

ADVO

ACTE JURIDIQUE D'AVOCAT

COMPROMIS de VENTE

VENDEUR / ACQUEREUR

Acte juridique d'avocat du cabinet ADVO n° :

L'AN DEUX MILLE ...

Le

Maître Cédric Masson, avocat au barreau de Vannes, associé à la société dénommée « ADVO » Société d'Exercice Libérale à Responsabilité limitée unipersonnelle ayant son siège social au 41 bis, rue Ferdinand Dressay à 56000 Vannes, avocat cosignataire des présentes, attestant solennellement avoir éclairé pleinement les parties qu'il conseille sur les conséquences juridiques du présent acte qu'il a rédigé et qu'il fait pleine foi de l'écriture et de la signature des parties ainsi que de la date de la signature, tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayants-causes.

A reçu et établi l'ACTE D'AVOCAT contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

VENDEUR

Monsieur ...

Soumis au régime de la communauté, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis cette date.

De nationalité française.

Ayant la qualité de résident en France au sens de la réglementation fiscale actuellement en vigueur.

Monsieur ...à ce présent,

Ci-après dénommé « **LE VENDEUR** ».

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

NATURE ET QUOTITE DES BIENS VENDUS

Les droits des vendeurs dans les biens présentement vendus sont pour moitié en pleine propriété chacun.

ACQUEREUR

Monsieur ...

Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis cette date.

De nationalité française.

Ayant la qualité de résident en France au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

Monsieur Danieau à ce présent,

Ci-après dénommé « **L'ACQUEREUR** ».

DECLARATION D'INFORMATION AUX PARTIES - REDACTEUR ET CONSEIL UNIQUE A LA DEMANDE DES PARTIES

La responsabilité civile de l'avocat rédacteur d'acte a deux fondements possibles : l'obligation d'assurer la validité et la pleine efficacité de l'acte rédigé conformément au droit en vigueur (article 1128 du Code civil), à la prévision des parties et au respect de règles de forme et plus généralement l'exercice du devoir de conseil au sens le plus large et le plus précis.

A cet égard, le rédacteur des présentes, ès-qualité, rappelle qu'aux termes de l'article 7.2 *la décision du 12 juillet 2007 portant adoption du Règlement Intérieur National (RIN) de la profession d'avocat* que « l'avocat seul rédacteur d'un acte veille à l'équilibre des intérêts des parties. Lorsqu'il a été saisi par une seule des parties, il informe l'autre partie de la possibilité qu'elle a d'être conseillée et de se faire assister par un autre avocat ».

Ce faisant, les parties déclarent expressément avoir reçu sur ce point toutes les explications nécessaires et vouloir réitérer leurs conventions confirmant que le cabinet ADVO ès-qualité est à la fois intervenu en qualité de conseil unique et comme rédacteur unique de cet acte pour les parties en présence.

Maitre Cédric Masson, avocat associé de la SELARL « ADVO » rappelle les termes de l'article 7.3 du RIN précité savoir que « s'il est intervenu comme rédacteur unique en qualité de conseil de toutes les parties, il ne peut agir ou défendre sur la validité, l'exécution ou l'interprétation de l'acte rédigé, sauf si la contestation émane d'un tiers ».

Ce présent contrat tiendra donc lieu de loi aux parties et ce conformément aux dispositions des articles 1103 et 1104 du Code civil relatives : « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public. ».

En outre, ce présent contrat aura entre ceux qui l'on souscrit et entre leurs héritiers et ayants cause, la même foi que l'acte authentique de notaire et ce conformément aux dispositions de l'article 1374 du Code civil relatives : « L'acte sous signature privée contresigné par les avocats de chacune des parties ou par l'avocat de toutes les parties fait foi de l'écriture et de la signature des parties, tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayants cause. La procédure de faux prévue par le code de procédure civile lui est applicable. Cet acte est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi. ».

CECI DECLARE, IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE OBJET DES PRESENTES.

COMPROMIS DE VENTE

Par ces présentes, le **VENDEUR** vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à l'**ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives le **BIEN** ci-après désigné.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** rappellent que le présent contrat constate une vente conditionnelle à laquelle ils consentent expressément et de manière irrévocable, sauf le cas échéant dans la mesure de son applicabilité aux présentes, le bénéfice réservé à l'**ACQUEREUR** des dispositions de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ils précisent que la vente est soumise à la réalisation de diverses conditions suspensives qui se dénoueront avec effet rétroactif, le transfert de propriété, au nom de l'autonomie de la volonté étant toutefois conventionnellement retardé au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

DESIGNATION

Sur la commune de une maison d'habitation et ses dépendances sise..., ainsi que les biens et droits immobiliers suivants, savoir :

UNE MAISON D'HABITATION, composée, ainsi que le terrain y attenant.

Figurant au cadastre de la façon suivante : ...

Ci-après dénommé le « **BIEN** ».

Tels que ledit **BIEN** existe, se poursuit et comporte avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

L'**ACQUEREUR** déclare bien connaître le **BIEN** pour l'avoir vu et visité en vue des présentes.

LOTISSEMENT

Le **BIEN** forme le lot

Une copie dudit cahier des charges sera joint à l'acte authentique.

SERVITUDE

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance le **BIEN** objet des présentes n'est grevé d'aucune servitude d'aucune sorte, autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux de la loi ou de l'urbanisme.

USAGE — TVA APPLICABLE AUX OPERATIONS IMMOBILIERES DEROGATION

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN**, objet des présentes, n'est pas assujéti à la TVA au sens de l'article 256A du Code général des impôts relativement aux principes régissant le régime de la TVA appliqué aux opérations immobilières et au cycle de production des immeubles au sens de la loi N°2010-237 du 9 mars 2010, car notamment, il n'effectue pas de manière indépendante une activité économique, ni comme professionnel, ni par des activités immobilières considérées comme des prestations de services.

L'ACQUEREUR déclare vouloir affecter cet immeuble à un usage exclusif d'habitation.

Cet immeuble est vendu avec toutes ses dépendances et les droits et accessoires qui lui sont attachés en particulier les servitudes et mitoyennetés sans exception ni réserve.

L'article 16 de la loi N°2010-237 du 9 mars 2010 et l'article 1^{er} du décret N°2010-1075 du 10 septembre 2010 ont organisé les nouvelles règles applicables en matière de TVA immobilière dont le fait générateur est intervenu à compter du 11 mars 2010 (date d'entrée en vigueur de l'article 16 de la loi N°2010-237 de finances rectificative pour 2010).

Le rédacteur des présentes rappelle que la loi fait la distinction entre la notion « d'assujéti » et de « non assujéti » et qu'elle a supprimé le régime fiscal des marchands de biens.

En conséquence, la présente vente est soumise à la taxe de publicité foncière aux taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

ABSENCE DE TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Le **BIEN** vendu n'est pas un terrain à bâtir et donc non assujéti à cette taxe visée à l'article 1529 du Code général des impôts.

Le VENDEUR déclare et garantit :

Qu'il n'a pas effectué ou fait effectuer dans ledit **BIEN** :

- De travaux en infraction aux dispositions des lois et règlements, notamment par une annexion, une atteinte et ou une utilisation irrégulière privative,
- De travaux qui auraient nécessité la souscription d'une police d'assurance dommage-ouvrages et/ou l'obtention d'une autorisation préalable et/ou l'obtention d'une autorisation administrative tels que permis de construire ou déclaration de travaux.
- Que le terrain est viabilisé concernant l'électricité, les courants faibles et l'eau, et l'assainissement.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Le **VENDEUR** aux présentes déclare que ces travaux ont bien été réalisés.

EFFET RELATIF

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent au **VENDEUR** de la façon suivante, savoir :

Pour avoir acquis ...

Le **VENDEUR** déclare que l'ensemble de la construction a été édifié en conformité à la réglementation en matière d'urbanisme notamment et aux autorisations données à cette fin.

ORIGINE DE PROPRIETE

Il ne sera pas fait d'origine de propriété plus avant, les parties déclarant s'en tenir à celle relatée et, compte tenu de son caractère trentenaire, dégager le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du **BIEN** ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, ledit bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation quelconque.

CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** faisant l'objet de la présente vente n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de euros (... EUROS) net vendeur.

Lequel prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par **L'ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir soit par virement préalable et reçu le jour de la signature soit par chèque de banque, le tout à l'ordre du Notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

AVERTISSEMENT

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par **L'ACQUEREUR** au profit du **VENDEUR** dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

HONORAIRES - NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées avec le concours et la participation de l'agence .., carte professionnelle transaction n°..., titulaire d'un mandat de vente donné par le ... sous le n°....

En définitive, le ... aura seul la charge des frais de négociation aux termes du mandat et devra à l'agent mandataire susnommé une rémunération de ... EUROS TTC — toutes taxes comprises.

Pour le cas où s'exercerait un droit de préemption des biens objets des présentes, le titulaire du droit de préemption serait tenu au versement, de la rémunération pouvant être due par l'.... A cet effet, les parties s'engagent, dans toute notification, à préciser le montant de cette rémunération.

HONORAIRES – ETABLISSEMENT ACTE D'AVOCAT

La charge de l'établissement du présent acte d'avocat sera assumée par moitié par **L'ACQUEREUR** et par moitié par le **VENDEUR**, le montant total des honoraires correspondant étant de ... EUROS TTC — toutes taxes comprises.

Cette somme sera due par les parties quel que soit l'issue de la vente, en ce compris si la vente ne pouvait être réitérée devant notaire suite à la non réalisation d'une condition suspensive pour quelque cause que ce soit.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt des deux parties, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où **L'ACQUEREUR** pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil aux termes desquelles «La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché

l'accomplissement. La condition résolutoire est réputée défaillie si son accomplissement a été provoqué par la partie qui y avait intérêt.»

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

- Qu'une origine de propriété régulière et trentenaire puisse être justifiée.
- Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que **l'ACQUEREUR** déclare être à usage de construction de maison d'habitation.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de **l'ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

- Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.
- Que l'état hypothécaire ne révèle pas des inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques. Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le **BIEN** a la situation hypothécaire suivante : NEANT
- La levée d'une note de renseignement d'urbanisme ne devant révéler aucunes servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause, à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété ou de jouissance de **L'ACQUEREUR** et à diminuer sensiblement la valeur du bien. Il en sera de même si lesdites servitudes ou prescriptions administratives ou encore de telles restrictions résultant de tout document contractuel font obstacle à la destination envisagée par **L'ACQUEREUR**.

CONDITION SUSPENSIVE STIPULEE AU PROFIT DU VENDEUR - SEULE A LAQUELLE CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER

Constitution d'un gage espèces

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive qu'il soit versé par **l'ACQUEREUR** ou pour son compte, entre les mains du notaire chargé de la réitération des présentes, une somme égale au montant:

- Du prix frais d'agence inclus stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre de dépôt de garantie,
- Et des frais d'acquisition.

Ce versement sera effectué par **L'ACQUEREUR** à titre de sureté, en garantie de son engagement d'acquiescer. Il devra être effectué au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique définitif.

La condition sera censée défaillie à défaut de la production par **l'ACQUEREUR** du justificatif de ce versement, sans préjudice de l'application de l'article 1304-3 du Code civil.

Le notaire qui recevra ce versement en deviendra automatiquement séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du code civil.

La condition suspensive stipulée ci-dessus (constitution de gage espèces) devra être réalisée au plus tard pour la date la plus tardive retenue pour la signature de l'acte authentique.

CONDITION SUSPENSIVE STIPULEE AU PROFIT DE L'ACQUEREUR : SURVIE DE L'ACQUEREUR

Seul celui-ci pourra y renoncer, savoir :

- Que **l'ACQUEREUR** soit vivant au jour de la signature de l'acte authentique de vente. En cas de pluralité d'acquéreurs, le ou les survivants auront la faculté de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRÊT

En application des dispositions des articles L 313-1 à L 314-26 du Code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, **L'ACQUEREUR** déclare avoir reçu du rédacteur des présentes toutes les explications s'y rapportant, réitérant sa volonté de se porter acquéreur des biens et droits immobiliers objet des présentes en ayant pour partie recours à un financement par emprunt.

L'ACQUEREUR étant tenu d'emprunter pour réaliser l'achat, la présente offre est soumise à la condition suspensive d'obtention d'un prêt dont le montant et les caractéristiques sont les suivantes :

- Plan de financement avec emprunt de la somme de, pour un apport personnel de ... euros.
- Prêt d'une durée de ans au taux de% hors assurance.

À défaut d'obtention d'un prêt reprenant ces caractéristiques ou d'un prêt reprenant des caractéristiques plus favorables à **L'ACQUEREUR**, la présente condition suspensive sera considérée comme non réalisée et le présent avant-contrat sera caduc ; la somme ci-après versée à titre de dépôt de garantie sera restituée au soussigné, sans qu'il ne puisse y avoir application de la clause pénale ; sauf à ce que **L'ACQUEREUR** renonce au bénéfice de cette condition suspensive.

La non-réalisation de cette condition suspensive dans un délai de 40 jours de la signature des présentes entraînera l'application de la **CLAUSE RESOLUTOIRE** ci-dessous visée. Dans cette hypothèse et afin de justifier des diligences accomplies et de sa loyauté, **L'ACQUEREUR** sera tenu d'adresser au **VENDEUR** deux refus de crédit écrits opposés par deux établissements de crédit différents aux conditions de crédit sus-exposées. A défaut, le **VENDEUR** pourra revendiquer l'application de la **CLAUSE PENALE** (ci-dessous), sauf des dommages-intérêts complémentaires.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition s'établit comme suit :

Prix de vente : net vendeur	EUR
-----------------------------	-----

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

La provision sur frais de l'acte de vente et de prêt:	EUR
Le total s'établit à la somme de :	EUR

REALISATION DU FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

Au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de :	EUR
Au moyen de ses deniers personnels à concurrence de :	EUR
TOTAL EGAL au montant à financer :	EUR

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations

alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de ...EUROS (... EUROS) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution forcée de la vente.

DEPOT DE GARANTIE – INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En garantie de ses engagements, au jour de signature des présentes, l'**ACQUEREUR** verse un chèque d'un montant de ... EUROS (... EUROS) à titre de dépôt de garantie qui sera séquestré au sein de l'étude de ..., notaire à ...

Cette somme sera imputée sur le prix de vente ou, le cas échéant, restituée à l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'**ACQUEREUR** sera tenu :

1 °- De prendre les biens ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouveront au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment :

- de l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes,
- de l'état de recherche de la présence de termites sur le bien vendu, sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet,
- des mitoyennetés, de défaut d'alignement ou de différence de contenance du terrain, même supérieure à un vingtième.

Le tout sauf si le **VENDEUR** peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier et sauf encore s'il y a lieu à application des articles 1792 et suivants du Code civil. Le **VENDEUR** déclare qu'il n'est pas un professionnel de l'immobilier.

2°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR** ; et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

3°- De faire son affaire personnelle, dès le transfert de propriété, de la mutation à son nom ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques de construction ainsi que de tous autres contrats relatifs aux biens vendus, si ils ont été souscrits directement par le **VENDEUR**. A ce sujet, le **VENDEUR** déclare que le bien vendu n'est pas actuellement assuré. Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose, l'assurance continue de plein droit au profit de l'**ACQUEREUR**, sauf la faculté pour ce dernier de la résilier. Pour le cas où l'**ACQUEREUR** ne souhaiterait pas continuer l'assurance en cours, il lui appartient, pour le jour de la vente, de souscrire un nouveau contrat et de se munir d'une attestation d'assurance comportant les renseignements suivants : compagnie, date et numéro de contrat, nom et adresse de l'agent. Il devra alors avertir le **VENDEUR** afin de permettre à ce dernier de résilier son assurance pour le jour de la vente. Il est rappelé également au **VENDEUR** qu'il lui appartient d'informer la compagnie d'assurances de la présente mutation au jour de la signature de l'acte authentique, par lettre recommandée (article L.121-10 - al 3) et qu'en l'absence de cette formalité, l'assureur peut agir à son encontre pour obtenir le paiement des primes, même si elles ne sont pas devenues exigibles d'après la présente mutation.

4°- D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur les biens vendus, les charges de copropriété ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité. Etant précisé qu'il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé. Le **VENDEUR** s'interdit de changer de fournisseur d'énergie. Il est précisé qu'au titre de l'année de 2016, le montant de la taxe foncière était de 835 euros. Il est convenu entre les parties qu'elles assumeront chacune la part de cette taxe au titre de l'année 2017 compte tenu de la date de la signature de l'acte authentique réitérant la vente, l'**ACQUEREUR** prenant en charge le prorata de la taxe postérieur à cette date et le **VENDEUR** le prorata de la taxe jusqu'à cette date (Cf. ci-dessous paragraphe REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER).

GARANTIE D'EVICITION

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

Le cas échéant, il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions pouvant grever l'immeuble vendu.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

L'ACQUEREUR et LE VENDEUR reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L.241-1, L.241-2, L.242-1, L.242-2, L.243-2 et L.243-3 du code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- En vertu de l'article L.241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil doit être couverte par une assurance,
- En vertu de l'article L.241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait ;
- Qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;
- En vertu de l'article L.242-1 que toute personne physique ou morale qui agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- En vertu de l'article L.243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- En vertu de l'article L.243-3, que les infractions aux dispositions des articles L.241-1 à L.242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le « vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur; il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1,2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi N°75-633 du 15 juillet 1975 et loi N°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **VENDEUR** déclare :

- Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes,

- Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi N°75-633 du 15 juillet 1975,
- Qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 du Code de l'environnement ;
- Que le bien n'est pas frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de proximité d'une installation soumise à autorisation (loi N°92-646 du 13 juillet 1992),
- Qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement.
- Qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles souterraine, sols, sous-sols), notamment celles visées par la loi N°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- Qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi N°76-663 sus-visée en sa qualité de « détenteur » aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble,
- Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supportés, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration,
- Qu'il n'a pas connaissance d'incidents ou d'accidents présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1972.
- S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **VENDEUR** fera son affaire personnelle, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L.512-17 du Code de l'environnement.

RISQUE DE POLLUTION

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée dans l'immeuble vendu.

TERMITES

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que ledit **BIEN** n'est pas situé dans une zone soumise à l'établissement d'un diagnostic préalable en application de l'article 3 de la loi N°99-471 du 8 juin 1999.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires 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'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du 1 et du 11 sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - 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 ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire 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 vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES ZONAGE SISMIQUE

Le Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles (**PPR**) a été institué par la loi N°95-101 du 2 février 1995 modifiant la loi N°87-565 du 22 juillet 1987 et il a été complété par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (**PPRT**) en vertu de la loi du 30 juillet 2003 dite « loi Bachelot ».

En l'occurrence, la commune de

Le rédacteur des présentes informe **l'ACQUEREUR** des dispositions figurant audit PPR, lequel déclare en avoir pleinement pris connaissance.

Le VENDEUR, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre en lien avec ce plan de prévention ou ayant donné lieu au versement d'une indemnité, et qu'il n'a pas été porté à sa connaissance l'existence d'une telle indemnisation au profit d'un précédent propriétaire.

DIAGNOSTICS

L'ACQUEREUR a missionné le cabinet d'expertises ... afin de réaliser les diagnostics techniques imposés par la réglementation.

Les résultats du diagnostic de performance énergétique daté du ... classe le logement au titre de la consommation « ... » et au titre des émissions de CO2 « ... ».

Les résultats des autres constats suivant rapport du . sont les suivants :

- Constat amiante avant-vente : ...
- Diagnostic installation intérieur Gaz : ...
- Diagnostic installation intérieur électricité : ...

Les rapports seront annexés au compromis.

NOUVEAUX ETATS — CONSTATS — DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de **l'ACQUÉREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à **l'ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

RECUPERATION DES EAUX DE PLUIES

Conformément à l'article 4 V de l'arrêté du 21 août 2008 (NOR :DEVO 0773410A — JO du 29 août 2008) le **VENDEUR** déclare qu'aucun équipement de récupération des eaux de pluies n'existe pour **l'IMMEUBLE**.

INFORMATION SUR LE PACTE DE SOLIDARITE ECOLOGIQUE RECONNAISSANCE DE CONSEILS DONNES

L'obligation d'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 a pour effet d'en faire un élément important de la valorisation du patrimoine immobilier.

La rénovation du logement existant dans l'esprit du développement durable est un des objectifs majeurs de la politique incitative mise en place par les pouvoirs publics pour soutenir la révolution énergétique du parc de logements privés en France.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu du rédacteur des présentes toutes les explications relatives au Pacte de Solidarité Ecologique (**PSE**) comme pilier social du « GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT ». mis en œuvre par les lois N°2009-967 du 3 août 2009 (Loi dite GRENELLE I) et N°2010-738 du 12 juillet 2010 (Loi dit GRENELLE II).

Celui-ci repose sur CINQ programmes :

- les métiers de la croissance verte,
- l'engagement national contre la précarité énergétique,
- les modes de vie,
- les territoires,
- la citoyenneté

Le Pacte de Solidarité Ecologique vise à réunir les français dans le projet d'une nouvelle société à responsabilité sociale et environnementale.

Sous la conduite de la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (**DGALN**) du Ministère du Développement Durable il a été instauré une « **Mission Plan Bâtiment** ».

En résumé le comité stratégique « Plan Bâtiment Grenelle » a élaboré un plan d'action en deux directions, savoir :

- **Relativement aux bâtiments neufs :**

Réglementations : Pour les constructions neuves, la loi N°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement a fixé comme objectifs la généralisation des bâtiments basse consommation (BBC) à compter du 1^{er} janvier 2013 (RT 2012) et des bâtiments à énergie positive à compter du 1^{er} janvier 2021 (RT2020).

Il est ici indiqué pour informations qu'en ce qui concerne la consommation d'énergie primaire, la réglementation thermique dite RT2012 impose qu'elle soit inférieure à 50 kWh/m2/an à compter du 1^{er} janvier 2013 (pour l'immeuble présentement vendu elle est actuellement à 217 kWh/m2/an) et à 15 kWh/m2/an à compter du 1^{er} janvier 2021 (réglementation thermique dite RT2020).

- **Relativement aux bâtiments existants :**

Le Pacte de Solidarité Ecologique prône la rénovation thermique du parc de constructions existantes et sanctionne la démarche volontaire du propriétaire désireux de réaliser une opération de rénovation performante — ou très performante — du point de vue énergétique par la délivrance **d'un label dénommé « HAUTE PERFORMANCE ENERGETIQUE RENOVATION »** prévu à l'article R.131-28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, uniquement réservé aux bâtiments achevés après le 1^{er} janvier 1948.

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du « GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT » fixe un objectif de diminution de 38% des consommations d'énergie du parc de bâtiment existants à l'horizon 2020.

A cet effet, la loi prévoit d'encourager les rénovations lourdes de logements existants en vue de valoriser le patrimoine bâti.

L'ACQUEREUR aux présentes reconnaît avoir été informé par le rédacteur que s'il décide d'engager des travaux d'économie d'énergie il sera soumis dès l'instruction de son permis de construire ou de sa déclaration de travaux aux objectifs de performances énergétiques telles que figurant aux « EXIGENCES REGLEMENTAIRES POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS » figurant aux articles L.111-10 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que de leurs arrêtés d'application.

Les mesures réglementaires sont différentes selon l'importance des travaux entrepris par le Maître d'Ouvrage, savoir :

Pour les rénovations très lourdes de bâtiments de plus de 1.000m2 achevés après le 1^{er} janvier 1948, la réglementation définit une « performance globale » pour le bâtiment rénové comme indiqué ci-dessus, soit en RT2012, soit RT2020. On parlera de réglementation globale.

Pour tous les autres cas de rénovation, y compris pour les bâtiments construits avant 1948, la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 3 mai 2007 pris en application des dispositions de l'article R.131-28 du Code de la Construction et de l'Habitation. On parlera de réglementation par éléments.

Nonobstant cette distinction le label « HAUTE PERFORMANCE ENERGETIQUE RENOVATION » prévoit pour les bâtiments résidentiels deux niveaux d'attribution, savoir :

Un niveau « haute performance » dit « HPE RENOVATION 2009 » qui correspond à une consommation d'énergie primaire de 150 kWh/m²/an, modulée selon la zone climatique et l'altitude où l'on se trouve sur le territoire français,

Un niveau « bâtiment basse consommation » dit « BBC RENOVATION 2009 » qui correspond à une consommation d'énergie primaire de moins de 80 kWh/m²/an, modulée selon la zone climatique et l'altitude où l'on se trouve sur le territoire français.

Ces labels ne peuvent être délivrés *que* dans le cadre d'une procédure de certification au sens du code de la consommation portant sur la qualité globale du bâtiment.

Par ailleurs, le rédacteur des présentes informe l'**ACQUEREUR** de l'existence de deux dispositifs visés par la loi N°2008-1425 du 27 décembre 2008 de finance pour l'année 2009, savoir : la création à l'article 99 de la loi d'un éco-prêt à taux zéro pour les travaux de rénovation thermiques des logements privés et le crédit d'impôt développement durable à l'article 109 de la loi.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE - PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGIES RENOUVELABLES DANS LA CONSTRUCTION

L'article 12 de la loi N°2010 — 738 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement plus amplement décrite au paragraphe ci-dessus « Pacte de Solidarité Environnemental » (Loi LNE) prévoit que les autorisations d'urbanisme ne peuvent plus s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, sauf dans certains secteurs protégés ou délimités par la collectivité territoriale. L'article 20 de la même loi prévoit que les communes pourront autoriser certaines constructions écologiquement performantes à dépasser dans la limite de 30% certaines des règles d'urbanisme normalement applicables.

Le décret N°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application, à compter du 14 juillet 2011n des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du Code de l'Urbanisme précise les modalités d'association du public lorsque ces possibilités sont utilisées par la collectivité et dresse la liste des équipements concernés par l'interdiction prévue par l'article 12 de la loi. Ces éléments sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants (définis par un arrêté à venir) ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir des sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (un arrêté précisera les critères d'appréciation de ces besoins de consommation) ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- Les pompes à chaleur,
- Et les brise-soleil (article R.111-50 du Code de l'Urbanisme).

Le décret du 12 juillet 2011 apporte par ailleurs les modifications nécessaires à la procédure de délivrance des autorisations de construire concernées et aux annexes des plans locaux d'urbanisme.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : [REDACTED]

Par le ministère de Maître ..., notaire à ... choisi d'un commun accord entre les parties, moyennant le paiement du prix et des frais par chèque de banque à l'ordre du rédacteur.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite

à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités de moins de deux mois de date de certification, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le [REDACTED]

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ainsi que le droit de se voir remettre le dépôt de garantie comme il l'a été dit ci-dessus, ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale ainsi que le dépôt de garantie comme indiqué ci-dessus stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de **L'ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant **L'ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont il s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par **L'ACQUEREUR**, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence et sera immédiatement payé au **VENDEUR** sous la déduction des frais des présentes, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de **L'ACQUEREUR**, soit au profit de toute personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, à la condition que cette substitution n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation.

L'ACQUEREUR sera tenu, solidairement avec la personne substituée ou désignée, de tous les engagements pris envers le **VENDEUR** aux termes des présentes conventions.

Ce substitué ne pourra pas se prévaloir de la condition suspensive de l'obtention de prêt pouvant être prévue au présent acte, cette condition étant personnelle à **L'ACQUEREUR** et ne pouvant bénéficier qu'à ce dernier.

DÉCLARATION FISCALE

La vente de ce bien n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

Le rédacteur des présentes a informé le **VENDEUR** des dispositions des articles 150 U et suivants du Code Général des Impôts relatif au régime d'imposition des plus-values immobilières.

S'il ne devait pas s'agir de sa résidence principale, il sera déposé par le notaire instrumentaire avec dispense de représentant accrédité comme vu précédemment au paragraphe « exposé » une déclaration à l'appui de la réquisition pour publier conformément à la loi.

OBLIGATION DE GARDE DU VENDEUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de **L'ACQUEREUR**, le **BIEN** vendu demeure sous la garde et possession du **VENDEUR**.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance de **L'ACQUEREUR**, le **VENDEUR** s'engage à :

- Ne pas apporter de modifications quelconques,
- Délivrer le BIEN dans son état actuel,
- Conserver ses assurances,

- Entretenir le BIEN vendu et ses abords,
- Réparer les dégâts survenus depuis la visite.

L'ACQUEREUR pourra visiter les lieux justes avant la prise de jouissance du BIEN vendu, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DES PRESENTES

Si des modifications résultant d'un sinistre étaient apportées au **BIEN** objet des présentes, le **VENDEUR** s'oblige à faire toutes déclarations nécessaires auprès de sa compagnie d'assurance dans les délais impartis, et à en justifier à **L'ACQUEREUR** dans les mêmes délais.

Il s'oblige également à déléguer à **L'ACQUEREUR** les indemnités d'assurances qui lui seraient allouées par sa compagnie d'assurance.

A défaut de délégation des indemnités d'assurance comme il vient d'être dit, le coût des travaux estimé suivant un devis que présentera **L'ACQUEREUR**, sera prélevé sur le prix de vente et séquestré en l'office notarial du notaire du **VENDEUR** à la garantie de l'exécution des travaux dont **L'ACQUEREUR** prendra l'initiative.

Toutefois, si le sinistre était de nature à rendre le **BIEN** inhabitable, **L'ACQUEREUR** aurait la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition des **BIENS** alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse **L'ACQUEREUR** soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurance.

RÈGLEMENT DE L'IMPÔT FONCIER

L'ACQUEREUR règlera au **VENDEUR** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier pour la période de jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

FRAIS

L'ACQUEREUR payera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics et les frais de négociation.

En cas de non réitération de la vente par acte authentique, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, d'état-civil, état hypothécaire, ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur, seront supportés :

- Par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réitération de la vente ou si la non-réitération est imputable au **VENDEUR**,
- Par **L'ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie.

En cas de réitération de la vente par acte authentique, les frais suivants seront, s'ils existent, et sauf dispositions contraires des présentes à la seule charge du **VENDEUR**, savoir : frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale des **BIENS**, frais d'apurement de la situation locative, frais d'arpentage et de bornage s'il y a lieu, frais relatifs à l'obtention des titres de propriété et à l'obtention du règlement de copropriété et/ou ses modificatifs éventuels, frais de mesurage, frais relatifs à l'établissement du dossier de diagnostics techniques, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnement et consommation) frelatas aux fournitures telles que l'eau, le gaz, l'électricité, arrêtés au jour de l'entrée en jouissance de **L'ACQUEREUR**.

POUVOIR-MANDAT

Les **PARTIES**, agissant dans un intérêt commun, mandatent expressément le ou les notaires susnommés, ainsi que le rédacteur des présentes à l'effet de prêter leur concours à la présente vente.

En conséquence, le notaire du **VENDEUR** est mandaté à l'effet notamment :

- De procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les documents administratifs nécessaires,
- De solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique,
- De notifier le présent avant-contrat conformément à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation à l'**ACQUEREUR**,
- D'effectuer toutes demandes d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire et autres nécessaires à la réitération authentique des présentes,
- De signer toute déclaration de plus-value éventuelle qui sera déposée lors de la publication de l'acte authentique de vente au fichier immobilier accompagnée de l'impôt exigible,
- De prélever sur le prix de vente les sommes nécessaires au paiement de la plus-value éventuelle dégagée par la mutation,
- De faire toutes démarches éventuelles et nécessaires auprès de tout représentant fiscal accrédité,
- De payer à tout représentant fiscal accrédité le montant de ses honoraires.

REDACTION

Le rédacteur des présentes est : Le Cabinet ADVO, société d'avocats ayant son siège au 41, bis rue Ferdinand le Dressay à 56000 Vannes, représenté par Maître Cédric Masson, choisi comme avocat commun des parties d'un parfait accord entre elle.

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître..., notaire à, choisi d'un commun accord par les parties.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX - ORIGINE DES FONDS- INFORMATION DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare qu'il va effectuer le paiement du prix de la vente à venir pour partie au moyen d'un prêt et pour partie au moyen de ses fonds propres.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier, récemment modifiées par l'ordonnance N°2009-104 du 30 janvier 2009.

CARACTERE INDISSOLUBLE DE LA PRESENTE CONVENTION AVEC SES ANNEXES — ACTE JURIDIQUE D'AVOCAT GARANTIE D'ARCHIVAGE VOLONTAIRE

La loi N°2011-331 du 28 mars 2011 dite de « Modernisation des Professions Judiciaires ou Juridiques et certaines professions réglementées » a introduit la catégorie des actes juridiques d'avocats qui n'ont pas pour objet de créer une nouvelle forme d'acte.

La présente convention est un acte juridique d'avocat ayant pour objet de conférer à l'acte sous signature privée une efficacité juridique renforcée.

1°) Enoncé de la loi N°2011-331 du 28 mars 2011 :

La loi est venue ajouter à la loi du 31 décembre 1971 trois articles ici intégralement rapporte :

Article 66-3-1 « En contre signant un acte sous seing privé, l'avocat atteste avoir éclairé pleinement la ou les parties qu'il conseille sur les conséquences juridiques de cette acte. »

Article 66-3-2 : « L'acte sous seing privé contresigné par les avocats de chacune des parties ou par l'avocat de toutes les parties fait plein foi de l'écriture et de la signature de celles-ci tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayants-cause. La procédure de faux prévue par le code de procédure civile lui est applicable. »

Article 66-3-3 : « L'acte sous seings privé contre signé par un avocat est, sauf disposition dérogeant expressément au présent article, dispense de toute mention manuscrite exigée par la loi. »

2°) Conséquences pour une responsabilité accrue pour la validité et l'efficacité de l'acte :

Le rédacteur des présentes indique aux parties à titre d'information la nature et les conséquences de cette qualification :

- Relativement à sa nature, l'acte juridique d'avocat n'est pas un acte notarié, mais un acte sous seing-privé avec la particularité essentielle d'être contresigné par les avocats de chacune des parties ou par l'avocat de toutes les parties. Il ne confère en aucun cas force exécutoire et la date apposée sur l'acte ne lui confère pas date certaine, sauf la formalité d'enregistrement.
- Relativement à ses conséquences, il a pour effet d'engager le ou les avocats dans la validité et l'efficacité de la présente convention. L'avocat veillera à vérifier la qualité exacte des parties contractantes et la réalité de leur consentement éclairé.
- La contestation d'un acte d'avocat est soumise à la procédure de faux de l'article 299 du Nouveau Code de Procédure Civile et l'écriture ou la signature d'un acte d'avocat peut se faire dans le cadre de la procédure de vérification d'écriture des articles 287 à 298 du Nouveau Code de Procédure Civil.

3°) Caractère d'acte juridique d'avocats des annexes à la présente convention

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties qui les ont ratifiés et approuvés sous la mention d'annexe signée par l'avocat. Elles ont donc le caractère d'acte juridique d'avocats comme faisant partie intégrante de l'acte.

4°) Archivage — délivrance de copie certifiée conforme

Le rédacteur des présentes s'engage à archiver un exemplaire des présentes constituée en la forme d'acte juridique d'avocats et d'en délivrer copie certifiée conformes aux ayants droits et ayants-causes des comparants à la convention.

REQUISITION

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que demande : d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE - FORMALITE DE L'ENREGISTREMENT – DISPENSE

Les soussignes reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers.

Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des parties contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes du notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière.

Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

Le présent avant-contrat ne fera pas l'objet de la formalité d'enregistrement.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des parties contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes du notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière.

Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette

reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

Rappel des dispositions de l'article 710-1 du Code civil :

« Tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité « administrative.

Le dépôt au rang des minutes d'un notaire d'un acte sous seing privé, contresigné ou non, même avec reconnaissance d'écriture et de signature, ne peut donner lieu aux formalités de publicité foncière. Toutefois, même lorsqu'ils ne sont pas dressés en la forme authentique, les procès-verbaux des délibérations des assemblées générales ou consécutives à l'apport des biens et droits immobiliers à une société ou par une société ainsi que les procès-verbaux d'abornement peuvent être publiés au bureau des hypothèques à la condition d'être annexés à un acte qui en constate le dépôt au rang des minutes d'un notaire.

Le premier alinéa n'est pas applicable aux formalités de publicité foncière des assignations en justice, des commandements valant saisie, des différents actes de procédure qui s'y rattachent et des jugements d'adjudication, des documents portant limitation administrative au droit de propriété ou portant servitude « administrative, des procès-verbaux établis par le service du cadastre, des documents d'arpentage établis par un géomètre et des modifications provenant des décisions administratives ou d'événements naturels. »

Il en ressort que l'acte juridique d'avocat étant un acte sous signature privée, même déposé au rang des minutes d'un notaire, il ne peut être publié à la conservation des hypothèques compétente dans le ressort de la situation du bien.

Cette interdiction s'applique à tout acte sous signature privée qu'il ait été contresigné ou pas et même si il a fait l'objet de reconnaissances d'écritures et de signatures.

Il en ressort qu'en cas de litige naissant entre les parties à un avant-contrat établi sous la forme sous seings-privée, il pourra être publié de façon indirecte si il est reproduit ou annexé à l'un des actes suivants présentés à la formalité de la publicité foncière (décret N°55-22 du 4 janvier 1955 — article 37-2) :

- La déclaration par acte notarié du bénéficiaire de l'acte d'exiger sa réitération sous la forme authentique,
- Le procès-verbal de carence notarié constatant le défaut ou Le refus du cocontractant de réitérer l'acte sous forme authentique,
- La demande en justice tendant à obtenir la réitération ou la réalisation de l'acte en la forme authentique.

REMISE DE TITRE

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété par le **VENDEUR** à l'exception de ceux nécessaires à la rédaction des présentes et à la réitération par acte authentique.

A la signature de l'acte authentique, l'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** pour se faire délivrer, à ses frais, les anciens titres dont il pourrait avoir besoin.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance auprès de l'**ACQUEREUR** devra s'effectuer à l'adresse de son domicile. La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à son domicile.

DECLARATIONS

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Ils ajoutent ce qui suit :

LE VENDEUR est de nationalité française et il est non résident aux sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur. Il n'est placé sous aucun régime de protection des majeurs.

L'ACQUEREUR est de nationalité française et qu'il est résident en France au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur. Il n'est placé sous aucun régime de protection des majeurs.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'ACQUEREUR pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de **L'ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques. En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

L'avocat rédacteur soussigné certifie que l'identité complétée des parties telle qu'elle figure en tête des présents lui a été régulièrement justifiée.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

Conformément à la loi « Informatique et Liberté » du 6 janvier 1978 modifiée, les parties sont informées que la société ADVO, rédacteur des présentes, dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités d'avocat conseil, notamment de formalités de conventions sous signature privée et d'acte d'avocats.

A cette fin, la société ADVO est amenée à enregistrer des données les concernant et à les transmettre à certaines administrations.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de la société ADVO.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix sauf opposition de leur part auprès de l'Office notarial qui sera chargé d'instrumenter, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DELAI DE RETRACTATION – ACTE REMIS EN MAINS PROPRES A L'ACQUEREUR

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et **L'ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation : « Pour tout acte 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 dix 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'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de

rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret. »

A cet égard, le **VENDEUR** constitue pour son mandataire la société d'avocats dénommée ADVO ayant son siège social sis 41 bis, rue Ferdinand le Dressay à 56000 Vannes aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté de rétractation par l'**ACQUEREUR**.

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

INTERPRETATION

Jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de **L'ACQUEREUR**, les relations entre les parties seront régies par les stipulations des présentes. Postérieurement à cette date, les relations entre les parties seront régies par l'acte de vente. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations des présentes et l'acte de vente, les stipulations de l'acte de vente prévaudront.

LOI APPLICABLE – DIFFEREND - JURIDICTION COMPETENTE

Les présentes sont régies par le droit français conformément auquel elles seront interprétées.

Les parties déclarent avoir eu le temps nécessaire à la parfaite compréhension de l'engagement pris en signant le présent compromis de vente-acte d'avocat en sollicitant le cas échéant les informations et conseils nécessaires, étant précisé qu'elles ont été destinataires de l'acte en projet avant le rendez-vous prévu pour sa signature.

Il est expressément convenu entre les parties que si une difficulté devait subvenir en lien avec la formation ou l'exécution du présent avant-contrat portant vente, les parties seront tenues de tenter en premier lieu de trouver une issue amiable au différend en faisant recours le cas échéant à un médiateur, conciliateur. Si la difficulté devait subsister, elle sera ensuite de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire de Vannes.

DONT ACTE SUR PAGES

ANNEXES : Diagnostics techniques

Le

FAIT

en trois exemplaires qui, d'un commun accord, restent en la garde et possession du cabinet ADVO qui sera habilité à en délivrer copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, sans délai remise ou adressée à **L'ACQUEREUR**, la seconde au **VENDEUR**,

Les présentes comprenant :

- ... pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Monsieur

Monsieur¹

Maître Cédric Masson pour le cabinet ADVO

¹ Mentions de l'article D271-6 du Code de la construction et de l'habitation à recopier « Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation de dix 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... ».