

COMPROMIS DE VENTE ENTRE LES SOUSSIGNE
IMMEUBLE NEUF ACHEVE

I – CONDITIONS PARTICULIERES

I. 1. VENDEUR

La société SCI LE RELAIS, 123 Rue du château à BOULOGNE BILLANCOURT, immatriculée au RCS de NANTERRES sous le N° 337 879 548

Ici représentée par Monsieur Hervé HARDY, en qualité de mandataire.

I. 2. ACQUEREUR(S)

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

ou toute personne physique ou morale qu'il lui(leur) plaira de se substituer.

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

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

A CHEZY SUR MARNE dans un ensemble immobilier à usage d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, 21 à 23 Grand Rue et 1 rue des carmes,

Le (les) Lot(s) de copropriété ci-après :

PLAN DE VENTE n°	ETAGE.....
TYPE.....	SUPERFICIE HABITABLE.....M ²
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 au lot et à ses annexes ci-dessus désignés.

L'immeuble objet des présentes fera fait l'objet d'un règlement de copropriété qui sera dressé par Me EYROLLES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE.

Il a été achevé au cours du troisième trimestre 2009.

I. 4. PRIX

La vente est consentie moyennant

LE PRIX TTC (2- H)..... €.

En ce compris les meubles et éléments mobiliers figurant dans les documents joints au présent compromis.

Le prix stipulé FERME et DEFINITIF.

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.

I. 6. BILAN FINANCIER

PRIX TTC (2 - H).....	€.
FRAIS D'ACTE D'ACQUISITION (2 - C).....	€.
FRAIS D'ACTE DE PRET (2 - D)	€.
TOTAL DE L'INVESTISSEMENT (2 - G)	€.

(2) Voir Grille de prix

I. 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) :

(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.

I. 8. DEPOT DE GARANTIE

L'acquéreur 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 dans les livres de Me EYROLLES Notaire associé à AIX EN PROVENCE ;

Chèque n°	En date du
Tiré sur	
A L'Ordre de Me EYROLLES Notaire associé à AIX EN PROVENCE 52 Bd du Roi René.	

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.

I. 9. REALISATION

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

I. 10. PIECES JOINTES

Sont joints

- Conditions générales,
- Dispositions relatives à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.
- Dispositions finales
- Bordereau d'annulation,
- Plan de l'appartement,
- Imprimé d'information au titre des risques naturels et technologiques.
- Projet de bail commercial.

I. 11. PIECES A JOINDRE.

A joindre :

- Copie des cartes d'identité et livret de famille,
- Chèque de dépôt de garantie.

(3) Chèque à l'ordre de la SCP EYROLLES & associés, notaires à AIX EN PROVENCE, 52, boulevard du Roi René

II – CONDITIONS GENERALES

II. 1. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier, dont fait partie le lot objet des présentes, comporte un ensemble de quatre bâtiments comprenant ensemble 92 unités d'hébergements.

Avec terrain autour à usage de jardin commun et de parkings.

II. 2. DESTINATION

La destination de l'ensemble immobilier sera une activité commerciale soumise à la T.V.A. consistant pour l'ensemble des bâtiments en un d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes. Tout propriétaire de tout lot de copropriété dudit ensemble immobilier devra donner à bail à loyer commercial, son ou ses lots de copropriété au profit de l'exploitation unique de la résidence.

Le tout devant ainsi constituer pour les investisseurs une activité de location soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° du Code Général des Impôts.

L'acquéreur déclare en outre faire cette acquisition afin de bénéficier des dispositions de la loi dite « BOUVARD » c'est à dire à l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts, qui autorisent à bénéficier d'une réduction d'impôts calculée sur l'investissement réalisé ; cette réduction d'impôt est cependant soumise à un plafond, et à diverses conditions et contraintes que l'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître.

L'acquéreur pourra y préférer, selon le choix qui lui paraîtra le plus judicieux, le régime de droit commun des Loueurs Meublés Professionnels ou non professionnels.

II. 3. 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 le jour de l'acte authentique par prise à bail.

C - BAIL COMMERCIAL

Le projet de bail commercial avec projet d'acte de subrogation est remis ce jour pour information à l'acquéreur qui s'oblige à conclure l'acte de subrogation dans le bail commercial, avec le gestionnaire de la résidence concomitamment avec la signature de l'acte authentique d'acquisition avec prise d'effet au jour de l'acte.

II. 4. 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. Le dépôt de garantie ci-dessous lui sera remboursé, 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 réalisation d'un seuil de pré-commercialisation du programme immobilier fixé à 50 lots au 30 Avril 2010.

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.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :

II. 5. 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-dessus désigné.

II. 6. 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 le dépôt de garantie versé sera restitué à l'ACQUEREUR, le VENDEUR autorisant d'ores et déjà le Notaire à effectuer cette restitution.

II. 7. CONSTITUTION D'UN DEPOT DE GARANTIE

Le cas échéant et selon ce qui a été indiqué en première 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.

II. 8. 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.

II. 9. 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 du dépôt de garantie.

II. 10. PAIEMENT DU PRIX

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

IL EST PRECISE ICI QUE LE PRIX NE COMPREND PAS (ainsi qu'il est indiqué dans le tableau visé au paragraphe « BILAN FINANCIER ») :

- Les frais d'actes notariés de vente, en particulier les émoluments du Notaire (acte de vente, acte de prêts), les frais de publicité foncière, les honoraires du conservateur des hypothèques, la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété qui sera remboursée par l'ACQUEREUR au VENDEUR au jour de la signature de l'acte authentique de vente.
- Les frais d'acte concernant les emprunts auxquels l'ACQUEREUR pourrait avoir recours.
- Les frais, droits émoluments et honoraires du notaire relatifs notamment à l'acte de subrogation dans le bail commercial ; étant observé que les honoraires du notaire (qui sont libres conformément aux stipulations de l'article 13 du Décret N° 78-262 du 8 Mars 1978 et du décret N°86-358 du 11 Mars 1986) ont été proposé pour la somme de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS (498 euros) TTC.

II. 11. 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.

II. 12. 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.

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 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.

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 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.

COPROPRIETE - 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.

II. 13. ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire des biens ci-dessus désignés et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de réitération ci-après prévu.

II. 14. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.

La commune concernée est concernée par un plan des risques naturels mais n'est concerné par aucun plan de prévention de risques 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.

II. 15. 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) sera fourni par le VENDEUR à l'ACQUEREUR joint à l'acte authentique.

II. 16. 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 au cours de l'année 2009, les biens vendus n'entrent pas dans les dispositions sus-énoncées.

II. 17. 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.

II. 18. REGLEMENTATION RELATIVE AU SATURNISME

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

II. 19. ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE ET RESPONSABILITE DECENNALE

Le bien ayant été édifié depuis moins de dix années, le vendeur subroge l'ACQUIREUR dans le bénéfice des assurances assurance dommage ouvrage et responsabilité civile souscrites par le promoteur de l'opération.

II. 20. FRAIS DES ACTES REITERATIFS

L'ACQUIREUR paiera les frais des présentes, de l'acte authentique et de ses suites y compris celui de toutes demandes de pièces d'état civil cadastrale d'urbanisme, hypothécaire, et de toutes notifications exigées par la loi. En outre, l'acquéreur déclare avoir été informé que le notaire rédacteur a proposé de fixer à la somme de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS (498 euros) TTC ses honoraires pour rédaction de l'acte de dépôt de pièces de l'acte de subrogation dans le bail commercial lesquels honoraires seront librement fixées avec l'ACQUIREUR conformément aux stipulations de l'article 13 du Décret N° 78-262 du 8 Mars 1978 et du décret N°86-358 du 11 Mars 1986. Ces honoraires seront versés au jour de la signature de l'acte authentique de réitération.

L'ACQUIREUR reconnaît avoir été informé que les frais indiqués en première partie des présentes, le sont à titre prévisionnel, en fonction soit du taux d'enregistrement, soit de la T.V.A., des pourcentages pour le calcul des émoluments, des frais fixes, du régime de faveur pouvant être accordé au prêt et en fonction des garanties imposées par le prêteur, en vigueur à ce jour. En conséquence l'ACQUIREUR devra supporter toutes augmentations de frais entraînées par une modification desdits taux et pourcentages. Il déclare avoir été en outre informé que ceux-ci ont été précisés sauf à parfaire ou à diminuer en fonction du dossier définitif de l'ACQUIREUR ;

II. 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 siège du vendeur seront seuls compétents.

II. 22. DISPARITION DES PARTIES

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

II. 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)

II. 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.

II. 25. REMISE DE PIECES

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

III - DISPOSITIONS FINALES

III. 1. POUVOIRS

Les parties se donnent réciproquement pouvoirs à l'effet de déposer les présentes conventions aux minutes du ou des Notaires susnommés, avec tous pouvoirs de reconnaître les écritures, mentions et signatures qu'elles déclarent dès à présent expressément reconnaître et réitérer, et pour faire procéder aux formalités de publicité foncière.

Dans ce cas la partie qui aura acquitté l'impôt et les pénalités exigibles, aura un recours tel que de droit contre son co-contractant pour se faire rembourser les sommes qu'elle aura payées en son acquit.

III. 2. 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.

III. 3 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 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 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'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 sept 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 sept 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 sept 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 lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. 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 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.

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.

III. 4 - ANNULATION DE COMMANDE

<u>Code de la Consommation articles L.121-23 à L.121-26</u>
--

Si vous annulez 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	SELECTYS
Adresse de la société	3 bis avenue Foch
Code postal et ville	05000 GAP

- L'expédier au plus tard le septième jour à partir du jour de la commande, ou si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.

Je soussigné déclare annuler la commande ci-après :

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

SIGNATURE DU CLIENT

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX sur QUINZE PAGES

LE VENDEUR

Au siège de son représentant.

Le

L'ACQUEREUR

A

Le