

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société dénommée **HORIZONS**, Société en Nom Collectif dont le siège social est 30, cours de l'Île Seguin, immeuble Horizons, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce de Nanterre sous le numéro 825 208 093, représentée par Monsieur Marc D'ABBUNDO ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée **le Vendeur**,**D'UNE PART****ET**

Monsieur

Madame

Ci-après dénommé(e)s **l'Acquéreur**,**D'AUTRE PART**

L'état civil ou la comparution de l'Acquéreur est indiqué à l'article 1 du Titre 2 – CONDITIONS PARTICULIÈRES. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge indivisément et solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

L'Acquéreur s'est déclaré intéressé pour acquérir les biens ci-après désignés sous le paragraphe CONDITIONS PARTICULIÈRES et a souhaité faire une offre d'achat.

EXPOSÉ

Le Vendeur déclare s'être engagé à acquérir l'immeuble décrit à l'article 2 du présent Titre 1 (ci-après « l'Ensemble immobilier »).

Le Vendeur déclare qu'il envisage de procéder à la division de l'immeuble en lots de copropriété et à la revente desdits lots.

À l'issue de ces ventes, l'immeuble fera l'objet de travaux de réhabilitation par les nouveaux acquéreurs susceptibles de se réunir sous forme d'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'Association Syndicale Libre (ASL).

Les parties déclarent que le présent acte ayant pour objet la construction, l'acquisition ou le transfert de biens immobiliers, est conclu entre un professionnel et un consommateur, et ce, en dehors de l'établissement dudit professionnel.

CECI EXPOSÉ

Le Vendeur, en s'obligeant et en obligeant solidairement et indivisiblement entre eux, ses ayants-droit à quelque cause que ce soit, aux garanties telles que prévues au présent contrat (ci-après, « **le Présent Contrat** ») et à toutes garanties de droit en pareille matière, vend les biens et droits immobiliers décrits à l'article 2 - DESIGNATION du présent Titre 1 (ci-après, « **les Biens** ») à l'Acquéreur, qui accepte et prend l'engagement d'acquérir.

Le Présent Contrat est consenti et accepté sous réserve :

- du non-exercice par l'Acquéreur de sa faculté de rétractation conformément aux dispositions du nouvel article L.271-1 introduit dans le Code de la construction et de l'habitation par l'article 72-I de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;
- de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives stipulées à l'article 5 – CONDITIONS SUSPENSIVES du présent Titre 1 (ci-après, « **les Conditions Suspensives** »).



TITRE 1 - CONDITIONS GÉNÉRALES**Article 1 - Substitution**

Les parties conviennent que l'Acquéreur aura, avant la réalisation des Conditions Suspensives, la faculté de se substituer dans le bénéfice du Présent Contrat, au profit de toute personne physique ou morale de son choix. En cas de substitution, l'Acquéreur restera garant solidaire de son substitué, tant pour l'exécution du Présent Contrat que pour la vente en résultant.

Article 2 - Désignation**2.1 Description de l'Ensemble Immobilier**

Ville de BEAUVAIS : 60000

Dans un ensemble immobilier, sis 52, rue Gambetta, 53 rue de Buzanval

Cadastré : section BK 214

L'arrêté d'inscription du 27 juillet 1932 fait état d'une protection sur l'inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques de la façade et de la toiture sur rue et sur cour de la maison au 56 rue Gambetta, correspondant aux bâtiments A, B, C et D de l'opération.

2.2 État descriptif de division et règlement de copropriété

L'Ensemble immobilier fera l'objet, préalablement à l'acte authentique de vente réitérant les présentes, d'un état descriptif de division - règlement de copropriété à la requête du vendeur, conformément au travail établi par le cabinet DEVAUX, géomètre expert, et suivant acte à recevoir l'office Notarial CHEDRU-LEFEVRE-POGGIALE sis à ENVERMEU (76630), aux termes duquel a été défini le lot objet des présentes décrit à l'article 2 – DESCRIPTION DES BIENS du Titre 2.

L'Acquéreur remboursera au Vendeur, au prorata des tantièmes acquis par lui, les frais afférents à l'établissement de l'état descriptif de division - règlement de copropriété.

2.3 Description des Biens objets du Présent Contrat

Les Biens objet du Présent Contrat sont décrits à l'article 2 – DESCRIPTION DES BIENS du Titre 2 du Présent Contrat.

2.4 Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 (décret d'application de la loi dite « Carrez »)

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (loi dite Carrez), complétée par le décret n° 97-532 du 23 mai 1997, la superficie de la partie privative de tout ou partie des Biens qui répondront aux caractéristiques de ces textes, est indiquée ci-dessous à l'article 2 – DESCRIPTION DES BIENS du Titre 2 du Présent Contrat.

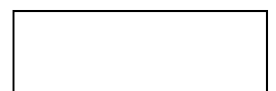
Article 3 – Prix – Modalités de paiement

La vente si elle se réalise, aura lieu moyennant un prix décrit ci-dessous à l'article 3 – PRIX du Titre 2 du Présent Contrat.

Ce prix est ferme et définitif et sera payable comptant le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

Article 4 – Dépôt de garantie**4.1 Versement du dépôt de garantie**

La somme déterminée à l'article 4 du Titre 2 du Présent Contrat (ci-après, « **le Dépôt de Garantie** ») sera versée par l'Acquéreur par virement effectué sur le compte de Maître Marie-Amélie LEFEVRE-POGGIALE, notaire à ENVERMEU 76630 -26 rue des Canadiens, dans les cinq (5) jours calendaires suivant l'expiration du délai de rétractation (cette expression est définie à l'article 21 du présent Titre 1).



Le Dépôt de Garantie sera versé en la comptabilité de Maître Marie-Amélie LEFEVRE-POGGIALE, Notaire susnommé qui en sera dépositaire, et il sera porté au crédit d'un compte ouvert au nom de l'Acquéreur.

Code banque	Code guichet	N° Compte	Clé RIB	IBAN	BIC
40031	00001	0000120591B	12	FR35 4003 1000 0100 0012 0591 B12	CDCG FR PP

Dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectué par l'Acquéreur dans le délai ci-dessus fixé, le Présent Contrat deviendrait caduc et de nul effet, chacune des parties se trouvant déliée de ses engagements, sans indemnité de part ni d'autre, mais seulement si bon semble au Vendeur.

4.2 Sort du Dépôt de Garantie

Ledit Dépôt de Garantie sera conservé par le notaire susnommé qui le détiendra pour le compte de l'Acquéreur, sans qu'il puisse être considéré comme une clause pénale ou comme un moyen de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre partie, au sens de l'article 1590 du Code Civil.

I - En conséquence, cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'Acquéreur, lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu, ou sera restituée à l'Acquéreur si l'une des conditions suspensives prévues aux présentes n'était pas réalisée au jour fixé pour la régularisation de la vente.

II - En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessous, même après la date de réalisation de l'acte authentique prévue ci-après, et si pour une raison quelconque l'Acquéreur ne pouvait pas ou ne voulait pas passer l'acte, en payer le prix et les frais, le présent accord sera nul et non avenue de plein droit, à l'expiration d'un délai de **CINQ** jours faisant suite à la demande expresse de réalisation du Vendeur faite par lettre recommandée avec avis de réception, ce dernier faisant foi, ou par acte d'huissier. Les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions, et le dépôt de garantie ci-dessus versé sera acquis au Vendeur, à titre d'indemnité d'immobilisation. Toutes autorisations sont, dès à présent, données à Maître Marie-Amélie LEFEVRE-POGGIALE, Notaire susnommé, pour remettre les fonds au Vendeur.

Néanmoins, le Vendeur aura en tout état de cause, le droit de poursuivre l'Acquéreur, en vue de l'obliger à la réalisation de la vente, et la somme ci-dessus encaissée sera alors considérée comme un acompte sur le prix.

III - Si le Vendeur se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, l'Acquéreur pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

4.3 Clause Pénale

Bien que toutes les conditions suspensives soient réalisées, l'Acquéreur n'ayant versé aucune indemnité d'immobilisation et ne voulant ou ne pouvant réitérer les présentes conventions par acte authentique, sera de plein droit redevable envers le Vendeur d'une indemnité fixée d'ores et déjà au montant du dépôt de garantie déterminé ci-après à l'article 4 du Titre 2 du présent contrat, à titre de clause pénale conformément aux dispositions des articles 1152, 1226 et suivants du code civil, le Vendeur s'il n'est pas entièrement indemnisé du préjudice qu'il a subi au moyen de l'indemnité ci-dessus fixée conservera le droit de demander tous dommages et intérêts supplémentaires.

Article 5 – Conditions Suspensives

Sous réserve des stipulations de l'article 21 – DELAI DE RETRACTATION du présent Titre 1 et outre le cas échéant, la condition suspensive légale de l'obtention d'un prêt, le Présent Contrat est fait sous les conditions suspensives suivantes sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté (l'ensemble de ces conditions suspensives, y compris le cas échéant la condition suspensive légale de l'obtention d'un prêt, étant ci-après dénommées les **Conditions Suspensives**) :

5.1 Condition suspensive stipulée au profit du Vendeur seul à laquelle celui-ci pourra renoncer à tout moment :

- Que l'Acquéreur ait versé dans les livres de l'Office Notarial sis à ENVERMEU 76630 – 26 rue des Canadiens la totalité du prix de la vente et des frais d'acquisition (tels que décrits à l'article 18 du présent Titre 1) au plus tard le jour fixé ci-après à l'article 6 du Titre 2.
- À défaut de versement desdits prix et frais au plus tard à la date convenue, le Vendeur sera, si bon lui semble, libéré de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, de tout engagement vis à vis de l'Acquéreur. Dans ce cas, et si bon semble au Vendeur seulement, le contrat sera caduc et de nul effet, chacune des parties se trouveront déliées de ses engagements.



5.2 Conditions suspensives stipulées au profit du Vendeur et de l'Acquéreur

- Que le Vendeur régularise l'Acte d'Acquisition initial ;
- Qu'aucun droit de préemption, quel que soit la nature, ne soit exercé sur les Biens ;
- Que les Biens soient libres

5.3 Conditions suspensives stipulées au profit de l'Acquéreur seul auxquelles celui-ci pourra renoncer à tout moment

- Que la note de renseignements d'urbanisme et les certificats de carrière, de non péril, de non insalubrité et d'alignement attestent que les Biens dont s'agit, ne sont grevés d'aucune servitude ou prescription susceptible d'entraîner leur expropriation ou de restreindre leur droit de propriété ou de jouissance.
- Que l'état hypothécaire qui sera demandé, ne fasse pas apparaître l'existence d'hypothèques que le prix de la vente projetée ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires, sauf si le Vendeur justifie de l'accord des créanciers inscrits pour la mainlevée de leurs inscriptions ;
- Que le Vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire.

5.4 Défaut de réalisation de l'une ou l'autre des Conditions Suspensives

À défaut de réalisation, dans les conditions prévues, de l'une des Conditions Suspensives à la Date d'Expiration du Présent Contrat (telle que déterminée à l'article 6 du Titre 2), le Présent Contrat sera caduc et de nul effet, chacune des parties se trouvant déliée de ses engagements, sans indemnité de part ni d'autre, à moins que l'Acquéreur ait notifié sa décision de renoncer aux conditions suspensives stipulées en sa faveur qui ne seraient pas réalisées.

En cas de caducité lors de la non-réalisation de l'une des Conditions Suspensives décrites aux paragraphes 5.2 et 5.3 ci-dessus, le dépôt de garantie sera restitué à l'Acquéreur.

Article 6 – Conditions de la vente des Biens

La vente si elle se réalise aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes :

- l'Acquéreur prendra les Biens dans leur état actuel ;
- il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'Ensemble Immobilier, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur ;
- il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance des Biens tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels les Biens pourront être assujettis, étant précisé à ce sujet que:
 - (a) la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1^{er} janvier ;
 - (b) la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre Vendeur et Acquéreur.

Article 7 – Propriété – Jouissance

L'Acquéreur sera propriétaire des Biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente dans les conditions décrites ci-dessous à l'article 8 du présent Titre 1 - REALISATION DE LA VENTE.

Il en aura la jouissance également à compter du même jour.

Article 8 – Réalisation de la vente

Les parties subordonnent formellement la perfection de la vente des Biens et le transfert de propriété à leur constatation par acte authentique, avec versement du prix et des frais, régularisé au plus tard à la Date d'Expiration du Présent Contrat (ce terme est défini à l'article 6 – DATE D'EXPIRATION DU PRESENT CONTRAT du TITRE 2 du Présent Contrat. L'acte authentique de vente des Biens sera régularisé par Maître Marie-Amélie LEFEVRE-POGGIALE, notaire à ENVERMEU 76630 - 26 rue des Canadiens, ci-dessus nommé.



Article 9 – Copropriété – Charges et travaux

Le coût de tous travaux de copropriété qui seraient votés en assemblée générale des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier à compter de ce jour sera à la charge de l'Acquéreur.

De convention entre les parties, l'Acquéreur supportera le coût des travaux de copropriété votés préalablement à ce jour en assemblée générale des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier.

Article 10 – Amiante

Le Vendeur déclare que :

- L'Ensemble Immobilier entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition de l'amiante dans les immeubles bâtis, modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001, et par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002.
- Les certificats ont été établis.

Article 11 – Lutte contre le saturnisme

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier est situé dans une zone d'exposition au plomb.

Conformément aux dispositions de l'article L.32-1 du Code de la santé publique.

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb a été établi.

Article 12 - Termites

L'Acquéreur prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans recours contre le Vendeur pour quelque vice apparent que ce soit.

Le Vendeur déclare qu'à ce jour les biens ne sont pas inclus dans une zone de niveau d'infestation par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

Article 13 – Etat des servitudes « risques » et d'information sur les sols

En application des articles L.125-5, R.125-26 et L.125-7 du Code de l'environnement est demeuré ci-annexé un état des servitudes risques et d'information sur les sols, datant de moins de six mois, établi sur la base de l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2005.

I - Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN).

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN : non

II - Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM).

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRM : non

III - Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT).

L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé : non

IV - Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire.

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en Zone 1 : Très faible

V- Information relative à la pollution de sols.

Le terrain est situé en secteur d'informations sur les sols (SIS) : non

Le VENDEUR déclare qu'il n'a perçu aucune indemnité relative aux événements ci-dessus relatés. Il déclare en outre, qu'à sa connaissance, les BIENS vendus n'ont subi jusqu'à ce jour aucun dommage lié à ce risque.

L'ACQUEREUR prend acte de cette information et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

Article 14 – Diagnostic de performance énergétique

Le Vendeur déclare que les biens et droits immobiliers objet des présentes n'entrent pas dans le champ d'application de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004, ceux-ci n'étant pas équipés d'un dispositif de chauffage.



Article 15 – Diagnostic technique global

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens entre dans le champ d'application l'article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement rapporté :

« Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L.134-3 ou L.134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L.134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. »

En application de l'article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation, ci-avant littéralement retranscrit, il a été établi un Diagnostic Technique Global par la société DIATECH dont une copie figurera en annexe de l'acte authentique de vente.

Article 16 – Capacité de l'Acquéreur

L'Acquéreur déclare qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire et n'est concerné :

- par aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs ;
- par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement. Rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre.

Article 17 – Déclarations fiscales

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication de l'Acte Authentique de Vente, les parties déclarent que si la vente se réalise, celle-ci n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les Biens étant achevés depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la mutation se trouvera soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

Article 18 - Frais

Sauf si les parties conviennent que la vente des Biens est conclue contrat en mains, l'ensemble des droits d'enregistrement, débours relatifs à la vente des Biens, le cas échéant, la quote-part de frais afférents à l'établissement des modificatifs des états descriptifs de division et règlement de copropriété et, le cas échéant à l'établissement de tous contrats de prêt, émoluments du notaire et frais de publication dus au titre de l'Acte Authentique de Vente et le cas échéant, d'inscription dus au titre des contrats de prêt seront à la charge de l'Acquéreur.

Article 19 – Élection de domicile

19.1 Sauf s'il est expressément prévu autrement, toute notification à effectuer en vertu du Présent Contrat devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par acte extrajudiciaire) ou par lettre remise contre décharge, adressée au domicile élu des parties, aux personnes suivantes (la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire) :

- **Vendeur :** à l'adresse indiquée en tête des présentes
- **Acquéreur :** à l'adresse indiquée à l'article 1 du Titre 2 – CONDITIONS PARTICULIÈRES



19.2 Les adresses ci-dessus et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiés uniquement en cas de substitution par les parties en notifiant à l'autre partie, dans les conditions précisées au présent article 19, la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées. En tout état de cause, l'élection du domicile ne pourra être faite qu'en France métropolitaine à l'exclusion de toute élection de domicile en dehors de ce territoire.

19.3 Conformément à l'article 1369-8 du Code civil, l'Acquéreur autorise Maître Marie-Amélie LEFEVRE-POGGIALE, notaire susnommé, à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à la ou les adresses de courrier électronique mentionnées à la case « Compte E-mail » de l'article 1 – Identification de l'Acquéreur du Titre 2 du Présent Contrat (ci-après, et le cas échéant, respectivement pour chaque Acquéreur, le « Compte E-mail »).

Chaque Acquéreur reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte E-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour (i) son accès régulier, (ii) la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et (iii) la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, chaque Bénéficiaire garantit que tout tiers accédant au Compte E-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. L'Acquéreur s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte E-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un Acquéreur au travers de son Compte E-mail sera réputée effectuée par cet Acquéreur et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

Article 20 – Compétence et loi applicable

À défaut d'accord entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance.

Élection attributive de juridiction est donc faite auprès de ce tribunal, le droit français étant applicable.

Article 21 – Délai de rétractation

En vertu des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les biens objets des présentes étant à usage d'habitation et l'Acquéreur bénéficiaire étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

À cet effet, une copie du présent acte accompagné des pièces visées au 1°, 2°, 3° et 4° de l'article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation (dans la mesure où lesdites pièces existent compte tenu de l'ancienneté de la copropriété) lui seront notifiées dans les formes prescrites par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

À cet égard, l'Acquéreur, dans le cadre des dispositions de l'article L.271-1 Code de la construction et de l'habitation, et nécessaire à la purge du délai de rétractation de dix (10) jours dont il bénéficie, autorise le Vendeur à ce que les pièces et documents listés à l'article L.721.2 du même Code lui soient notifiés sur support électronique (CD ROM ou clé USB).

L'Acquéreur déclare en outre qu'il dispose des moyens informatiques adaptés à la lecture de tels supports.

Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de ladite notification, l'Acquéreur bénéficiaire pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception, adressé au siège du Vendeur.

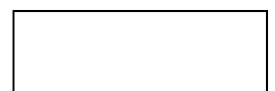
Les parties conviennent expressément :

- que la rétractation opérée par l'Acquéreur bénéficiaire aura un caractère définitif sur laquelle l'Acquéreur bénéficiaire ne pourra pas revenir, quand bien même le délai de rétractation de dix jours ne serait pas expiré ;
- en cas de pluralité d'acquéreurs, que la rétractation d'un seul entraînera la caducité du présent contrat.

Les dispositions des articles L.271-1, L.271-2, L.721-2 et L.721-3 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes :

Art. L.271-1 Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 210

- Pour tout acte ayant pour objet de 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 moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans les 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.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte, selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Art. L.271-2 Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 210

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

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

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

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

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

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; (non applicable à ce jour)
- b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;

2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

- a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
- b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;
- c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.



Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable de ce lot ou de cette fraction de lot, prévues à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ; (non applicable à ce jour)

6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L.731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L.731-2 (non applicable à ce jour)

À défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.

En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1° à 6° sont annexés au cahier des charges.

Art. L.721-3. – Lorsque les documents mentionnés aux 1°, 2° et 4° de l'article L.721-2 ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément à l'article L.271-1, le délai de rétractation ou de réflexion, prévu à ce même article, ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur. Cette communication est réalisée selon les modalités de notification de l'acte prévues audit article L.271-1.

Enfin, conformément à l'article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation, sus rappelé, l'Acquéreur déclare et reconnaît expressément que le Vendeur lui a remis dès avant ce jour, les pièces suivantes, dans la mesure où lesdites pièces existent compte tenu de l'ancienneté de la copropriété :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modificatifs publiés susvisés ;
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ;
- Un document émanant du syndic ci-après nommé relatif à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur, et précisant, savoir :
 - a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
 - b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;
 - c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
 - d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot ;
- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- Attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable de ce lot ou de cette fraction de lot, prévues à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.



TITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

Article 1 – Identification de l'Acquéreur

La fiche de renseignements qui suit, récapitule les noms et coordonnées de l'Acquéreur.

FICHE DE RENSEIGNEMENTS (PERSONNES PHYSIQUES)

Madame <input type="checkbox"/>	Nom	Prénom
Monsieur <input type="checkbox"/>	<i>nom de jeune fille</i>
Né le à		Nationalité
Profession		Employeur
Adresse		
Code postal		Ville
Téléphone fixe		Compte E-mail
portable

ET

Madame <input type="checkbox"/>	Nom	Prénom
Monsieur <input type="checkbox"/>	<i>nom de jeune fille</i>
Né le à		Nationalité
Profession		Employeur
Adresse		
Code postal		Ville
Téléphone fixe		Compte E-mail
portable

Mariés <input type="checkbox"/>	Date du Mariage ou du Pacs
Union libre <input type="checkbox"/>	Régime Matrimonial :
Pacte Civil de Solidarité <input type="checkbox"/>	Notaire rédacteur
Célibataire <input type="checkbox"/>	Conclu par le Tribunal le
Veuf ou Veuve <input type="checkbox"/>	de
Divorcé <input type="checkbox"/>	Jugement rendu par le Tribunal le
Achat par : <input type="checkbox"/> Acquéreur 1 <input type="checkbox"/> Acquéreur 2	
Quote-part : Acquéreur n° 1 Acquéreur n° 2	
Achat en indivision	
Quote-part : Acquéreur n° 1 Acquéreur n° 2	

--

FICHE DE RENSEIGNEMENTS (PERSONNE MORALE)

JOINDRE UNE COPIE COMPLETE DES STATUTS A JOUR

Dénomination de la société :

Numéro RCS : Lieu RCS :

Forme sociale : Capital social :

Siège social :

.....

Nom et adresse du mandataire social :

.....

.....

Compte E-mail :

.....

Téléphone fixe :

Téléphone portable :

.....

Empty box for initials

Article 2 – Description des Biens

Destination : HABITATION

DESIGNATION	Lot n° B01	Bâtiment	B
		Type	F1 Bis Triplex
		Étage	Rdc/1er/2ème
	1 pièce principale		
SURFACES	Surface Carrez en l'état ⁽¹⁾ :		40,45 m ²
	Surface Annexe (jardin)		0,00 m ²
	Surface Annexe (terrasse)		0,00 m ²
PARKING	Numéro n°		

⁽¹⁾Surface Carrez du local en l'état le jour de la signature des présentes, correspondant à la superficie privative telle que définie aux articles 4-1, 4-2 et 4-3 du décret du 17 mars 1967

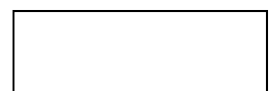
Article 3 - Prix

La vente si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix total **HORS FRAIS D'ACQUISITION ET FRAIS DE PRÊTS** qui se décompose de la façon suivante :

<p>Prix du Lot : En chiffres° : 83 180 euros En lettres° : quatre-vingt-trois mille cent quatre-vingts euros</p> <p>Prix Parking(s) : En chiffres° : 0 euros En lettres° : euros</p> <p>Montant Total : En chiffres° : 83 180 euros En lettres° : quatre-vingt-trois mille cent quatre-vingts euros</p>
--

Article 4 – Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est **un montant forfaitaire de TROIS MILLE EUROS (3 000 €)**.



Article 5 – Financement du prix de vente**5.1 Recours à un prêt**

5.1.1 L'Acquéreur déclare qu'il financera la vente au moyen d'un ou plusieurs prêts qu'il se propose de demander dans les conditions suivantes :

Nom de l'Établissement prêteur :

Adresse de son agence :

Nom de l'interlocuteur :

Tél : Fax : Courriel :

Montant maximum du ou des prêts sollicités :

Montant de l'apport personnel :

Durée maximale du prêt :

Taux d'intérêt maximum (hors assurance) :

En conséquence, les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention par l'Acquéreur du ou des prêts demandés dans les conditions ci-dessus.

5.1.2 Le ou les prêts seront considérés comme obtenus dès présentation par le ou les organisme(s) prêteur(s) à l'Acquéreur, d'une ou de plusieurs offres de prêts régulières correspondant aux caractéristiques de financement stipulées ci-dessus.

5.1.3 Renonciation à la condition suspensive : la présente condition suspensive d'obtention d'un ou plusieurs prêts instaurée par les articles L.312-1 à L.312-36, Chapitre II du Livre III du Code de la consommation, constitue pour l'Acquéreur un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.

En conséquence, l'Acquéreur pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de cette condition suspensive d'obtention d'un ou plusieurs prêts instaurée par les articles L.312-1 à L.312-36 susvisés, avant la Date d'Expiration du Présent Contrat (telle que définie à l'article 6 – DATE D'EXPIRATION DU PRESENT CONTRAT du présent Titre 2).

5.1.4 ORGANISMES FINANCIERS SOLLICITÉS :

L'Acquéreur s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, et notamment à déposer le dossier de demande de prêt auprès d'un établissement financier dans un délai de QUINZE (15) jours à compter des présentes, et à fournir au Vendeur une attestation de demande de prêt.

L'Acquéreur justifiera dans les 45 jours de toute offre de prêt reçue ou de tout refus motivé, en remettant au Vendeur la photocopie du document délivré par l'établissement prêteur.

En outre, pour le cas où ses propres démarches n'aboutiraient pas et pour s'assurer une possibilité supplémentaire de crédit, l'Acquéreur mandate dès aujourd'hui le Vendeur des présentes, afin de solliciter en son nom et aux mêmes conditions un ou plusieurs prêts d'un montant global de Euros.



5.2 Non recours à un prêt

L'Acquéreur déclare qu'au cas où il réaliserait l'acquisition projetée des Biens, le prix de vente serait acquitté en totalité sans l'aide d'un prêt régi par la loi n° 93-949 du 26 juillet 1993 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

Ce qu'il confirme par la mention suivante, écrite de sa main : (mention à retranscrire intégralement de manière manuscrite par chacun des réservataires ou des époux si cela est le cas)

« Je reconnais être informé de ce que si contrairement aux indications du présent acte je recourais néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du statut protecteur institué par la loi du 13 juillet 1979 », date et signature.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Article 6 – Date d’expiration du Présent Contrat

6.1 Le Présent Contrat est consenti pour une **durée expirant au plus tard 60 jours après la date de la première présentation de l’envoi recommandé selon la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, ou expirant le :**

Jour : Mois : Année :

Date à laquelle la signature de l’Acte Authentique de Vente devra avoir lieu dans les conditions stipulées au Titre 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES, article 8 – REALISATION DE LA VENTE.

6.2 Dans le cas où le notaire rédacteur de l’Acte Authentique de Vente ne serait pas en possession de tous les documents et renseignements du chef du Vendeur pour la signature de l’Acte Authentique de Vente, le délai de réalisation du Présent Contrat sera prorogé automatiquement jusqu’au dixième (10^e) jour calendaire suivant la date à laquelle le notaire rédacteur aura été mis en possession du dernier document ou renseignement nécessaire.

6.3 Dans le cas où, du fait de cette prorogation automatique, le Présent Contrat aurait été prorogé d’un délai supérieur à un mois, chacune des parties aura la faculté, si bon lui semble, de renoncer à la réalisation de la vente en informant l’autre partie par lettre recommandée avec avis de réception et l’Acompte sera restitué à l’Acquéreur dans les dix (10) jours calendaires de la réception par l’une ou l’autre des parties, selon le cas, de la lettre ci-dessus.

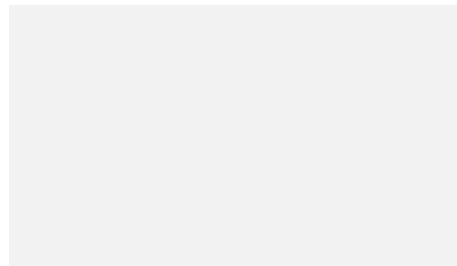
Établi sur 15 pages.

(NB : Ne pas oublier de parapher au bas de chaque page)

Fait à

le

En un (1) exemplaire.



Le Vendeur

L’Acquéreur

