

# COMPROMIS DE VENTE Nue-Propriété LE SET HOME

## COMPROMIS DE VENTE ENTRE LES SOUSSIGNES :

### I – CONDITIONS GENERALES

#### **I. 1. VENDEUR**

La société ci-après plus amplement dénommée dans le paragraphe « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes, représentée par la personne ci-après visée, domicilié pour les besoins des présentes au siège de la société qu'il représente, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de représentant l'égal de ladite société.

Agissant aux présentes en se réservant la faculté de se substituer toutes personne morale qu'il lui plaira.

#### **I. 2. ACQUEREUR(S)**

La ou les personnes physiques ou morales visées dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

#### **I. 3. VENTE**

Le VENDEUR VEND sous les conditions ci-après exprimées et en s'obligeant solidairement aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, A L'ACQUEREUR, qui ACCEPTE, **LA NUE PROPRIETE** des BIENS ci-dessus désigné.

#### **I. 4. OBJET DU CONTRAT.**

L'objet du contrat figure dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

#### **I. 5. PROPRIETE – JOUISSANCE**

##### A – PROPRIETE

L'ACQUEREUR sera propriétaire des biens ci-dessus désignés à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique.

##### B - ENTREE EN JOUISSANCE

L'ACQUEREUR aura la jouissance de L'IMMEUBLE au jour de l'extinction de l'usufruit que le VENDEUR se réserve ainsi qu'il sera plus amplement décrit dans le paragraphe intitulé « **CONVENTION ENTRE USUFRUITIER ET NU-PROPRIETAIRE** »

#### **I. 6. CONDITIONS SUSPENSIVES**

Il est expressément convenu entre les parties que le présent contrat est soumis aux conditions suspensives suivantes :

1°) Que l'exercice d'aucun droit de préemption ou de préférence ne fasse obstacle à la réalisation de la présente vente.

L'ACQUEREUR en cas d'exercice du ou desdits droits sera déchargé, sans indemnité, de ses engagements. L'indemnité d'immobilisation ci-dessous lui sera remboursée, le VENDEUR donnant dès à présent toutes autorisations à ce sujet. Aucune des parties ne pourra ni seule, ni d'un commun accord renoncer à cette dernière condition suspensive.

2°) De l'obtention avant la signature de l'acte authentique de réitération des présentes d'une note de renseignement d'Urbanisme ne faisant apparaître aucune servitude d'utilité publique ou charge quelconque qui rendrait le bien impropre à sa destination.

3°) De l'obtention du prêt de l'acquéreur (si cette condition a été stipulée ci-dessus).

4°) De la justification de l'absence d'inscriptions hypothécaires non soldées supérieure au prix de vente stipulé ci-après.

Le tout dans les délais qui seront déterminés aux présentes. Passée cette date et si les conditions suspensives ne sont pas réalisées le présent contrat sera automatiquement annulé, sans indemnités de part ni d'autre, et le dépôt de garantie intégralement restitué à l'ACQUEREUR dans le délai d'un mois.

## **I. 7. REALISATION DE LA VENTE**

La présente vente sera réitérée par acte authentique à recevoir par l'un des notaires, de la SCP EYROLLES et associés, notaires à AIX EN PROVENCE (13100), 52, boulevard du Roi René, que les parties choisissent d'un commun accord à cet effet, dans les quinze jours de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-dessus stipulées et au plus tard à la date indiquée ci-dessus ;

En raison d'un empêchement majeur dont il devra justifier, l'ACQUEREUR pourra solliciter Du VENDEUR un report de date à laquelle il devra ratifier son acquisition. Si le VENDEUR lui accorde ce report, le prix de vente des locaux se trouvera majoré d'une actualisation prenant en compte la variation de l'indice du cout de la construction, tout mois commencé étant dû.

Passé cette date, huit jours après la signification par acte extrajudiciaire effectuée par la partie la plus diligente sommant l'autre de s'exécuter et demeurée sans effet.

Si toutes les conditions suspensives sont réalisées et si l'ACQUEREUR ne pouvait ou ne voulait réitérer les présentes conventions par acte authentique le VENDEUR aura la possibilité :

- soit d'exiger la vente, le prix étant alors augmenté de la variation de l'indice du cout de la construction, de plein droit, à titre de clause pénale,
- soit de mettre fin aux présentes, et dans le cas de versement par l'ACQUEREUR d'un dépôt de garantie, conserver cette indemnité sans aucune formalité judiciaire, à titre de clause pénale, l'ACQUEREUR autorisant d'ores et déjà le Notaire détenteur des fonds à s'en dessaisir sans autre autorisation. Dans ce cas le VENDEUR acquittera les frais de signification et du procès-verbal de carence.

Si toutes les conditions ne sont pas réalisées le VENDEUR et l'ACQUEREUR reprendront leur entière liberté et l'indemnité éventuellement versée sera restituée à l'ACQUEREUR, le VENDEUR autorisant d'ores et déjà le Notaire à effectuer cette restitution.

## **I. 8. CONSTITUTION D'UN DEPOT DE GARANTIE**

Le cas échéant et selon ce qui sera indiqué en seconde partie des présentes, à la garantie de la régularisation de l'acte authentique de vente, et en contrepartie de l'indisponibilité des fractions réservées au profit de l'ACQUEREUR, celui-ci s'oblige à constituer aussitôt que les présentes auront été signées et qu'il aura en sa possession l'exemplaire lui revenant, le dépôt de la somme ci-dessus indiquée sous le titre de DEPOT DE GARANTIE, à un compte ouvert à son nom dans les livres du notaire chargé de l'opération mentionné ci-avant, cette somme versée n'étant pas productive d'intérêts.

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-2 du Code susvisé, le présent acte étant conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, l'ACQUEREUR pourra effectuer un versement entre les mains de la SCP EYROLLES et associés, notaires à AIX EN PROVENCE (13100), 52, boulevard du Roi René expressément mandaté par les parties, à cet effet. Si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de cette rétractation, par le notaire susnommé.

Il demeure bien entendu que le détenteur n'encourra aucune responsabilité du fait de la mission séquestre amiable qui lui est ainsi confiée et qu'il pourra toujours s'opposer à toute demande de retrait qui ne lui apparaîtrait pas conforme au présent contrat ou aux lois en vigueur.

En cas de réalisation de la vente, cette somme s'imputera sur la partie du prix payable au comptant. Son déblocage par le détenteur s'effectuera sur simple attestation de la signature de l'acte authentique établie par le Notaire devant réitérer les présentes.

## **I. 9. SORT DU DEPOT DE GARANTIE.**

1. En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt de garantie sera viré par le dépositaire directement au compte de l'acquéreur dans les livres du notaire et pour servir au paiement du prix.

2. Si la vente n'était pas réalisée la somme ci-dessus versée resterait acquise au VENDEUR à titre de dommages-intérêts forfaitairement fixés. Toutefois, la somme en question serait restituée à l'ACQUEREUR s'il se prévalait de la non réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-dessus prévues à l'expiration du délai de validité des présentes. Le dépôt de garantie serait également restitué à l'ACQUEREUR si un procès-verbal de carence était dressé contre LE VENDEUR.

## **I. 10. PRET**

Si l'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de solliciter un prêt, conformément aux indications portées en tête des présentes, et si, conformément à la loi ce prêt n'était pas obtenu pour un fait ne dépendant pas de la volonté de l'acquéreur, dans un

délai de QUARANTE CINQ JOURS à compter des présentes, les parties conviennent que la présente CONVENTION est de ce fait annulée.

Le dépôt de garantie est alors débloqué en faveur de l'ACQUEREUR si les conditions suivantes ont toutes été strictement remplies :

1. L'ACQUEREUR prend immédiatement contact avec son organisme prêteur et dépose un dossier complet de demande de prêt. Il fera parvenir au VENDEUR une attestation de dépôt de demande de prêt.
2. L'ACQUEREUR répond immédiatement à toute demande de renseignements de la part de l'organisme et fournit tous les documents supplémentaires qui lui sont réclamés.
3. L'ACQUEREUR autorise l'organisme prêteur à tenir le VENDEUR parfaitement au courant de son dossier de prêt.

Si ces conditions n'ont pas été respectées par l'ACQUEREUR, et/ou si l'offre de prêt émise par l'organisme prêteur, bien que conforme à la demande de prêt qui aura été faite par l'ACQUEREUR, n'était pas acceptée par ce dernier, le dépôt de garantie sera débloqué automatiquement en faveur du VENDEUR à titre d'indemnité transactionnelle et forfaitaire.

L'ACQUEREUR déclare à ce sujet qu'à sa connaissance, et à ce jour :

- il n'existe pas d'empêchement de son fait à l'octroi de ce ou ces prêts,
- les charges résultant de cet emprunt n'excèdent pas au plus le tiers de ses ressources,
- que son état de santé ne fait pas obstacle à l'adhésion à une assurance groupe décès-invalidité.

L'attention de l'ACQUEREUR a été spécialement attirée sur les particularités ci-après :

- la condition suspensive légale dont est affectée la présente vente réside dans une offre d'un ou plusieurs prêts répondant aux caractéristiques ci-dessus définies,
- une offre de prêt oblige le prêteur jusqu'à l'acceptation de l'emprunteur, exprimée au plus tôt dix jours, et au plus tard un mois après la réception de l'offre ; l'offre acceptée, mais non suivie dans les quatre mois de l'acceptation, de la vente, dont le financement est projeté, est résolue.

A défaut d'acceptation par l'ACQUEREUR de la ou des offres de prêts, conformes aux caractéristiques ci-dessus définies, le ou les prêteurs ne seraient plus obligés par celles-ci, cependant la condition suspensive étant survenue l'ACQUEREUR qui, faute de prêt, ne se rendrait plus acquéreur, ne pourrait cependant pas se soustraire à la perte de l'indemnité d'immobilisation.

#### **I. 11. PAIEMENT DU PRIX**

Le prix ci-dessous sera payable comptant au jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

#### **IL EST PRECISE ICI QUE LE PRIX NE COMPREND PAS :**

- Les frais d'actes notariés de vente, en particulier les émoluments du Notaire (acte de vente, acte de prêts, émoluments de nantissement ou autres), les frais de publicité foncière, les honoraires du conservateur des hypothèques.
- Les frais d'acte concernant les emprunts auxquels le RESERVATAIRE-CESSIONNAIRE pourrait avoir recours.

#### **I. 12. Rappel de l'article 46 de la loi du 10 JUILLET 1965 (application du décret n° 97-532 du 23 Mai 1997)**

*Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.*

*Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.*

*Les dispositions du 1er alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.*

*Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai de un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.*

*Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.*

*Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.*

*L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.*

### **I. 13. CHARGES ET CONDITIONS.**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, à l'exécution desquelles l'ACQUEREUR s'oblige :

**CONTENANCE DE L'IMMEUBLE** - La présente, pour partie, entre dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 issu de la loi N° 96-1107 du 18 Décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret N° 97-532 du 23 Mai 1997 pris pour son application.

La superficie du ou des lots concernés figure dans la désignation qui précède.

Pour lesdits lots, les parties reconnaissent être informées que si la superficie réelle de ces lots est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée au présent acte, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de leur prix proportionnelle à la moindre mesure. Par contre, si la superficie réelle est supérieure à celle indiquée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

Pour le surplus des biens et droits immobiliers compris dans la présente vente mais situés hors du champ d'application de la loi précitée, le VENDEUR garantit la contenance indiquée, à un vingtième près, ainsi qu'il est prévu à l'article 1.619 du Code Civil. De plus, tout excédent de contenance supérieure à un vingtième fera le profit de l'ACQUEREUR, sans supplément de prix à sa charge.

**ETAT DES LIEUX** - L'ACQUEREUR prendra L'IMMEUBLE dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance, selon sa consistance au jour des présentes.

Le VENDEUR sera tenu à la garantie des vices cachés et à la garantie d'éviction dans les termes de droit et notamment selon les dispositions des articles 1792 et suivants du code civil.

**SERVITUDES** - Il souffrira les servitudes passives de toute nature pouvant grever L'IMMEUBLE et profitera de celles actives qui y sont attachées, le tout s'il en existe à ses risques et périls sans recours contre le VENDEUR, sous réserve que les documents hypothécaires et d'urbanisme délivrés au notaire soussigné par les services compétents préalablement à la signature de l'acte authentique, ne révèlent pas de servitudes autres que celles déclarées ci-dessus par le VENDEUR et celles résultant des titres de propriétés et du règlement de copropriété.

Relativement aux servitudes susceptibles de grever L'IMMEUBLE, le VENDEUR déclare :

- Qu'il n'en a créé ou laissé acquérir aucune et qu'il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

. Du Règlement de copropriété ou/et des pièces du lotissement éventuellement visées ci-dessus,

. De la situation naturelle des lieux et de la loi,

. Des règles d'urbanisme.

- Que par ailleurs, L'IMMEUBLE ne fait actuellement l'objet d'aucune intervention motivée par l'état de péril, d'aucune procédure d'insalubrité, d'aucune interdiction d'habiter ni d'injonction de travaux.

**IMPOTS ET TAXES** - L'ACQUEREUR paiera à compter du jour de l'entrée en jouissance les impôts, charges, contributions et taxes fiscales de toute nature qui peuvent ou pourront grever L'IMMEUBLE. La taxe foncière ne sera pas supportée prorata temporis, à compter du jour du transfert de propriété.

**ASSURANCES** - L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, le cas échéant, de la souscription d'un contrat d'assurance contre les risques d'incendie et autres à compter du jour de la signature de l'acte authentique, le VENDEUR restant usufruitier devant quant à lui souscrire les assurances à ce titre.

**SITUATION ADMINISTRATIVE** - Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépend le bien ne fait pas l'objet de procédure tendant à son expropriation totale ou partielle, ou à sa réquisition, et qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril.

**SITUATION HYPOTHECAIRE** - Le vendeur déclare qu'il n'existera au jour de la signature de l'acte authentique de vente pouvant découler des présentes, sur le bien aucune inscription, transcription, publication ou mention de nature à empêcher le caractère incommutable du transfert du droit de propriété.

**PROCEDURES** - Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de procédure en demande ou en défense à laquelle serait intéressé directement ou indirectement le bien ou l'immeuble qui en dépend.

### **I. 14. CHARGES ET CONDITIONS AU TITRE DE LA COPROPRIETE.**

Respect du règlement de copropriété

L'ACQUEREUR devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

Les parties n'entendent pas déroger aux dispositions légales en la matière.

#### Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la mutation sera donné, dès la signature de l'acte authentique de vente, au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes.

#### Information de l'acquéreur.

Les pièces suivantes devraient, pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation être jointes aux présentes :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
- Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur.
- L'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs.
- L'état global des impayés des charges au sein du syndicat.
- La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu.
- Le carnet d'entretien de l'immeuble.

**Ces documents n'étant pas joints aux présentes, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que son droit à rétractation visé à l'article L.271-1 du C.C.H. rappelé aux présentes ne commencera à courir qu'au lendemain de la réception de l'ensemble de ces pièces, qui devront lui parvenir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.**

CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE - L'ACQUEREUR déclare être informé des dispositions de l'article 45-1 nouveau de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquels notamment : *"Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic."*

Précision étant ici faite, que cette obligation pour le syndic de copropriété, d'établir et de tenir à jour ce carnet d'entretien, est entrée en vigueur le 1er Juin 2001.

#### **I. 15. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.**

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes :

- n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes, sauf l'effet éventuel des arrêtés de catastrophes naturels visé à l'état des risques naturels et technologiques ci-joint,
- n'a subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Demeure ci-joint, l'état des risques naturels et technologique en cours de validité.

#### **I. 16. DIAGNOSTIQUE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le diagnostic de performance énergétique prévu aux articles L. 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (qui est un document de pure information) a été fourni par le VENDEUR à l'ACQUEREUR joint à la présente convention.

#### **I. 17. REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE**

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions du décret 96-97 du 7 Février 1996, modifié par le décret 97-855 du 12 Septembre 1997, et par le décret n° 2002-838 du 3 mai 2002, et par les textes subséquents, concernant l'amiante. A cet égard le VENDEUR déclare que les biens ayant été achevés le 26 décembre 2013, les biens vendus n'entrent pas dans les dispositions sus-énoncées.

#### **I. 18. REGLEMENTATION RELATIVE AUX TERMITES**

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être. A cet égard le VENDEUR déclare que les recherches prévues décret ont été réalisées lesquelles n'ont pas révélé de présence d'insectes à larves Xylophages.

#### **I. 19. REGLEMENTATION RELATIVE AU SATURNISME**

Le BIEN objet des présentes ayant été construit depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 1948, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique.

#### **I. 20. ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE ET RESPONSABILITE DECENNALE**

Le bien ayant été édifié depuis moins de dix années, le vendeur subroge l'ACQUEREUR dans le bénéfice des assurances assurance dommage ouvrage et responsabilité civile souscrites par le promoteur de l'opération. La justification de cette assurance ainsi que le paiement des primes sera faite par le vendeur à l'ACQUEREUR au plus tard

### **I. 21. ELECTION DE DOMICILE / LITIGES**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en l'étude du Notaire la SCP EYROLLES et associés, notaires à AIX EN PROVENCE (13100), 52, boulevard du Roi René.

De convention expresse entre les parties, l'acte de vente des parties d'immeuble, objet des présentes, sera dressé et reçu par ledit Notaire. En cas de litige sur l'interprétation des présentes, les Tribunaux du lieu de situation du bien seront seuls compétents.

### **I. 22. DISPARITION DES PARTIES**

En cas de disparition ou décès de l'une ou l'autre des parties, les ayants droits ou ayants causes du VENDEUR seront tenus d'exécuter la présente convention, les héritiers de l'ACQUEREUR auront la faculté de se désister sans indemnité.

### **I. 23. POUVOIRS DONNES**

Tous pouvoirs sont donnés à la SCP EYROLLES et associés, notaires à AIX EN PROVENCE à l'effet d'effectuer toutes formalités préalables à la réitération authentique de vente et notamment purger tous droits de préemption (DPU, SAFER, etc .....)

### **I. 24. DISPENSE D'ENREGISTREMENT – DECLARATION FISCALE.**

L'enregistrement du présent contrat n'aura lieu que sur la réquisition expresse de l'une ou l'autre des parties et à ses frais.

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation entre dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la fraction d'immeuble en constituant l'objet étant achevée depuis moins de cinq ans et constituant la première mutation depuis l'achèvement.

### **I. 25. REMISE DE PIECES**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et ses annexes visées en première partie des présentes.

### **I. 26. DECLARATIONS PAR LES PARTIES**

VENDEUR et ACQUEREUR déclarent :

- Qu'ils n'ont pas changé d'état civil ou de dénomination,
- Qu'ils ont leur résidence ou leur siège social dans les pays indiqués en tête des présentes.
- Qu'ils ont leur entière capacité civile.

Le VENDEUR déclare en outre :

- Qu'il a pleine capacité d'aliéner et qu'il n'existe aucune restriction à la libre disposition des biens objet des présentes,
- Qu'il s'oblige à rapporter à ses frais, dans les six mois de l'acte réitérant les présentes, les mainlevées et certificats de radiation de toutes inscriptions qui pourraient grever les biens vendus et à supporter les frais de purge.

### **I. 25 FACULTE DE RETRACTATION**

Conformément à l'article L 271-1 et L 271-5 du code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR aura la faculté de se rétracter et de renoncer au bénéfice du présent contrat dans les conditions prévues audit article ci-après littéralement retranscrit :

**"Article L.271-1 :** *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.*

*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."*

**"Article L.271-2 :** *Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à*

*l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

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

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

A cet effet, le présent acte ainsi que l'ensemble des pièces imposées par la loi ALUR, lui seront notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception

Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou du lendemain de la remise en mains propres, l'ACQUEREUR pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le VENDEUR constitue pour son mandataire son représentant visé aux conditions particulières, aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

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

Par ailleurs, et en cas de pluralité de RESERVATAIRE, la rétractation d'un seul entraînera caducité des présentes.

**II- CONDITIONS PARTICULIERES****II. 1. VENDEUR**

La Société dénommée **SARL LE SET-HOME**, Société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LES PONTS-DE-CE (49130), 5 Rue Gutenberg, identifiée au SIREN sous le numéro 528731672 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGERS.

**II. 2. ACQUEREUR(S)**

<b>MONSIEUR (1)</b>	<b>MADAME (1)</b>
NOM.....	NOM DE JEUNE FILLE.....
PRENOMS.....	PRENOMS.....
LIEU DE NAISSANCE.....	LIEU DE NAISSANCE.....
DATE DE NAISSANCE.....	DATE DE NAISSANCE.....
PROFESSION .....	PROFESSION .....
DOMICILE.....	
TELEPHONE.....	
MOBILE.....	
MAIL.....	
DATE DU MARIAGE .....	
LIEU DE MARIAGE .....	
REGIME MATRIMONIAL : .....	
<b><i>ou toute personne physique ou morale qu'il lui(leur) plaira de se substituer.</i></b>	

**II. 3. VENTE**

Le VENDEUR VEND sous les conditions ci-après exprimées et en s'obligeant solidairement aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, A L'ACQUEREUR, qui ACCEPTE, **la NUE-PROPRIETE** des BIENS ci-après désigné.

<b>(1) Joindre copie des cartes d'identité et du livret de famille</b>
--

## II. 4 OBJET DU CONTRAT

A EGUILLES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13510 Les Plantiers dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	372	LES PLANTIERS	00 ha 25 a 19 ca
AY	377	LES PLANTIERS	00 ha 06 a 29 ca
AY	378	LES PLANTIERS	00 ha 66 a 07 ca
AY	379	LES PLANTIERS	00 ha 16 a 69 ca
AY	382	LES PLANTIERS	00 ha 03 a 32 ca
AY	383	LES PLANTIERS	00 ha 03 a 90 ca
AY	384	LES PLANTIERS	00 ha 02 a 87 ca
AY	308	LES PLANTIERS	00 ha 02 a 76 ca

Total surface : 01 ha 27 a 09 ca

Le (les) Lot(s) de copropriété ci-après dans une résidence de tourisme en cours de classement.

PLAN DE VENTE n° .....	ETAGE.....
TYPE.....	SUPERFICIE HABITABLE.....M <sup>2</sup>
EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT N° .....	

Une quote-part de la propriété des parties communes de l'immeuble, déterminée ainsi qu'il est dit à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, est attachée à l'appartement et à ses annexes ci-dessus désignés.

L'immeuble objet des présentes est situé dans un ensemble immobilier à vocation de résidence de tourisme ayant fait l'objet règlement de copropriété refondu par acte dressé par Me EYROLLES Notaire à AIX EN PROVENCE le 30 mars 2012, suivi de divers modificatifs.

Les biens immobiliers ont été achevés le 26 décembre 2013 ainsi constaté par une déclaration d'achèvement en date du 26 décembre 2013, l'attestation de non opposition à la conformité a été délivrée le 11 Mars 2014.

## II. 5. QUOTITE ACQUISE

L'objet porte sur la **NUE-PROPRIETE** des biens ci-dessus désignée, le VENDEUR se réservant pour lui même ou toute ayant droit ou ayant cause, cessionnaire, l'Usufruit desdits biens pour une durée de quinze années à compter de la date de signature de l'acte authentique, selon les termes de la convention d'usufruit formant l'article II. 15 qui suit.

## II. 6. PRIX

La vente est consentie moyennant

LE PRIX HORS TAXES (2).....	€.
LA T.V.A. (2) .....	€.
TOTAL .....	€.

Le prix stipulé FERME et DEFINITIF a été calculé en tenant compte du taux de TVA actuellement applicable. Toutefois, il est bien précisé que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, une augmentation ou une diminution de taux intervenait, le supplément ou la diminution de cette taxe serait applicable au prix TTC convenu.

Le prix ci-dessus convenu sera payé comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un virement bancaire.

(2) Voir Grille

**II. 7. PRET ENVISAGE****( ) OUI****( ) NON (3)**

MONTANT.....	€
DUREE MINIMUM.....	
TAUX MAXIMUM (hors assurance) .....	% l'an
DATE LIMITE D'OBTENTION DU PRET (45 jours maximum) .....	
BANQUE.....	

**MENTION MANUSCRITE****(4)**

A recopier de la main des acquéreurs : « Je soussigné(e) (nom et prénom), reconnais avoir été informé que si je recours à un ou plusieurs prêts autres que ceux éventuellement indiqués ci-dessus, je ne pourrai me prévaloir de la non obtention de ce ou ces prêts pour mettre fin aux présentes en application du statut protecteur des articles L. 312-1 et suivant du code de la consommation.

Signature(s) :

**II. 8. DEPOT DE GARANTIE****( ) OUI****( ) NON**

L'acquéreur dépose la somme de :

.....Euros
------------

soit un maximum de 5 % du prix.

Versement à effectuer exclusivement par virement bancaire sur les comptes du Notaire Me EYROLLES Caisse des Dépôts et Consignation RIB 40031 00001 0000167550U 64 IBAN : FR45 40031000 0100 0016 7550 U64
---

Si le choix a été fait par l'acquéreur de ne pas verser de dépôt de garantie, les présentes s'analyseront alors comme une promesse unilatérale d'acquisition acceptée dont le vendeur sera libre de ne pas lever l'option, la levée d'option s'effectuant par la signature de l'acte authentique de vente emportant transfert de propriété.

**II. 10. REALISATION**

Date de signature de l'acte authentique	Dans les deux mois.
---	---------------------

- (3) Mettre une croix dans la bonne réponse,**  
**(4) A n'utiliser que si le ou les prêts ne couvrent pas tout le prix et les frais.**

**II. 11. PIECES JOINTES**

Sont joints

- Conditions générales,
- Plan de l'appartement,
- Diagnostic de performances énergétiques,
- attestation loi carrez
- Imprimé d'information au titre des risques naturels et technologiques.
- Note d'information du VENDEUR au titre de l'exploitation « DECLARATION COMMUNE »

**II. 12. PIECES A JOINDRE.**

A joindre :

- Copie des cartes d'identité et livret de famille,

**II. 13. DESTINATION**

La totalité de l'ensemble immobilier constitue :

Un établissement commercial de « résidence de tourisme » dont l'exploitation sera assurée par un exploitant unique devant détenir les droits d'usufruit non vendus aux présentes, conformément à l'article D 321-2 du Code du Tourisme qui dispose :

**Article D321-2**

*La résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée (...) sous réserve que le règlement de copropriété (...) prévoit (...)t expressément :*

*1° Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 70 % (ici 100% eu égard aux règles d'urbanisme et du permis de construire) des chambres ou appartements meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires (...) pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire ;*

*2° Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires (...)*

Le VENDEUR en sa qualité d'usufruitier s'oblige à respecter la destination du bâtiment, et assumera seul les relations avec l'exploitant de la résidence et notamment les difficultés existantes avec cette société qui ont abouti à la régularisation d'un accord transactionnel en date du 10 septembre 2015.

L'ACQUEREUR aux présentes, par la nature du droit acquis (la nue-propriété du bien) n'ayant à assumer aucune responsabilité, jusqu'à l'extinction de l'usufruit réservé, au titre des rapports locatifs.

A l'extinction de l'usufruit, selon les termes d'extinction définis ci-après, une assemblée des copropriétaires sera réunie afin de choisir la nature des droits qui seront donnés à l'exploitant (mandat de gestion ou bail commercial) et de choisir l'exploitant devant être unique (conformément à l'article D.321-2 du Code du Tourisme) de la résidence.

**II. 14. BILAN FINANCIER**

<b>PRIX TTC .....</b>	<b>€.</b>
<b>FRAIS D'ACTE D'ACQUISITION .....</b>	<b>€.</b>
<b>FRAIS D'ACTE DE PRET .....</b>	<b>€.</b>
<b>TOTAL DE L'INVESTISSEMENT TTC .....</b>	<b>€.</b>

<b>- DONT TVA DONT LE DROIT A RECUPERATION EST TRANSFERE A L'USUFRUITIER .....</b>	<b>€.</b>
<b>AINSI QU'IL EST DIT AU II.15.3.2. CI-APRES</b>	

En conséquence l'usufruitier, paiera à l'acquisition à l'ACQUEREUR, la tva ayant grevé son acquisition. Ce paiement pouvant intervenir par compensation pour le cas où le VENDEUR serait à cette date l'USUFRUITIER.

## II. 15. DISPOSITIONS RELATIVES AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Les parties précisent que ce mode d'acquisition démembré a été choisi en raison des intérêts qu'il représente pour chacune des parties.

En effet du fait de la propriété démembrée qui résultera de la régularisation de l'acte authentique de vente pouvant découler des présentes,

- Le VENDEUR disposera de l'usufruit à titre temporaire pour une période maximale de quinze années à compter du jour du transfert de propriété.
- L'ACQUEREUR disposera pendant une durée maximale de quinze années, de la nue-propriété, puis de la pleine propriété de plein droit par simple extinction de l'usufruit par l'arrivée du terme.

Du point de vue du VENDEUR la conservation de l'usufruit :

- Lui permet de participer aux bénéfices d'une exploitation commerciale d'une résidence de tourisme sur un site « valorisant proche de la commune d'AIX EN PROVENCE et proche d'un club réputé « le SET CLUB », en percevant pour son compte pendant la durée du démembrement les revenus locatif ou d'exploitation,
- Il améliore de ce fait, du point de vue économique et financier, ses revenus sur les années de détention et donc notamment sa capacité d'endettement.
- L'opération lui permet également de proposer à sa clientèle un produit attractif à un prix fixé à la valeur économique de l'usufruit selon la rentabilité espérée de ce type d'exploitation.
- Elle lui permet en outre l'achèvement d'une opération de promotion immobilière initiée depuis plusieurs années et pour laquelle un certains de lots étaient restés sa propriété depuis l'achèvement.

Du point de vue de l'ACQUEREUR :

- L'acquisition de la nue-propriété de l'immeuble permet de diminuer le montant de ses engagements financiers pour réaliser ce projet par rapport à une acquisition en pleine propriété.
- Au surplus à l'issue de la durée du démembrement, la pleine propriété de l'immeuble dépendra du patrimoine de l'ACQUEREUR, sans dépense complémentaire.

Les parties sont donc convenues de définir les modalités d'acquisition temporaire du droit d'usufruit, portant sur l'immeuble et les droits et obligations de chacun, eu égard à la propriété de ce bien. En conséquence les parties ont convenu de la convention d'usufruit qui suit :

### II. 15.1 – Durée

La durée du démembrement prend effet au jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition de l'immeuble. Elle prendra fin :

- Soit à l'issue d'une durée de quinze années, de date calendaire à date calendaire, suivant le jour de la date de signature de l'acte authentique de vente.
- Soit, de plein droit : au jour de la constatation du non remboursement par l'usufruitier, des charges qu'il doit régler au nu propriétaire définies ci-après, après mise en demeure après exploit d'huissier adressé au siège social de l'usufruitier, restée infructueuse pendant trente jours.

### II. 15.2. - Détermination de la valeur des droits

Les parties conviennent de déterminer la valeur de chacun des droits du bien démembré comme suit :

#### II.15.2.1 - Valeur de la nue-propriété

Les parties ont entendu fixer le prix de la nue-propriété sur la base de la valeur économique selon le Taux de rendement Interne ; l'usufruitier étant considéré comme associé à l'exploitation de la résidence de tourisme.

Les parties conviennent de retenir, comme méthode d'évaluation, la méthode admise par le notariat et les experts, suivant laquelle la valeur de la nue-propriété est égale à la valeur actualisée de la pleine propriété future.

Il est précisé à ce titre que le montant annuel des revenus potentiels net de charges a été fixé par le RESERVANT.

Compte tenu de ce revenu potentiel, du montant des frais d'acquisition ainsi que du prix total du bien immobilier et des biens mobiliers, le taux de rendement annuel est fixé à 4,47 %

La valeur de la nue-propriété de l'immeuble objet du démembrement sur une durée de 15 ans, a donc été fixée à la somme indiquée au paragraphe II. 6.

#### II.15.2.2 - valeur de l'usufruit

La valeur de l'usufruit du bien objet du démembrement est égale à la valeur de la pleine propriété diminuée de la valeur de la nue-propriété.

### II.15.3 - Répartition des charges liées à l'opération.

#### II.15.3.1 - Frais liés aux actes notariés.

Lors de l'acquisition de l'immeuble, chaque partie supportera le montant des frais d'actes qui lui incombent.

### **II.15.3.2 – TVA – transfert du droit à déduction.**

L'activité d'exploitation d'une résidence de tourisme est une activité assujettie à la TVA.

Conformément à l'instruction N° 3 A-9-10 N° 166 exemple 1 : (repris au BOI-TVA-IMM-10-30-20130801 N° 190 et suivants exemple au 230) l'acquéreur s'oblige à transférer le droit à déduction de la TVA au bénéfice de l'usufruitier,

L'usufruit devant constituer pour l'usufruitier une immobilisation, et qu'il utilisera le bien pour une activité assujettie à la TVA d'exploitation d'une « résidence de tourisme classée »

La nue-propriété devant constituer pour le nu-proprétaire une immobilisation. A ce titre il s'oblige par les présentes à réaliser cette acquisition sans volonté de revente à court terme ; il déclare s'obliger à conserver le bien au moins cinq années à compter de son acquisition. Il confère Mandat à l'usufruitier de tenir pour le compte du nu-proprétaire une comptabilité conformément à l'article 207-III-3 de l'annexe II au CGI ;

L'usufruitier s'oblige à assumer toutes conséquences fiscales sans recours contre le nu-proprétaire pour le cas où l'activité ne pourrait plus entrer dans la qualification d'opération ouvrant droit à déduction, soit du fait ou de la faute de l'usufruitier (notamment dans son obligation à la tenue de la comptabilité du nu-proprétaire) soit du fait de toute modification réglementaire ou législative.

Au terme de l'usufruit, l'usufruitier assumera seul toutes obligations de régularisation de TVA sauf application au jour de l'extinction de l'usufruit de l'article 257 bis du C.G.I. dès lors que l'extinction de l'usufruit s'accompagnera de la transmission de « l'universalité des biens attachés à l'usufruit ».

Conditions particulières pour l'achat de biens immobiliers dans le cadre des dispositions de l'article 261 D 4<sup>e</sup> a et c du CGI :

Le VENDEUR Reconnaît avoir été informé des règles fiscales qui régissent une acquisition et une exploitation d'un établissement d'hébergement de « résidence de tourisme », notamment pour la récupération de la Taxe à la Valeur Ajoutée grevant l'acquisition.

Afin de satisfaire aux conditions de l'article 261-D 4, il conclura un bail de neuf années avec tout Gestionnaire ayant une activité commerciale d'exploitant de « résidence de tourisme » ou à défaut il exploitera lui-même la résidence

### **II.15.3.3 - Frais et honoraires de conseil**

Conformément à la volonté des parties, les frais et honoraire de conseil seront à la charge exclusive du VENDEUR.

### **II.15.3.4 - Frais de garanties.**

Les frais éventuels liés à la constitution de garantie au profit du banquier prêteur seront à la charge de chacune des parties selon son prêt spécifique.

## **II. 15. 4 - Droits et obligations des parties pendant la durée du démembrement.**

Les parties entendent à titre contractuel – et sauf stipulation expresse contraire – se placer sous les dispositions légales qui régissent l'usufruit, tel qu'elles figurent en particulier aux articles 578 à 624 du Code civil.

### **II. 15.4.1 - Définition de l'usufruit**

Selon les termes de l'article 578 du code civil « *l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.* »

### **II. 15.4.2. - Dispense d'inventaire et de garantie.**

L'usufruitier exercera celui-ci conformément à la loi, mais sera dispensé de donner caution. Il sera également dispensé de dresser inventaire

### **II. 15.4.3 - Prérogatives attachées à l'usufruit**

L'usufruitier est réputé avoir possession d'un bien en bon état. Il veillera à la conservation des BIENS, ne pourra pas en changer la destination et devra avertir le nu-proprétaire de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

L'usufruitier a droit de donner à bail le bien selon les dispositions de l'article 595 du Code Civil ; en ce qui concerne les baux commerciaux il est rappelé que l'usufruitier ne peut consentir à bail commercial qu'avec l'accord du nu-proprétaire.

### **II. 15.4.4 - Assurance de l'immeuble et d'exploitation.**

Le syndicat des copropriétaires devra assurer contre l'incendie et autres risques (autres que risques locatifs) et en acquitter exactement les primes. Toutefois, les polices d'assurance devront faire l'objet d'un avenant pour indiquer le démembrement de propriété entre usufruitier et nu-proprétaire ; la garantie devra être valeur à neuf.

En cas d'incendie, l'indemnité sera affectée à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble. La nouvelle construction ne devra pas dépasser le montant de l'indemnité versée, sauf accord des deux parties sur la répartition entre elles du coût de dépassement de l'indemnité.

L'usufruitier devra rembourser annuellement 50% du cout de l'assurance souscrite par le syndicat des copropriétaires et assurera à ses frais exclusifs assurer les risques dits « locatifs » et en justifier à première demande du nu-propiétaire.

**II. 15.4.5 - Répartition des charges au cours du démembrement.**

L'usufruitier acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts tels que taxe foncière, les contributions et charges de toute nature.

Pendant toute la durée de l'usufruit l'usufruitier assurera l'ensemble des réparations qu'elles soient d'entretien ou de grosse réparation. **Il sera donc pendant cette période subrogé dans le bénéfice de toutes assurances décennales des entreprises, et assurance souscrites par la copropriété.**

Le nu-propiétaire n'aura à régler comme charge de copropriété que les assurances de la copropriété (laquelle sera remboursée annuellement par l'usufruitier à hauteurs de 50%). Toutes les autres charges de toute nature que ce soit seront à la charge de l'usufruitier.

**II. 15.4.6 - Répartition des droits de votes aux assemblées des copropriétaires.**

Les parties conviennent que la personne ayant pouvoir d'assister aux assemblées générales de copropriété est l'usufruitier.

Dans leurs rapports internes, toutes les charges de copropriété sont supportées par l'Usufruitier à l'exception de ce qui a été dit ci-dessus.

Vis à vis du syndic cette stipulation n'aura d'effet qu'entre nu-propiétaire et usufruitier et sera inopposable au syndicat des copropriétaires, le syndic ne devant convoquer que l'usufruitier. Il appartiendra alors à celui-ci d'informer le nu-propiétaire par lettre en recommandé avec accusé de réception au moins quinze jours à l'avance de toute résolution pour laquelle l'accord du nu-propiétaire serait nécessaire, et celui-ci devra avant l'assemblée donner ses consignes de vote par écrit à l'usufruitier.

A défaut de respect de cette procédure, toute décision qui serait prise par l'usufruitier restera à sa charge exclusive.

**II. 15.4.7. - Pacte de préférence en cas de vente de la nue-propiété**

Pendant toute la durée du démembrement, pour le cas où le nu-propiétaire se déciderait à vendre les droits réels lui appartenant sur les biens, il s'engage fermement et irrévocablement envers l'usufruitier, qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition de la nue-propiété et lui ayant fait une offre d'achat à cet effet.

Le nu-propiétaire s'oblige en conséquence à faire connaître à l'usufruitier l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée à son siège social, ou au domicile ou siège social de toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

Ce pacte de préférence bénéficiera à tout usufruitier.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par l'usufruitier fixera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel il devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale faire connaître au nu-propiétaire son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part l'usufruitier sera définitivement déchu de son droit.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de cession, et non en cas d'échange, d'apport en société ou de mutation à titre gratuit. Néanmoins, les ayants-droit du nu-propiétaire et ce, même s'ils sont incapables, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Toutefois, il est expressément stipulé que, dans le cas d'apport en société, d'échange, d'attribution par partage ou licitation des lots sus-désignés, le droit de préférence pourra s'exercer si l'attributaire de la nue-propiété, le co-échangiste, ou la société à laquelle ils auront été apportés vient à le vendre à titre onéreux avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

Pour le cas où le bénéficiaire du pacte de préférence, souhaiterait faire publier au bureau des hypothèques compétents le présent pacte de préférences, tous pouvoirs lui sont donnés à cet effet par le nu-propiétaire ; l'ensemble des frais, droits et honoraires liés à cette publication seront à la charge exclusive du bénéficiaire du pacte de préférence.

Le présent pacte de préférence aura lieu à s'appliquer en cas de vente forcée résultant de toute procédure de saisie immobilière.

## **II. 15.5. – Obligations des parties au terme du démembrement.**

Au terme de l'usufruit. Qu'il s'agisse :

- Du terme extrême fixé ci-dessus.
- Soit du terme pouvant survenir par l'un des événements fixé au paragraphe qui précède « Durée ».

Les parties conviennent ce qui suit :

### **II.15.5.1 – Sort des améliorations faites par l'usufruitier.**

Conformément aux dispositions de l'article 599 Alinéa 2 du Code Civil, les éventuels travaux d'amélioration et/ou de reconstruction qui seraient réalisées par l'usufruitier ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du nu-propiétaire, quand bien même l'usufruitier soutiendrait que la valeur des biens immobiliers ait été augmenté du fait des travaux réalisés.

### **II.15.5.2 – Sort des meubles et équipements mobiliers de l'usufruitier.**

Seront également transmis de plein droit au nu-propiétaire tous les biens meubles et équipement nécessaires à l'exploitation, dans leur état au jour de l'extinction de l'usufruit. Ce transfert de propriété interviendra au profit du nu-propiétaire au titre des meubles et équipements situés dans les parties privatives, et au profit du syndicat des copropriétaires au titre des meubles et équipements situés dans les parties communes. Ce transfert interviendra sans indemnité au profit de l'usufruitier.

### **II.15.5.3 – Etat du bien au terme de l'usufruit.**

L'usufruitier devra remettre le bien, au terme de l'usufruit, au nu-propiétaire dans un bon état de réparation locative et d'entretien, conformément à une usure normale des biens, devant tenir compte de la situation du bien.

### **II.15.5.4. - Disparition du fonds de commerce créé par l'usufruitier.**

Par l'arrivée du terme l'usufruitier perdra tous droits quelconque d'utilisation des biens immobiliers, mobiliers et équipements des biens immobiliers. Cet événement emportera disparition du fonds de commerce qu'il aura été créé dans les biens sans que cette situation juridique ne soit de nature à permettre à l'usufruitier ou l'un quelconque de ses sous-traitants, co-contractants, locataire, ayants droits ou ayant cause, à réclamer une quelconque indemnité de quelque nature que ce soit.

L'usufruitier devra informer chaque co-contractant, locataire, sous-traitant, locataire ayant droit ou ayant cause, de la nature exacte de ses droits et des termes fixés aux présentes.

## **II. 15.6 - Dispositions diverses**

Dans le cas où une ou plusieurs des dispositions de la convention feraient l'objet d'un changement de nature impérative, la validité, la légalité ou l'application des autres dispositions des présentes n'en seraient aucunement affectée ou altérée.

Dans une telle hypothèse néanmoins, les parties conviennent de se concerter et de tout mettre en œuvre afin d'intégrer dans la présente convention une nouvelle clause ayant pour effet de rétablir la volonté commune des parties telles qu'exprimées à titre liminaire dans la clause relative à la motivation de la présente convention. Dans tous les cas, la révision de la convention n'opérera qu'un aménagement des conditions de la convention initiale, sans aucune portée novatoire.

A défaut d'accord entre les parties sur les stipulations substitutives, les parties autorisent les tribunaux compétents à substituer une clause aux fins de rétablir la commune volonté des parties, conformément aux dispositions des articles 1156 et suivants du code civil. Pendant toute la durée de ce processus, la convention se poursuit aux conditions initialement définies.

## **II. 16. UTILISATION GRATUITE ET PERSONNELLE.**

Le VENDEUR, s'obligeant à transférer à ses ayants droits ou ayants cause, la présente convention, accorde au nu-propiétaire un droit d'utilisation gratuit et personnel de deux semaines d'occupation d'un appartement de type équivalent ou supérieur à celui (ou celle) faisant l'objet des présentes ; aucun frais de réservation ne pourra être facturée au nu-propiétaire.

Cet avantage est consenti au nu propriétaire par l'usufruitier dans l'esprit de pérenniser les relations partenariales entre eux et ne lui bénéficie donc que personnellement, il pourra cependant être accompagné, lors de ses utilisations, de toute personne qu'il souhaitera, mais ne pourra en aucune manière transférer ce droit, ni à titre onéreux, ni à titre gratuit.

En cas de mutation de la nue-propiété avant le terme de l'usufruit, ce droit étant personnel ne pourra être transféré au nouveau nu-propiétaire, mais un nouveau droit identique pourra être octroyé par l'usufruitier au nouveau nu-propiétaire sur demande de celui-ci.

Ce droit d'utilisation porte sur deux semaines (consécutives ou non)

Les semaines d'occupation doivent être consommées dans l'année, elles ne sont ni reportables, ni cumulables sur une autre année. Aucun remboursement ne pourra être consenti pour les semaines non utilisées.

Le caractère gratuit ne porte que sur le logement et en aucun cas sur les services (disponibles et variables selon la saisonnalité de la résidence) et que pourrait utiliser le nu-proprétaire au cours de son séjour. Lesquels devront être réglés à l'exploitant à la fin de chaque séjour, selon le tarif public en vigueur.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX sur SEIZE PAGES ; en sus annexes : plan du bien, notice descriptive, information obligatoire conforme à l'arrêté du 23 Décembre 2009, état des risques naturels et technologiques.

**LE VENDEUR**

Au siège de son représentant.

Le .....

**L'ACQUEREUR**

A .....

Le .....