépissé de ladite déclaration ou de ladite notification. Toutefois, cette suspension prend fin dès que l'organisme préempteur ou le bénéficiaire du droit de préemption déclare expressément y renoncer.

En cas d'exercice du droit de préemption :

- L'ACQUÉREUR reprendra sa pleine et entière liberté et récupérera sans aucune formalité la somme remise ce jour au séquestre.
- Le préempteur ou le substitué sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'ACQUÉREUR, y compris le paiement des honoraires de négociation si ceux-ci sont prévus à la charge de l'ACQUÉREUR.
- Les présentes conventions seront résiliées entre Le VENDEUR et L'ACQUÉREUR, sans indemnité de part et d'autre, sous réserve des droits du mandataire.

## **JOUISSANCE ET PROPRIETE**

L'ACQUEREUR aura la propriété de l'immeuble ci-dessus désigné à compter de la signature de l'acte notarié à intervenir, et il en aura la jouissance à compter du jour même, par la prise de possession réelle et la libre disposition à son profit ; ledit immeuble étant libre de toute location ou occupation.

## **PRIX**

La présente vente est soumise aux droits d'enregistrement que L'ACQUÉREUR acquittera en sus du prix le jour de la signature de l'acte authentique. Il est précisé que dans le cas où L'ACQUÉREUR ferait jouer la clause de substitution au profit d'une personne morale, le prix principal pourra être majoré de la TVA, que L'ACQUÉREUR acquittera le jour de la signature de l'acte authentique, au taux en vigueur à ce jour.

La vente est consentie et acceptée, sous les réserves ci-après, moyennant le prix principal de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000 €)** hors honoraires de négociation.

L'ACQUÉREUR acquittera en outre tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente.

Le dit prix est payable comme suit :

- A titre d'acompte, l'ACQUÉREUR a versé entre les mains de l'agence Noury, agence immobilière, que les parties choisissent comme séquestre, et qui l'accepte, la somme de **DOUZE MILLE CINQ CENT EUROS (12.500 €)**. Ce versement s'imputera sur les prix, frais et honoraires convenus, sauf non-réalisation de l'une des conditions suspensives contenues dans la présente convention.

- Le solde, comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

## **FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

Le montant total de l'acquisition peut être estimé à :

- Prix principal de la vente :  
DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS 250.000 €
- Provisions pour frais d'acte et d'enregistrement, selon barème notarial en cours environ :  
SEIZE MILLE NEUF CENT VINGT CINQ EUROS 16.925 €  
Ces frais sont susceptibles d'être modifiés avant la date de signature
- Honoraires de négociation :  
ONZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS 11.960 €

**Soit un total d'environ :**

**DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS (278.885 €).**

L'ACQUÉREUR déclare que cette acquisition sera financée, frais d'emprunt non compris, de la façon suivante :

- de ses deniers personnels et assimilés à concurrence de 38.885 € ;
- d'un ou plusieurs prêts personnels, d'un montant global de 240.000 €.

En outre, et si besoin est, L'ACQUÉREUR supportera les frais légitimes du contrat de prêt et de prise d'hypothèque, frais qui ne sont pas compris dans les provisions indiquées.

## **CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

### **I - CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PRET**

La présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par L'ACQUÉREUR dans les conditions définies ci-après.

L'ACQUÉREUR devra avoir reçu d'un organisme financier de son choix une ou plusieurs offres de prêt d'un montant de 240.000 € au taux en vigueur pour une résidence secondaire.

L'ACQUÉREUR s'oblige à :

- constituer son dossier et à le déposer notamment auprès de :
  - BNP PARIBAS
  - BANQUE POSTALE

au plus tard dans un délai de **10 jours** à compter des présentes.

- en justifier la demande par l'envoi d'une attestation bancaire à l'agence Noury.

*Paraphes*

- justifier au VENDEUR et au rédacteur des présentes la réception de toute offre de prêt reçue, ou de tout refus motivé, par l'envoi à l'agence NOURY d'un document délivré par l'établissement prêteur, dans un délai de 48 heures ouvrables à compter de la réception de ladite offre ou dudit refus.
- fournir, à première demande, tous renseignements et documents, et se soumettre, dans les meilleurs délais, à toute visite médicale qui pourra lui être demandée par les organismes financiers.

Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès la présentation à L'ACQUÉREUR par un ou plusieurs organismes de crédit, dans le délai fixé ci-dessous, d'une ou plusieurs offres de prêt couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt, et répondant aux caractéristiques définies ci-dessus.

La présente vente sera caduque du fait de la non-obtention d'offres de prêt avant **le 30 AVRIL 2010**.

Pour le cas où cette condition ne serait pas réalisée, du fait de la non-obtention d'offres de prêt, sans que ce défaut de réalisation incombe à L'ACQUÉREUR, la présente vente, sera considérée comme nulle et non avenue. Dans ce cas, tout versement effectué sera restitué à L'ACQUÉREUR. Chacune des parties reprendra alors entière liberté de disposition sans indemnité de part et d'autres.

## **II- AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

- L'état hypothécaire ne devra pas révéler d'inscriptions d'un montant supérieur au prix de vente stipulé, sauf si le VENDEUR consigne avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique entre les mains du rédacteur dudit acte la différence entre le prix de vente et le montant des inscriptions augmenté des frais de mainlevée.
- Une autorisation préalable pour la construction au Sud de la maison d'un appentis d'une superficie d'environ 6 m<sup>2</sup> aura été obtenue au plus tard le 20 mai 2010. Pour cela, l'ACQUEREUR s'engage à déposer cette demande dans un délai de 20 jours à compter de la signature des présentes.
- Le certificat d'urbanisme devra confirmer l'accès piéton de la maison par la parcelle 587 et ne devra pas révéler de servitude grave pouvant déprécier la valeur de l'immeuble vendu.
- La division parcellaire devra avoir été réalisée.
- Tout titulaire du droit de préemption devra avoir renoncé à exercer son droit.
- L'acompte versé par l'ACQUÉREUR aura été crédité sur le compte bancaire du séquestre.

## **NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

Pour le cas où l'une de ces conditions ne serait pas réalisée, sans que ce défaut de réalisation incombe à L'ACQUÉREUR, tout versement effectué sera restitué à L'ACQUÉREUR. Chacune des parties reprendra alors entière liberté de disposition sans indemnité de part et d'autres.

Toutefois, si le défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives était imputable à L'ACQUÉREUR en raison, notamment, de sa faute, sa négligence, sa mauvaise foi, d'un abus de droit de ce dernier, et en particulier du dépôt d'une demande d'autorisation de travaux non conforme aux dispositions législatives et réglementaires, y compris locales, concernant la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions à usage d'habitation, le VENDEUR pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1178 du Code Civil, et déclarer le ou les conditions suspensives réalisées et ce, sans préjudice de l'attribution de dommages et intérêts. Dans cette éventualité, L'ACQUÉREUR devra également indemniser le mandataire du préjudice causé. Sa rémunération prévue au présent acte lui sera due intégralement.

En tout état de cause, en cas de contestation relative à la restitution des sommes versées au séquestre, celui-ci ne pourra se dessaisir desdites sommes qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux parties ou d'une décision de justice.

## **ACQUEREUR NON PROFESSIONNEL - FACULTE DE RETRACTATION**

Conformément à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation : 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 la 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.

L' ACQUÉREUR pourra exercer auprès du VENDEUR la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai susindiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le cachet de la poste faisant foi, ou, par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

Il est ici expressément convenu qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, ceux-ci sont engagés solidairement et que la rétractation d'un seul d'entre eux vaudra rétractation pour tous les autres et rendra de plein droit nul et non avenu le présent acte.

## **ACTE AUTHENTIQUE**

Les présentes constituent dès leur signature un accord définitif sur la chose et sur le prix. Elles seront réitérées au plus tard le **30 MAI 2010** par acte authentique qui sera établi par **Maitre COUZIGOU-SUHAS**, notaire à PARIS (75005) – 89 Boulevard Saint-Michel, que les parties choisissent à cet effet d'un commun accord.

La date ci-dessus mentionnée n'est pas extinctive, mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Dans le cas où l'une des parties viendrait à refuser de signer l'acte authentique, elle y sera contrainte par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites, de justice, tous droits et amendes et devra, en outre, payer à l'autre partie, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale pour le retard dans l'exécution, la somme de VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000 €) ainsi qu'au mandataire sa rémunération prévue ci-dessous.

Toutefois, la partie qui n'est pas en défaut pourra, à son choix, prendre acte du refus de son cocontractant et invoquer la résolution du contrat aux torts de ce dernier. Elle percevra de l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale la somme de VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000 €) ainsi qu'au mandataire sa rémunération prévue ci-dessous.

## **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'intermédiaire de l'Agence Noury, que les parties déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération, soit la somme de ONZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (11.960 €) dont 1.960 € de TVA figurant déjà dans le mandat de vente délivré à LE PALAIS et portant le numéro 607, comme cela résulte du registre des mandats.

Cette rémunération due par L'ACQUÉREUR, qui l'accepte, sera exigible et versée le jour où l'opération sera effectivement conclue et réitérée par acte authentique.

Toutefois, si par suite d'un accord amiable, conclu postérieurement à la réalisation des conditions suspensives, les parties convenaient de résilier purement et simplement la vente, le mandataire serait indemnisé du préjudice subi à hauteur des honoraires qu'il aurait dû percevoir.

En cas de préemption, les honoraires de négociation seront dus à l'agence Noury par le préempteur.

## **REDACTION**

Le présent engagement a été rédigé en UN exemplaire, à la demande formelle des parties. Cet exemplaire sera déposé entre les mains de l'Agence NOURY, 7. place de la République - 56360 LE PALAIS, à l'effet d'en assurer la garde et la conservation en qualité de mandataire commun choisi par les parties soussignées, celles-ci pouvant en demander copie.

Le dépositaire aura, en outre, en vertu du présent mandat, qualité et pouvoir pour soumettre le présent engagement à l'enregistrement en vue de lui conférer date certaine et pour le déposer aux minutes du Notaire ci-dessus désigné afin d'obtenir la réitération ou la réalisation en la forme authentique dans les conditions prévues par l'article 37 du décret du 04 -01-1955, modifié par le décret n°59-89 du 07-01-1959.

Le mandat ainsi conféré à l'Agence NOURY ne pourra être révoqué que du consentement des deux parties et prendra fin lors de la rédaction de l'acte authentique.

## **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Tous litiges qui pourraient survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

## **DECLARATION DES PARTIES**

LE VENDEUR et L'ACQUÉREUR déclarent qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire et n'être concernés par aucune mesure de protection, par aucune des dispositions du Code de la Consommation sur le règlement des situations de surendettement.

## **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par les articles 1727, 1729 et 1837 du code général des impôts sanctionnant les dissimulations de prix, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Fait en UN exemplaire conventionnel comprenant 14 pages et 6 annexes.

.....Mots nuls

.....Lignes nulles

A LE PALAIS , le

### LE VENDEUR

Faire précéder les signatures des mentions manuscrites suivantes « Lu et approuvé - Bon pour vente sous conditions suspensives »

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Monsieur Jean Léon MILLET |  |
| Madame Isabelle LAGANE    |  |

L'ACQUÉREUR

Faire précéder les signatures des mentions manuscrites suivantes : « Lu et approuvé - Bon pour achat sous conditions suspensives »

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Monsieur Didier ROBERT                |  |
| Madame Marion THUILLIER épouse ROBERT |  |