

**AVANT CONTRAT DE
VENTE EN L'ETAT FUTUR DE RENOVATION**

I – CONDITIONS GENERALES

I. 1. VENDEUR

La société ci-après plus amplement dénommée dans le paragraphe « DISPOSITIONS PARTICULIERES », représentée par la personne ci-après visée, domiciliée 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 vendeur la faculté de se substituer toutes personnes morales.

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, les BIENS ci-après désigné.

I. 4. OBJET DU CONTRAT – PROJET DE RENOVATION.

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

Suivant permis de construire obtenu de la commune ainsi qu'il sera dit ci-après le VENDEUR projette de réaliser des travaux emportant réhabilitation de l'ensemble immobilier désigné ci-après dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

Il est précisé ici que le VENDEUR se réserve le droit de déposer un ou plusieurs Permis de Construire Modificatifs éventuels, ayant trait à l'ensemble immobilier ci-dessous décrit, ce que l'ACQUEREUR s'engage à accepter d'ores et déjà à la signature des présentes, à condition que la surface privative du lot qu'il réserve ce jour ne soit pas modifiée par le ou les Permis de Construire Modificatifs.

Le VENDEUR déclare que les travaux, envisagés entreront dans les dispositions de l'article R.262-1 du C.C.H. et n'emporteront ni agrandissement du bâtiment, ni restructuration complète de l'immeuble qui rendrait les travaux assimilables à une reconstruction.

I. 5. DESCRIPTION GENERALE.

D'une manière générale, la disposition, la nature, la qualité des matériaux que le VENDEUR se propose d'employer pour les locaux objets du présent contrat, sont établi par une note technique sommaire et un plan ci-joints, sous réserve des aménagements qui seraient rendus nécessaires pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Les plans et documents comportant les indications relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques du projet, ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, seront déposés aux rangs des minutes de l'Office Notarial de Maître EYROLLES 52 Bd du Roi René – 13100 AIX EN PROVENCE.

I. 6. DELAI D'EXECUTION.

Le vendeur s'engage à exécuter les travaux de telle sorte que l'Achèvement des Travaux s'inscrive dans le délai prévu visé dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

L'achèvement s'entend au sens de l'article R262-4 CCH dès lors que sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement permettant une utilisation des biens vendus conforme à leur destination.

Le délai prévisionnel des travaux est donné sous réserve de cas de force majeure ou des causes usuelles de suspension de délai, tels que les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou spéciale à l'une des entreprises travaillant sur le chantier), le redressement ou la liquidation judiciaire de l'une des entreprises effectuant des travaux, les injonctions judiciaires ou administratives ayant pour conséquences la suspension ou l'arrêt des travaux, la dépollution du sol et du sous-sol les troubles résultant de mouvements séditieux ou accidents de chantier.

L'achèvement de l'ensemble des locaux composant le programme pouvant ne pas être simultanée, l'acquéreur devra supporter les mouvements susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement des travaux.

I. 7. CONDITIONS SUSPENSIVES.

Il est expressément convenu entre les parties qu'au titre des obligations de l'ACQUEREUR le présent contrat n'est soumis qu'à la condition suspensive :

- De l'obtention du prêt de l'ACQUEREUR (si cette condition a été stipulée ci-après),
- Du non exercice par son titulaire d'un droit de préemption quelconque.

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. 8. ASSURANCES LIEES AUX TRAVAUX - GARANTIE ACHEVEMENT DES TRAVAUX

ASSURANCE LIEES AUX TRAVAUX

Conformément à la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, le VENDEUR souscritra auprès de toute compagnie habilitée une assurance "DOMMAGES-OUVRAGES" concernant l'opération de rénovation et l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens objets des présentes, ainsi qu'une assurance "Constructeur Non Réalisateur".

GARANTIE D'ACHEVEMENT

La garantie prévue par les articles L.262-4 et L.262-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, sous la forme d'un engagement de cautionnement délivré par une banque ou d'une assurance agréée, sera déposée aux rangs des minutes du Notaire au frais du VENDEUR et sera conforme aux dispositions des articles R.262-12 et R.262-13 du Code de la Construction et de l'Habitation

I. 9. 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 de 1% par mois, 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 un pour cent (1%) par mois, 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. 10. FORME DE LA VENTE - CHARGES ET CONDITIONS.

Le VENDEUR vendra les fractions de l'immeuble dont il envisage la rénovation sous la forme d'une vente de biens existants ainsi qu'aux dispositions des articles L.262-2 à L.262-11 et aux articles R.262-1 à R.262-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, sous la forme d'une « VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER », conformément aux quatrième alinéa de l'article L.262-1 dudit code.

I.10.1 CHARGES ET CONDITIONS USUELLES.

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 du bien vendu - 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.

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.

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.

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 l'entrée en jouissance.

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 hypothécaire – 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.

Procédures - 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.

Copropriété - Concernant les travaux pouvant intéresser directement ou indirectement L'IMMEUBLE, il est convenu:

- que le coût de tous travaux décidés éventuellement antérieurement au jour de l'acte authentique de vente resteront à la charge du vendeur.
- l'acquéreur aura à sa charge l'ensemble des travaux décidés après la signature de l'acte authentique de vente.

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.10.2 CHARGES ET CONDITIONS LIEES A L'ENGAGEMENT DE REALISATION DES TRAVAUX.

Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et devis descriptifs de la construction, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions, pour des raisons d'ordre technique ou administratif

Le VENDEUR s'engage à terminer les travaux et, pour ce faire, conservera la qualité de maître d'ouvrage. A cet effet, il aura pouvoir irrévocable, avant ou après la vente, de faire exécuter tous marchés de travaux, passer tous contrats de cour commune, de constitution de servitudes, d'héberges, effectuer toutes cessions de terrain nécessaires pour l'alignement, établir toute convention de voisinage, toutes acquisitions de mitoyenneté, droits de vue, sans que cette énumération soit limitative. Tous ces actes seront faits par le VENDEUR à ses frais, risques et périls et n'entraîneront pas modification du prix de base susvisé.

Conformément aux dispositions de l'article L.262-2 alinéa 3 du CCH, le VENDEUR sera tenu à l'égard de l'ACQUEREUR de la garantie des défauts des biens et droits immobiliers vendus, dans les termes des articles L.111-13, L.111-15 et L.111-16 du C.C.H.. Il ne sera tenu que de ces garanties à l'exclusion de toutes autres et notamment il ne sera tenu à aucune autre obligation de garantie des vices au sens des articles 1641 et 1649 du Code Civil, si ce n'est que dans les limites et conditions fixées ci-dessus.

L'ACQUEREUR sera propriétaire des fractions vendus au jour de l'acte authentique de vente et en aura la jouissance à l'achèvement des travaux et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de la vente. La date prévisionnelle fixée en seconde partie des présentes, est stipulée sous réserve de cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier. Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le vendeur à l'acquéreur par une lettre du maître d'œuvre.

L'acquéreur acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété qui sera établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférentes à l'immeuble. La taxe foncière sera supportée prorata temporis, à compter du jour du transfert de propriété. La quote-part à la charge de L'ACQUEREUR au titre de l'année de cession, sera remboursée par ce dernier au VENDEUR, le jour de la réitération authentique des présentes, sur la base de l'avis

d'imposition de l'année précédente sans compte à faire ultérieurement.

Il supportera les taxes et droits de toutes natures exigibles pour le raccordement et branchement de l'immeuble aux différents réseaux publics ou étant donnés en concession.

La date prévisionnelle d'achèvement, sous réserve de cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, est fixée dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes.

I. 11. PENALITES DE RETARD.

Le vendeur précise que le prix de vente ci-dessus sera majoré par mois de retard (tout mois commencé étant dû) du douzième de l'intérêt au taux légal annuel en vigueur ce jour, majoré de deux points (C.C.H. Art. R.262-10), dans les cas suivants :

- Si le délai de réitération de la vente n'était pas respecté.
- Si chaque fraction du prix n'était pas payée à l'échéance indiquée à la rubrique paiement du prix.

I. 12. CONSTITUTION D'UN DEPOT DE GARANTIE.

Le cas échéant et selon ce qui sera indiqué dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes, à la garantie du présent avant contrat, et en contrepartie de l'indisponibilité des biens dont s'agit, l'ACQUEREUR 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 ou dans les comptes d'un organisme financier, 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. 13. SORT DU DEPOT DE GARANTIE EN CAS DE NON EXERCICE DE LA FACULTE DE RETRACTATION.

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. Il en sera de même si, le vendeur ayant fait connaître à l'ACQUEREUR, avant l'expiration du délai de validité des présentes, qu'il renonce à poursuivre l'opération (sans qu'il ait à donner quelque justification que ce soit) l'ACQUEREUR en justifie auprès du dépositaire.

3. Si la vente n'était pas réalisée la somme 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. 14. 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 du réservataire, dans un délai de QUARANTE CINQ JOURS à compter des présentes, les parties conviennent que la présente réservation est de ce fait annulée.

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

1. L'ACQUEREUR prend dans les meilleurs délais 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. Il 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 déblocqué 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. 15. PRIX.

Le prix stipulé dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présentes est FERME et DEFINITIF a été calculé en tenant compte du taux de TVA de 19,6 % actuellement applicable aux opérations de Marchand de biens. Toutefois, il est bien précisé que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, une augmentation ou une diminution du taux applicable à la TVA sur marge sur les opérations de Marchands de biens, 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 CHEQUE DE BANQUE ou d'un virement SWIFT.

Conformément aux dispositions de l'article R.262-9 du CCH, le prix est ventilé dans les « CONDITIONS PARTICULIERES » qui suivent, entre le prix des existants et celui des travaux devant être réalisés par le VENDEUR. La répartition indiquée est attestée par l'architecte de l'opération selon les documents ci-joints.

I. 16. PAIEMENT DU PRIX.

Le prix ci-dessus sera payable de la façon suivante, observation étant ici faite que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises

- **La partie du prix représentant les existants** à la signature de l'acte authentique.
- **40 % de la partie du prix représentant les travaux dès l'ouverture du chantier,**
- **10 % de la partie du prix représentant les travaux une fois achevé la moitié du prix total des travaux.**
- **25 % de la partie du prix représentant les travaux une fois achevé 75% du prix total des travaux.**
- **20 % de la partie du prix représentant les travaux une fois achevé la totalité du prix total des travaux.**
- **5 % de la partie du prix représentant les travaux à la livraison.**

Ces fractions étant cumulables suivant l'avancement des travaux qui sera attesté par l'Architecte de l'opération conformément aux dispositions de l'article R.262-10 du C.C.H..

I. 17. MODALITES DE PAIEMENT.

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte de vente, à concurrence de la fraction correspondant aux existants.

Pour le surplus, il sera payable par fractions, en fonction des événements portant sur les travaux, tel qu'il est prévu ci-dessus.

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, la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété (et de géomètre).
- Les frais d'acte concernant les emprunts auxquels l'ACQUEREUR pourrait avoir recours.

Mais ces frais sont indiqués à titre indicatif sauf à parfaire ou à diminuer en seconde partie des présentes.

I. 18. 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. 19. 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. 20. 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. 21. 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. 22. 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 de PARIS seront seuls compétents.

I. 23. DISPENSE D'ENREGISTREMENT.

Le présent acte s'analysant comme un compromis de vente synallagmatique contenant à la charge du VENDEUR l'engagement de vendre l'immeuble, ne peut s'identifier à une promesse unilatérale de vente et n'est donc pas soumise à la formalité de l'enregistrement obligatoire. En conséquence l'enregistrement du présent contrat de réservation n'aura lieu que sur la réquisition expresse de l'ACQUEREUR et à ses frais.

I. 24. REMISE DE PIECES.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat et ses pièces jointes visées dans la partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » en fin des présents.

I. 25. NEGOCIATION.

Selon ce qui est indiqué le cas échéant dans la partie intitulée « DISPOSITIONS PARTICULIERES » l'ACQUEREUR reconnaît que la présente opération a été régularisée par l'intermédiaire de la société visée dans ladite partie à laquelle il reste seul redevable des honoraires résultant du mandat de vente régularisé antérieurement aux présentes.

L'ACQUEREUR s'oblige à régler le montant de cette commission dès le jour de la régularisation de l'acte de vente pouvant découler des présentes par acte authentique et donne à ce titre ordre irrévocable au

notaire chargé de cette opération de régler le coût de cette commission.

A défaut d'indication d'une rémunération d'un intermédiaire dans les « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES » tout intermédiaire éventuel sera rémunéré directement par le VENDEUR, à ses frais exclusifs.

I. 26. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.

Demeure ci-joint l'état obligatoire au titre des 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.

I. 27. DIAGNOSTIC 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) sera fourni par le VENDEUR à l'ACQUEREUR au jour de la livraison des travaux.

I. 28. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'ARTICLE L.271-4 du CCH.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE – AU SATURNISME – AUX TERMITES - A L'INSTALLATION ELECTRIQUE – A L'INSTALLATION DE GAZ ;

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.271-4 du CCH, imposant la production d'un dossier de diagnostic technique comportant les documents suivants :

- 1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
- 2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
- 3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du CCH ;
- 4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du CCH ;
- 5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- 6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du CCH ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du CCH;

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 II du CCH le défaut de production des documents susvisés (à l'exception de ceux visés au 5°) et 6°), ne permet pas au vendeur de s'exonérer des vices cachés correspondants.

Les biens vendus étant situés dans un immeuble devant faire l'objet d'une rénovation complète, la production de ce dossier de diagnostic préalablement à leur achèvement, n'a pas été jugé utile par le vendeur. Ainsi conformément auxdites dispositions, il reste garant des vices cachés au titre desdites réglementations. Il s'engage cependant, à délivrer à l'ACQUEREUR, au jour de la livraison des travaux, un dossier de diagnostic technique complet comprenant un ensemble de documents, faisant apparaître une absence de risques quelconque et une conformité des installations électriques et (si elle existe) de gaz, conforme à la législation en vigueur.

I. 29. FACULTES DE RETRACTATION.

1°) 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 sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeuble à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

"Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes."

"Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours."

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse."

"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 contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location accession à la propriété immobilière.. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue."

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

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

"Est puni de 200.000 francs (30.500 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 lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres contre décharge. Dans un délai de sept 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 l'intermédiaire ci-après visé, 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.

2°) Les présentes conventions sont soumises aux dispositions de la loi du 22 Décembre 1977 relative au démarchage à domicile (modifiée par la loi N° 89-421 du 23 Juin 1989). En conséquence les parties font aux présentes le **Rappel des dispositions des articles L.121-21, L.121-23 à L.121-27 du Code de la Consommation.**

Art. L.121-21 "Est soumis aux dispositions de la présente loi, quiconque pratique ou fait pratiquer le démarchage, au domicile d'une personne physique, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, afin de lui proposer l'achat, la vente, la

location, la location vente ou la location avec option d'achat de biens, ou la fourniture de services.

Est également soumis, aux dispositions de la présente loi, le démarchage dans les lieux non destinés à la commercialisation du bien ou du service proposé et notamment l'organisation par un commerçant ou à son profit de réunions ou d'excursions afin de réaliser les opérations définies à l'alinéa précédent.

Art. L.121-23 "Les opérations visées à l'article L.121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

1° Nom du fournisseur et du démarcheur,

2° Adresse du fournisseur,

3° Adresse du lieu de conclusion du contrat,

4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des marchandises ou objets offerts ou des services proposés.

5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et les délais de livraison des marchandises ou objets, ou d'exécution de la prestation de services, 6° Coût des travaux global à payer, modalités de paiement; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L.313-1.

7° Faculté de renonciation prévue à l'article L.121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L.121-23, L.121-24; L.121-25 et L.121-26.

Art. L.121-24 : "Le contrat visé à l'article L.121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L.121-25. Un décret pris en conseil d'état précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client.

Art. L.121-27 "A la suite d'un démarchage par téléphone ou par tous moyens techniques assimilables, le professionnel doit adresser au consommateur une confirmation de l'offre qu'il a faite. Le consommateur n'est engagé que par sa signature. Il bénéficie alors des dispositions prévues aux articles L.121-16 et L.121-19.

Art. L.121-25 "Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande, ou à son engagement d'achat, est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L.121-27.

Art. L.121-26 "Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L.121-25, nul ne peut exiger, ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre, ni sous quelque forme que ce soit, une contrepartie quelconque, ni aucun engagement, ni effectuer quelque prestation de service de quelque nature que ce soit.

En conséquence le présent acte ouvre droit pour le L'ACQUEREUR à l'exercice de la faculté de

rétractation prévu par les articles 1, 2, 2bis et 3 de ladite loi, retranscrit aux présentes.

Le bordereau d'annulation visé dans le texte de l'article L.121-24 dudit code, figure aux termes des présentes ce que les parties reconnaissent expressément.

I. 30 AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu.

I. 31 ANNULATION DE COMMANDE

ANNULATION DE COMMANDE
<u>Loi n° 72-1137 du 22 Décembre 1972</u>

Si vous souhaitez annuler votre commande vous pouvez utiliser le bordereau détachable ci-contre.

- Compléter et signer ce formulaire :
- L'envoyer par Lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante:

Nom de la société .....	...	.....
Adresse de la société .....	...	.....
Code postal et ville .....	...	.....

- L'expédier au plus tard le septième jour à partir du jour de la commande.

Je soussigné déclare annuler la commande ci-après :

Nature du service commandé	..........
Date de la commande	..........
Nom du client	..........
Adresse du client	..........

II. – DISPOSITIONS PARTICULIERES

II. 1 – VENDEUR.

La société dont les caractéristiques suivent :

Dénomination la « LE RELAIS»	Forme : S.C.C.V
Capital : 1.000 euros	Siège social : 123 Rue du Château, à BOULOGNE BILLANCOURT
Greffe d'immatriculation : NANTERRES	N° d'immatriculation : 337.879.548
Représentée par Monsieur Hervé HARDY	Qualité : Mandataire

II. 2 – L'ACQUEREUR.

MONSIEUR (1)	MADAME (1)
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	
<i>OU TOUTE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE QU'IL LUI(LEUR) PLAIRA DE SE SUBSTITUER.</i>	

II. 3. DESTINATION.

La totalité de l'ensemble immobilier constituera : un ensemble immobilier à usage d'Etablissement d'Hébergements pour Personnes Agées Dépendantes.

(1) JOINDRE COPIE DES CARTES D'IDENTITE ET DU LIVRET DE FAMILLE

II. 4. OBJET DU CONTRAT.

Le (les) Lot(s) de copropriété ci-après dans un ensemble immobilier ayant pour partie fait l'objet d'une extension neuve et pour le solde devant faire l'objet d'une réhabilitation, entrant dans les critères de la réhabilitation visés à l'instruction 5 B-2-10 du 29 décembre 2009, permettant aux acquéreurs de bénéficier des dispositions de l'article 199 sexvicies du CGI.

COMMUNE : <i>CHEZY SUR MARNE</i>	Adresse : <i>21 à 23 Grand Rue et 1 rue de carmes,</i>
PLAN DE VENTE n° :	ETAGE :
TYPE :	SUPERFICIE HABITABLE :M2

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, sera attachée à l'appartement et à ses annexes ci-dessus désignés.

Observation étant ici faite que le vendeur a obtenu : un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la commune de CHEZY SUR MARNE le 31 juillet 2002 sous le numéro PC0218602E0003, suivi d'un permis modificatif délivré par Monsieur le Maire de la commune de CHEZY SUR MARNE le 16 août 2006 sous le numéro PC0218602E0003 1

II. 5. DEPOT DE GARANTIE () OUI () NON (2)

L'ACQUEREUR dépose la somme de :

.....Euros (3)

soit un maximum de 5 % du prix. Cette somme devant être transférée sur un compte spécialement ouvert à cet effet.

Chèque n°	en date du
Tiré sur	

II. 6. REALISATION.

Délai maximum pour la signature de l'acte authentique d'acquisition :	2 Mois à compter de la signature des présentes.
Achèvement des Travaux :	Délai prévisionnel 4 ^{ème} trimestre 2010.

II. 7. PIECES JOINTES.

SONT JOINTS :

<ul style="list-style-type: none"> - CONDITIONS GENERALES, - BORDEREAU D'ANNULATION DE LA LOI N° 72-1137 DU 22 DECEMBRE 1972 AU N° I.31. - ETAT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS. - LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'ARTICLE L.271-4 DU CCH - NOTICE SOMMAIRE DESCRIPTIVE. - PLAN DU BIEN. - L'ATTESTATION DE L'ARCHITECTE AU TITRE DE L'ARTICLE R.262-9 DU CCH SUR LA VALEUR DES EXISTANTS ET DES TRAVAUX.

II. 8. PIECES A JOINDRE.

A JOINDRE :

<ul style="list-style-type: none"> - COPIE DES CARTES D'IDENTITE ET LIVRET DE FAMILLE, - LE CAS ECHEANT CHEQUE DE DEPOT DE GARANTIE.
--

(2) METTRE UNE CROIX DANS LA BONNE REPONSE.

(3) SI OUI - CHEQUE A L'ORDRE DE LA SCP EYROLLES & ASSOCIES, NOTAIRES A AIX EN PROVENCE, 52, BOULEVARD DU ROI RENE

II. 9. PRIX.

LA VENTE EST CONSENTIE MOYENNANT	
LE PRIX (4)	€.
COMPRENANT :	
LE PRIX DES EXISTANTS (4)	€.
LE COUT DES TRAVAUX BENEFICIANT DE LA REDUCTION D'IMPÔTS (4)	€.
LE COUT DES TRAVAUX (4) N'EN BENEFICIANT PAS	€.
EN SUS DU PRIX L'ACQUEREUR DEVRA REGLER, SAUF A PARFAIRE OU A DIMINUER LES FRAIS DE NOTAIRES CHIFFRES A LA SOMME DE : (4)	€.
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT FRAIS DE NOTAIRE INCLUS : (4)	€.

Le prix ci-dessus convenu au titre des existants sera payé comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un CHEQUE DE BANQUE ou d'un virement SWIFT.

II. 10. PRET ENVISAGE () OUI () NON (5)

MONTANT.....	€
DUREE MINIMUM.....	
TAUX MAXIMUM (HORS ASSURANCE).....	% L'AN
DATE LIMITE D'OBTENTION DU PRET (45 JOURS MAXIMUM)	
BANQUE.....	

MENTION MANUSCRITE (6)

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)

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX sur TREIZE PAGES, en ce compris le bordereau d'annulation de la loi N° 72-1137 du 22 Décembre 1972, en page 11 au N° I.31.

LE VENDEUR

En son siège social

Le

L'ACQUEREUR

A

Le

- (4) VOIR GRILLE
- (5) METTRE UNE CROIX DANS LA BONNE REPONSE.
- (6) A N'UTILISER QUE SI LE OU LES PRETS NE COUVRENT PAS TOUT LE PRIX ET LES EVENTUELS FRAIS.