

VENTE DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Les soussignés :

Vendeur(s):

Madame Angélique, Yvonne CHABRIT, responsable commerciale, demeurant à MORANGIS (91420), 7 bis du Poirier Marlé.
Née à ANTONY (92160), le 6 mai 1980.
Divorcée de Monsieur Ramdane OULTAF suivant le jugement du Tribunal de Grande Instance d'Evry du 16 février 2023, et non remariée.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Et

Acquéreur(s):

Monsieur Théo AGATHE, Technicien de laboratoire, demeurant à MORANGIS (91420) 85 av Honoré de Balzac.
Né à ATHIS-MONS (91200), le 21 février 2000.
Célibataire.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Leila FATHALLAH, Chef de produit, demeurant à PARIS (75013), 20 avenue d'Ivry.
Née à BEIROUT (Liban), le 1 juin 2000.
Célibataire.
De nationalité Libanaise.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

En cas de personnes physiques : nom, prénom, date et lieu de naissance, nationalité, adresse, régime matrimonial, pacs, succession. En cas de personnes morale : forme, dénomination, capital social, siège, n° RCS, nom, qualité et adresse du dirigeant, faire référence à la décision de l'assemblée, ou des pouvoirs statutaires.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-dessus nommées devant conclure entre elles un avant contrat portant sur la vente d'un bien immobilier sont informées par le rédacteur des présentes que la forme sous-seing-privée du présent avant-contrat ne leur permettra pas de le faire publier à la conservation des hypothèques ou au libre foncier.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice. Les parties averties de cette situation confirment persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous seing privé.

Par suite en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra à la requête de l'autre partie être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé. Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

- **Clause de substitution :** L'acquéreur nommé pourra substituer ou s'adjoindre tout tiers, personnes physiques de sa famille ou morale dont il sera associé de son choix, aux mêmes clauses et conditions fixées par présentes, mais dont il sera solidairement garant, (attention soumis à l'enregistrement si clause de substitution)

☐ **Clause de substitution :** sans effet à la demande des parties (*cochez ci-devant*)

CAPACITE :

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes. Que leur état-civil et leurs qualités indiquées en tête des présentes sont exacts. Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire. Quelles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

Qu'elles ne sont pas concernées : Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

➤ Ont convenu et arrêté ce qui suit :

Le VENDEUR en s'obligeant ainsi que ses héritiers et Ayant droit solidairement entre eux, à toutes les garanties ordinaires et de droit, **vend à l'ACQUEREUR qui accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives et de l'application de l'article L 271-1 du CCH, définies aux présentes**, les biens ci-après désignés tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, sans exception ni réserve. Il déclare parfaitement connaître lesdits bien pour les avoir visités en vue du présent contrat et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.
Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayant cause, solidairement entre eux.

SITUATION du bien à vendre Adresse, code postal, Ville

7 bis rue du Poirier Marlé
91420 MORANGIS

Référence cadastrale : section, n° des lots et millièmes

Section H
Section H

Numéro 552
Numéro 553

00ha 04a 34ca
00ha 00a 99ca

DESIGNATION – COMPOSITION du bien à vendre

Nature : **maison** Surface habitable : **98.20m²** Superficie du terrain : **196m²**

Composition :

Lot numéro deux (2) :

La jouissance exclusive et particulière d'une parcelle de terrain en ce compris le sol des constructions ci-après désignées d'une contenance de 196m².

La propriété exclusive et particulière d'un pavillon édifié à droite en façade sur la rue du Poirier Marlé composé de :

- au sous-sol : d'une garage, chaufferie, buanderie, pièce bureau, escalier d'accès au rez-de-chaussée ;
- au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, salle à manger, wc, escalier d'accès à l'étage ;
- Au premier étage : trois chambres, salle de bains, wc.
- Grenier au-dessus accessible par une trappe.

Et les 452 / 1.000èmes des parties communes générales.

L'ensemble immobilier fait l'objet d'un état descriptif de division de la copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître René MALTERRE, notaire à LONGJUMEAU, le 13 janvier 1972.

Loi Carrez

Article 46 Loi du 107/65–Loi du 18/12/96 Surface Privative des lots (*uniquement pour les biens soumis à la loi*). La surface privative des lots supérieurs à 8m² (cave, aire de parking, garage exclus) est de : **98.20m²**. Les documents de mesurage sont annexés aux présentes.

Etat des biens mobiliers inclus dans le prix de la vente

En ce qui concerne les biens meubles et objets mobiliers, l'ACQUEREUR les prendra article par article tels qu'ils figurent dans la liste ci-dessus, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconque contre le VENDEUR, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

DIX MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS EUROS – 10.350 € (liste annexée)

SITUATION JURIDIQUE le Vendeur déclare :

Le Vendeur déclare que le bien :

- ☒ Constitue sa résidence principale
- ☐ Ne constitue sa résidence principale

Origine de propriété :

Que le bien a été acquis par le ou les Vendeurs suivant acte authentique reçu par **Me BOUVET, notaire à MORSANG SUR ORGE en date du 28 Avril 2022.**

Précédent propriétaire : **Mr SERVAT**

Construction ou rénovation depuis moins de dix ans :

- ☒ Le bien objet du présent compromis a été construit est achevé dans sa totalité depuis plus de 10 ans.
- ☐ Le bien objet du présent compromis a été construit est achevé dans sa totalité depuis moins de 10 ans, le VENDEUR s'engage à fournir copies de tous justificatifs conformément aux articles L242-1 et suivant du code des assurances d'assurance sur l'ouvrage, ainsi que le permis de construire, le certificat de conformité ou la déclaration de travaux en sa possession.
- Le certificat de conformité a été délivré le :
- ☐ Les biens objet du présent compromis n'ont fait l'objet d'aucune construction, rénovation depuis leur acquisition sans permis de construire ou déclaration de travaux, et certificat de conformité.
- ☐ Contrat d'affichage concernant le bien :

Servitudes et Urbanisme :

☒ Les biens objet du présent compromis ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux du plan d'aménagement et d'urbanisme et de la loi en générale, les points d'urbanisme faisant l'objet d'une condition suspensive au présent compromis.

☒ Les biens objet du présent compromis ne sont pas dans une zone soumise à une quelconque interdiction, autorisation, classement, protection, (site classé, monuments ... etc.) de nature à nuire à l'objet de l'acquisition envisagée par les acquéreurs.

☐ Le Vendeur déclare que le bien fait l'objet d'une servitude particulière suivante : *(indiquer la date de l'acte et le notaire rédacteur de cette servitude)*

Environnement

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas situé à proximité d'une carrière souterraine ou de marnières, ni de carrière à ciel ouvert. Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu ou souterrain n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement. Qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

Le VENDEUR déclare que le bien n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code assurances, ni avoir été informé d'un tel sinistre.

Assainissement Habitabilité :

☒ Le VENDEUR déclare que l'installation est : conforme – ~~non conforme~~ *(rayer la mention inutile)* à la législation.

☒ Le VENDEUR déclare que dans le cas où le bien est destiné à l'habitation, il répond aux normes d'habitabilité exigées par la loi, et qu'en cas d'existence d'une piscine les normes de sécurité rendues obligatoires par la loi sont respectées.

Si l'immeuble est soumis à une obligation de vérification préalable des réseaux d'assainissement, ou que la commune adhère à un service public d'assainissement non collectif (SPANC), ou qu'une étude de sol soit obligatoire lors d'une cession immobilière, le certificat de vérification ou les attestations de mise en conformité seront annexés à l'acte, authentique.

☐ Le VENDEUR déclare : que les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées, et les eaux vannes. Il déclare n'avoir reçu aucune injonction des services compétents d'avoir à effectuer les travaux de mise en conformité. Il fournit ce jour, si la commune est concernée par un SPANC le diagnostic de moins de trois ans rendu obligatoire par la loi 2010 – 788 du 12 Juillet 2010 (Grenelle II) et applicable au 1 janvier 2011.

Les parties conviennent que le prix du bien négocié tient compte de la situation en regard des diagnostics. Si le diagnostic d'assainissement faisait apparaître la non-conformité de l'installation, l'acquéreur qui achète en toute connaissance de cause devra faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

☒ Le VENDEUR déclare que le bien est relié au tout à l'égout.

☐ Le VENDEUR déclare que le bien est équipé de l'assainissement non collectif suivant : (fosse septique, fosse toutes eaux)

Convention entre les parties :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Situation Hypothécaire :

Les biens seront libres au jour de la vente de tout privilège immobilier et de toutes hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales. Le vendeur s'oblige, frais à sa charge d'en apporter mainlevée et certificat de radiation.

Etat locatif, Jouissance :

Le VENDEUR déclare que les biens seront le jour de l'entrée en jouissance :

☒ Libre de toute location, réquisition ou occupation

☐ Loués selon état locatif annexé aux présentes

SITUATION JURIDIQUE – REGLEMENTATIONS

Préalable : L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé sur les textes repris par les diagnostics techniques ci-dessous s'appliquant au bien qu'il envisage d'acquérir, et qu'à sa demande des informations complémentaires pourront lui être fournies par le vendeur ou son mandataire.

Attention seule la situation du bien en regard de la Loi à la signature de l'acte authentique sera retenue, et les documents rendus obligatoires par les textes en vigueur seront annexés si la loi l'oblige, et dans tous les cas à l'acte authentique. Une information sur la présence d'un risque de mûres dans les zones délimitées en application de l'article L 133-8 du CCH sera éventuellement fournie.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente de l'état risques naturels, miniers et technologiques, l'ACQUEREUR, peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

Convention en regard des réglementations

Sauf convention contraire entre les parties, l'ACQUEREUR prend acte de situation de l'immeuble en regard des différentes réglementations ci-dessus et s'oblige à en faire personnelle. Il renonce à tout recours contre le vendeur, la vente ayant lieu à ses risques et périls, sans aucune garantie de la part du vendeur sauf : non-respect des obligations tenant aux textes ci-dessus, et repris dans l'ordonnance 2005 – 655 du 8 Juin 2005, et dans ses décrets d'application.

L'ACQUEREUR ne pourra se prévaloir à l'encontre du vendeur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ne pourra exiger aucun document, attestation supplémentaire, du vendeur autre que ceux qui lui sont remis ce jour en regard des réglementations, ou que le VENDEUR se serait engagé à fournir, avant la signature de l'acte.

Le vendeur s'engage à fournir le certificat de conformité des réseaux d'assainissement au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique. Si des travaux étaient à prévoir, ils seraient à la charge exclusive du vendeur.

Détecteur de fumée

Le vendeur déclare qu'au jour des présentes, le bien est à l'usage de logement :

☒ Oui

☐ Non

Il rappelle conformément à l'article L 129-8 du Code de la construction et de l'habitation que : « Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement. Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie. L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie. »

Biens soumis aux textes	Oui	Non	Date du constat	Commentaires
Constat de risques d'exposition au plomb Code de la santé publique art. L 1334-5 et L 1334-6		X		
Etat de Présence ou d'absence d'amiante Code de la santé publique art. L 1334-13	X		18/03/2026	diagnostics annexés
Etat relatif à la présence de termites Code de la construction et de l'habitation art. L 133-6		X		
Etat de l'installation intérieur de gaz Code de l'environnement selon zones art. L 1331-1-1	X		18/03/2026	diagnostics annexés
Etat des risques naturels et technologiques Code de l'environnement selon zones art. L 125-5	X		18/03/2026	diagnostics annexés
Diagnostic d'assainissement non collectif (ANC) Code de la santé publique loi 2010-788 du 12 Juillet 2010 L 1331-1-1	X		27/04/2026	diagnostics annexés
Etat relatif à l'installation intérieure d'électricité Code de la construction et de l'habitation art. R. 134.10 à R. 134-13 – DECRET 2008 -384	X		18/03/2026	diagnostics annexés
Diagnostic des performances énergétiques C.C.H L 134.1 (indiquer la classe énergétique)	X		18/03/2026	diagnostics annexés Catégorie E
Surface privative des lots Art. 46 Loi du 10/07/65 Loi du 18/12/96	X		Surface privative m² 98.20m²	N° du ou des lots 2
En cas ou la surface n'est pas connue le mandant se charge de faire effectuer le mesurage. Les frais étant à sa charge, il pourra demander au mandataire de faire effectuer le mesurage				

COPROPRIETE

☒ Le bien est soumis au statut de la copropriété :

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA COPROPRIETE

Répartition des charges de copropriété et Information (le cas échéant)

COPROPRIETE DE SOL : Pas de syndic, pas de charges, pas d'assemblée, pas de carnet d'entretien.

Entretien de la toiture commune uniquement, en cas de travaux répartition entre les lots 1 et 2.

Le VENDEUR s'engage à obtenir et fournir le certificat mentionnant l'apurement des charges de copropriété (art.20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) à la date prévue pour la signature de l'acte du syndic de l'immeuble ci-dessous désigné : (nom, adresse)

Art 45-1 de la loi n°65-557 du 10/07/1965 « tout candidat à l'acquisition 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, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Art 4-4 du décret n° 67-223 du 17/03/1967 modifié par Décret n° 2004-479 du 27 mai 2004

Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

Le contenu de ce carnet d'entretien est défini par le décret n° 2001-477 du 30/05/2001

REPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIETE A LA DATE DE LA CESSION (le cas échéant)

Selon l'article -6-2 du décret du 17/03/1967, le principe de répartition des provisions sur charges à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété est le suivant :

- Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du 3^{ème} alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10/07/1965 **incombe AU VENDEUR**
- Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR qui **est copropriétaire au moment de l'exigibilité**
- Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui **est copropriétaire lors de cette approbation.**

Cependant selon l'article 6-3 du décret du 17/03/1967, toutes les clauses répartissant les charges entre le VENDEUR et L'ACQUEREUR d'un lot sont possible et le cas échéant elles doivent stipulées dans les conditions particulières. Ces stipulations n'ont d'effet qu'entre les parties. Le syndic conserve pour débiteur celui désigné par les dispositions ci-dessus.

REPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIETE A LA DATE DE LA CESSION (le cas échéant)

Article L 271 – 2 Créé par LOI n° 2014 – 366 du 24 mars 2014 – art. 54 (V) : En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :

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

- a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (1).
- b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés.
- c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose.

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

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

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

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble

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

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

6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L.731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731- 12.

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

IMPORTANT :

Lorsque l'ensemble des documents ci-dessus SAUF le carnet d'entretien, la notice d'information et le diagnostic technique global ne sont annexés à l'acte notifié conformément à l'article L. 271-1 du CCH, le délai de rétractation ou de réflexion ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur. Cette communication est réalisée selon les dispositions de l'article L 271-1.

Travaux relatifs aux parties communes

Ceci étant rappelé, les parties ont adopté les conventions suivantes :

Provisions exigibles du budget prévisionnel :

S'agissant des provisions exigibles du budget prévisionnel (charges courantes), les PARTIES ont décidé de convenir d'une autre répartition dans les conditions suivantes : l'ACQUEREUR contribuera au paiement de la provision exigible du trimestre ou de la période en cours au jour de la vente, prorata temporis de la période d'occupation du bien, à compter de la date de la réitération de la vente par acte authentique.

Dépenses non comprises dans le budget prévisionnel décidées au jour du compromis :

Pour ce qui concerne le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel votées ou décidées à ce jour, les PARTIES conviennent d'une autre répartition, dans les conditions suivantes : que les provisions et dépenses non comprises dans le budget prévisionnel et afférentes à des travaux décidés, qu'ils soient exécutés ou non, et dont le paiement n'est pas exigible à ce jour, seront à la charge exclusive du VENDEUR.

Les travaux décidés s'entendent de toute dépense chiffrée et votée en assemblée ou, pour les copropriétés visées aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, toute dépense chiffrée et décidée dans les formes prévues par la réglementation au jour du présent compromis.

Il est rappelé que conformément à l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967, toute convention contraire aux dispositions de son article 6-2 n'a d'effet qu'entre les PARTIES à la mutation à titre onéreux.

Dépenses non comprises dans le budget prévisionnel décidées après le compromis :

Si, entre la signature des présentes et celle de leur réitération par acte authentique, une ou plusieurs assemblées générales des copropriétaires sont convoquées, ou une ou plusieurs réunions ou consultations des copropriétaires sont organisées (s'agissant d'une copropriété visée aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965), le VENDEUR s'engage à transmettre à l'ACQUEREUR l'ordre du jour ou les éléments relatifs à cette consultation, accompagnés de ses annexes et du mandat de l'y représenter au moins DIX (10) JOURS avant la date de la réunion ou de la fin de la consultation, et ce, sauf urgence au sens du décret du 17 mars 1967. Le VENDEUR transmet ces documents à l'ACQUEREUR par tout moyen à la convenance des parties, l'ACQUEREUR en attestant réception, à défaut le VENDEUR notifie ces documents à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Lorsque les décisions sont prises sous la forme d'une consultation écrite, ou lorsque l'assemblée est consultée au seul moyen du vote par correspondance, du fait notamment d'une crise sanitaire, l'ACQUEREUR transmet ses instructions écrites au VENDEUR par tout moyen à la convenance des parties, le VENDEUR en attestant réception, et à défaut, l'ACQUEREUR notifie ses instructions au VENDEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le VENDEUR s'oblige à émettre un vote conforme aux instructions écrites reçues de l'ACQUEREUR.

Il est rappelé aux parties que, pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois (3) jours francs avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

Les PARTIES conviennent que les provisions ou dépenses non comprises dans le budget prévisionnel afférentes à des travaux qui pourront être décidés lors de l'assemblée, ou par les copropriétaires, dans les copropriétés visées aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, seront à la charge de l'ACQUEREUR. L'ACQUEREUR s'oblige, dans ce cas, à rembourser au VENDEUR, le jour de la réitération par acte authentique, les provisions ou dépenses qu'il aura versées correspondant à ces travaux. En cas de non respect des présentes stipulations par le VENDEUR, la charge des provisions ou dépenses non comprises dans le budget prévisionnel afférentes aux travaux décidés entre les présentes et la réitération de la vente sera supportée par le VENDEUR. Les travaux décidés s'entendent de toute dépense chiffrée et votée en assemblée, ou, pour les copropriétés visées aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, toute dépense chiffrée et décidée dans les formes prévues par la réglementation. Cependant, le coût définitif des travaux urgents de sauvegarde de l'immeuble décidés par le syndic avant la réitération du présent compromis par acte authentique restera à la charge exclusive du VENDEUR, dès lors que ces travaux n'auront pas été ratifiés par une assemblée avant la réitération du présent compromis par acte authentique.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, aucune assemblée des copropriétaires n'a été convoquée.

Si une assemblée générale des copropriétaires est convoquée, ou une réunion ou consultation des copropriétaires est organisée (s'agissant d'une copropriété visée aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965) pour une date postérieure à la date prévue pour la réitération des présentes par acte authentique, le VENDEUR s'engage à transmettre à l'ACQUEREUR l'ordre du jour ou les éléments relatifs à cette consultation, accompagnés de ses annexes, et du mandat de l'y représenter, au moins DIX (10) JOURS avant la date de la réunion ou de la fin de la consultation, et au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique. Le VENDEUR transmet ces documents à l'ACQUEREUR par tout moyen à la convenance des parties, l'ACQUEREUR en attestant réception, à défaut le VENDEUR notifie ces documents à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Trop ou moins perçu constaté lors de l'approbation des comptes :

Conformément aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. S'agissant de l'exercice au cours duquel l'acte authentique sera établi, l'acquéreur fera donc son affaire de tout trop perçu ou du moins perçu sans avoir à en tenir compte auprès du VENDEUR.

En ce qui concerne les années antérieures, toutes les sommes qui pourraient être dues ou restituées au titre des charges, même si la demande de paiement du syndic intervenait postérieurement à la signature de l'acte authentique, incomberont ou bénéficieront à l'acquéreur.

Il est rappelé aux PARTIES qu'aux termes des dispositions de l'article 45-1 du décret précité, au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- les "provisions sur charges" correspondent aux sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat,
- les "avances" correspondent aux fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux,
- les avances sont remboursables au VENDEUR et exigibles auprès de l'ACQUEREUR.

En conséquence, au titre de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 (avance de trésorerie, fonds de réserve, fonds de roulement, emprunt), l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, au jour de la vente, le montant de sa part dans le fonds de roulement et/ou autres fonds de réserve, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par le syndic dans le questionnaire d'usage qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Avances :

Le VENDEUR déclare qu'il existe des avances d'un montant total de **NEANT**.

Fonds de travaux :

Le VENDEUR déclare qu'il existe au jour des présentes un fonds de travaux et que sa quote-part du fonds de travaux attachée aux Biens vendus est d'un montant de **0 €**

Les sommes versées au titre du fonds de travaux étant attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, elles ne seront pas remboursées par le syndicat au VENDEUR à l'occasion de la cession d'un lot..

Autres conventions entre les parties :.....

PRIX DE VENTE :

Si la vente se réalise : elle aura lieu moyennant le prix indiqué ci-dessous et payable au jour de la signature de l'acte authentique (*indiquer le prix net et les honoraires si ceux-ci sont à la charge de l'acquéreur, ou le prix honoraires inclus s'ils sont à la charge du vendeur*)

ATTENTION : la TVA est applicable sur un bien acquis en VEFA de Moins de 5 ans. Article 16 Loi 2010-237 du 9 Mars 2010 et est à la charge du Vendeur.

PRIX :

(Somme en toutes lettres) **TROIS CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS**

(Somme en chiffres) **355.000 €**

Honoraire à la charge de **vendeur**

Montant des honoraires **10.000 €**

Immeuble de moins de 5 ans : TVA 20% inclus dans le prix de vente charge vendeur.....
.....

Ces sommes représentent l'intégralité du prix convenu, en sus l'ACQUEREUR devra régler au notaire chargé de la réalisation de l'acte authentique, les frais d'acte, d'enregistrement et éventuellement d'hypothèque.

Le versement effectif de la totalité du prix, des frais et honoraires, ainsi que la signature de cet acte conditionneront le transfert du droit de propriété au profit de l'ACQUEREUR.

VERSEMENT DE L'ACQUEREUR – SEQUESTRE

L'ACQUEREUR versera, ou verse en dépôt le montant ci-dessous indiqué,

Entre les mains de : **Maître PERINELLI.**

A l'ordre de :

Notaire ou mandataire, choisi par les parties comme dépositaire de ce premier versement.

Montant du dépôt **10.000 €**

Virement tiré sur la banque

Emargement

AE

TA LF

MISSION DU SEQUESTRE

Le séquestre délivrera au vendeur dans les huit jours ouvrables, copie du reçu qu'il aura établie à l'ACQUEREUR. Il conservera la somme confiée avec pour mission de l'appliquer à la réalisation de la vente ou fait de l'acte authentique qui le déchargera de sa mission de séquestre. En cas de non réalisation pure et simple, il ne pourra remettre les fonds qu'en vertu d'un accord amiable, signé entre les parties ou sous l'injonction d'une décision judiciaire au cas où le litige devrait être arbitré. Si l'ACQUEREUR exerce sa faculté de rétractation prévue par la loi du 13 décembre 2000, 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.

- (1) Selon le cas en respect de la loi du 13 décembre 2000 séquestre habilité
- (2) Barrez la mention inutile

CONDITIONS GENERALES ORDINAIRES ET DE DROIT

La vente est consentie et acceptée selon les conditions générales et droites ci-dessous que l'ACQUEREUR s'oblige à accomplir.

JOUISSANCE

Il prendra le bien vendu dans son état au jour de l'entrée en jouissance, sans recours, ni garantie pour quelque cause que ce soit contre le vendeur. Bon ou mauvais état, vices de constructions apparents ou cachés, ou bien même erreur dans la désignation ou la contenance, quelle que soit la différence fut elle supérieure ou inférieure à 1/20^{ème} devant en faire son profit ou sa perte. Toutefois si le vendeur est un professionnel de l'immobilier la présente clause sera sans objet (décret 78 - 464 du 24/3/78)

GARANTIE DE SUPERFICIE

En ce qui concerne les lots de copropriété, la superficie indiquée dans la désignation du présent contrat fait l'objet de la garantie instituée par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi du 18/12/1996 dite loi Carrez.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou non, continues ou discontinues de toute nature grevant l'immeuble, à ses risques et périls sans recours contre le vendeur. (Voir servitude déclarée)

TAXES ET CHARGES

L'ACQUEREUR acquittera à compter de la date prévue pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et taxes assis ou à asséoir sur l'immeuble vendu, et les charges de toutes natures, la TVA immobilière Loi 2010-237 du 9 mars 2010 restant à charge des vendeurs. Dans l'année civile de l'entrée en jouissance, les deux parties acquitteront pour leur quote-part, la taxe foncière leur incombant au prorata temporis d'occupation du bien. Par convention entre les parties celle-ci pourra être calculée sur la base de la dernière taxe connue.

ASSURANCE - ABONNEMENT

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de tous abonnements, de toutes polices d'assurances, le cas échéant, de manière que le vendeur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le VENDEUR s'oblige à conserver son assurance jusqu'au jour de la libération des lieux vendus et à communiquer à l'ACQUEREUR tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE vendu et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

FRAIS, DROITS ET HONORAIRES

L'ACQUEREUR acquittera tous les droits, frais et honoraires mis à sa charge par les présentes et ceux qui en découleront.

CONDITIONS PARTICULIERES :

.....

.....

MONTANT DE L'ACQUISITION

(Somme en chiffres)

Prix de vente		355.000 €
Frais de négociation		
Provision pour frais d'acte		27.000 €
	Total à financer	382.000 €

PLAN DE FINANCEMENT

PLAN DE FINANCEMENT SANS RECOURS A UN EMPRUNT

☐ L'ACQUEREUR déclare ci-après qu'il n'envisage pas de contracter d'emprunt pour financer l'acquisition qui sera effectuée sur ses deniers personnels ; et que s'il devait ultérieurement à la signature des présentes avoir recours à un prêt pour quelque motif que ce soit, il ne pourrait se prévaloir de la condition suspensive prévue au code de la consommation relatif au crédit à l'immobilier. Il confirme son intention par la mention manuscrite ci-après conformément aux dispositions de l'article L 312 -17 du Code de la consommation.

Déclaration manuscrite des ACQUEREURS

« Je soussigné (nom, prénom) déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt.
Je reconnais avoir été informé(e) que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue au livre III chapitre II du Code de la consommation relatif au crédit immobilier. » (Signature)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

☒ L'ACQUEREUR déclarant recourir à des emprunts, le chapitre plan de financement ci-dessus est annulé.

PLAN DE FINANCEMENT AVEC RECOURS A UN EMPRUNT

L'(es) acquéreur(s) déclare(nt) que son (leur) acquisition se fera de la façon suivante :

(Somme en chiffres)

Deniers personnels ou assimilés	Apport personnel	28.000 €
Concours bancaires ou assimilés	Prêt immobilier	354.000 €
	Total égal à la somme à financer	382.000 €

DECLARATION de L'ACQUEREUR sur sa Capacité financière

L'(es) acquéreurs(s) déclare(nt) que rien dans sa (leur) situation juridique et dans sa (leur) capacité financière et bancaire ne s'oppose aux demandes de prêts qu'il(s) envisage(nt) de solliciter et que le montant de ses (leurs) encours de crédits, ainsi que ses (leurs) ressources s'élèvent aux sommes ci-dessous indiquées :

Ressources Mensuelles		Engagements Mensuels	
Salaires et Pensions	5.000 €	Crédit à la consommation	
Ressources Sociales		Pensions, assimilées	
Revenus Professionnels		Autres Engagements	
Ressources Diverses			
Total des Ressources	5.000 €	Total des Engagements	€

L'(es) acquéreur(s) certifie(nt) sincère et véritable la déclaration ci-dessus

Signature précédée de la mention manuscrite « sincère et véritable »

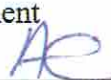
sincère et véritable



CARACTERISTIQUES des PRETS

L'(es) acquéreur(s) déclare(nt) qu'il(s) se propose(nt) de contracter les prêts ci-dessous aux conditions maximums indiquées, compatibles avec ses (leurs) possibilités de remboursement. (Taux d'intérêt hors assurance, frais de dossiers et d'hypothèque).

Type de Prêt	Montant du Prêt	Taux Intérêt % an maximum	Charges Mensuelles Maximum
Prêt immobilier	354.000 €	3.80 %	1.650 €
Total des Prêts à solliciter	354.000 €	Total des Charges Mensuelles	1.650 €

Emargement  TA LF

ORGANISMES FINANCIERS SOLLICITES

Le(s) acquéreur(s) déclare(nt) :

Solliciter, par des démarches personnelles les prêts ci-dessus, auprès d'organismes financiers de son (leurs) choix et notamment auprès des établissements suivants :

Tout organisme financier au choix de l'acquéreur.

CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AU FINANCEMENT

La vente objet des présentes est soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par l'acquéreur ou son mandataire, et dont les caractéristiques ont été définies aux chapitres ci-avant. Cette condition suspensive est stipulée au seul profit de l'acquéreur.

DUREE DE VALIDITE – PROROGATION – REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

La durée de validité de la présente condition suspensive est fixée comme suit :

Durée en jours : **60**

Date d'échéance : **23 AOUT 2026**

à : - 16 heures

Attention veuillez ne faire partir la durée de validité qu'à compter de la fin de la période de rétractation (10 jours) et ne peut être inférieur à 30 jours.

D'un commun accord entre les parties, et sur demande expresse de l'acquéreur formulée par écrit et accepté par le vendeur, la durée de validité de la présente condition pourra être prorogée conventionnellement.

Dans le délai fixé ci-dessus, dès que l'acquéreur aura obtenu un ou plusieurs prêts couvrant le montant total de la somme à financer et définie aux chapitres ci-avant, la présente condition suspensive sera considérée comme réalisée.

OBLIGATION DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur s'engage dans un délai raisonnable à effectuer toutes les démarches lui incombant directement, afin de permettre l'obtention du ou des prêts nécessaires à son acquisition. Tout retard non justifiable ayant pour conséquence d'allonger la durée d'immobilisation des biens à vendre, pourrai constituer un préjudice financier grave pour le vendeur.

Il s'engage notamment :

A déposer, dans un délai de **15 jours** (*10 jours, délai raisonnable compte tenu de délai de rétractation*) à compter de ce jour, plusieurs demandes de prêts, selon le plan de financement prévu aux présentes, et à en justifier au vendeur et ou, au mandataire le dépôt dans les **48 heures**, par la remise d'une attestation des établissements indiquant le montant du prêt sollicité et sa durée.

A fournir, à la première demande toutes informations, documents, se soumettre à toute visite médicale qui lui serait réclamée, par les organismes bancaires et financiers sollicités, ou le cas échéant par le mandataire dûment mandaté.

NON REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Dans le cas où la condition suspensive n'est pas réalisée dans le délai prévu, **sans que ce défaut incombe à l'ACQUEREUR**, et si ce dernier ne renonce pas à ladite condition dans les formes prévues par les présentes, chacune des parties retrouvera sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre ;
L'acquéreur devra justifier de la non-obtention des prêts auprès d'au moins deux établissements bancaires susceptibles d'y répondre et ce par lettre recommandée avec accusé de réception auprès du vendeur et ou son mandataire.

Dans ce cas le versement effectué par l'acquéreur lui sera immédiatement restitué sous réserve des obligations de formes.

Si la non-obtention des prêts a pour cause la faute de l'acquéreur, sa négligence, sa passivité, sa mauvaise foi ou tout abus de droit de nature à faire échec à la conclusion des contrats de prêts, le vendeur sera fondé à demander au tribunal de déclarer la présente condition suspensive réalisée, en application de l'article 1178 du Code Civil et attribution de dommages et intérêts pour le préjudice subi au titre de l'immobilisation abusive des biens à vendre, et aux dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure civile.

Dans ce dernier cas, l'acquéreur devra également indemniser le mandataire intervenant aux présentes pour le préjudice causé par cette faute.

Le séquestre ne pourra se dessaisir des fonds confiés ce jour, que sur instruction et commun accord trouvé entre les parties ou en vertu d'une décision judiciaire statuant en dernier ressort.

RENONCIATION à la CONDITION SUSPENSIVE

L'ACQUEREUR peut renoncer à la présente condition suspensive, soit par convenance personnelle ou soit parce que le montant total des prêts offerts est inférieur à celui des prêts sollicités. Il devra dans ce cas notifier son renoncement au vendeur et au mandataire avant la fin du délai d'expiration de la dite condition suspensive. Ce renoncement devra être formulé par lettre recommandée avec avis de réception et devra reproduire la mention manuscrite prévue par l'article L 312 - 17 du code de la consommation et reproduite page 10 des présentes.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Outre l'éventuelle condition suspensive d'obtention de prêts telle que définie au chapitre « Financement », les parties déclarent que les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes au seul profit de l'acquéreur :

URBANISME : Que le certificat ou la note d'urbanisme ne révèle servitude ou charge quelconque susceptible de rendre le bien vendu impropre à sa destination normalement prévisible ; alignement, voirie, expropriation, interdiction de construire, à moins que l'acquéreur entende faire son affaire personnelle de ces servitudes. Il est précisé que le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.

ETAT HYPOTHECAIRE : Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé, ne fasse apparaître l'existence d'aucune servitude conventionnelle ou légale, ni non plus d'hypothèques que le prix de la vente projetée ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

AUTRE(S) CONDITION(S) SUSPENSIVE(S):
.....
.....
.....

En cas de non-réalisation de l'une de ces conditions suspensives, sauf renonciation expresse de l'acquéreur, chacune des parties pourra reprendre sa liberté sans indemnité d'aucune sorte. Le versement effectué ce jour par l'acquéreur, à titre d'acompte lui sera restitué sans aucune formalité dans les délais légaux.

A

TA

LF

DELAI de RETRACTATION

(Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000, Décret 2008 – 1371 portant application de l'article L 271 – 1 Modifié)

CCH 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 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.

CCH 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 l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour l'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.

En cas de rétractation l'acquéreur devra adresser celle-ci, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au mandataire désigné aux présentes, le vendeur élisant domicile pour la circonstance au siège du mandataire.

Les parties déclarent que le délai de rétractation a été purgé au titre du contrat ci-dessous.

Type de contrat **Compromis de vente**

Date du contrat **24 juin 2026**

Date de la notification **25 juin 2026**

En cas d'absence porter la mention NEANT

REALISATION - REGULARISATION DE LA VENTE

Les présentes constituent dès leur signature un accord tant sur le prix. Le vendeur ne pourra invoquer l'article 1590 du Code civil et refuser la vente en offrant de restituer plus que la somme versée par l'acquéreur. Levée faite de la dernière condition suspensive, les présentes seront régularisées par acte authentique reçu par :

Maître PERINELLI

notaire à SAVIGNY SUR ORGE
15 bis rue Henri DUNANT

Tél : 01.69.54.42.00.

Date prévue pour la signature de l'acte authentique sous réserves de l'obtention de la totalité des pièces, titres et documents..... **24 SEPTEMBRE 2026.**

PROPRIETE - JOUISSANCE :

- ☒ Le bien sera libre de toute occupation ou location ou réquisition au jour de la signature de l'acte authentique, le Vendeur s'engageant à remettre les clefs à l'Acquéreur. A défaut, le Vendeur devra s'acquitter envers l'Acquéreur d'une astreinte dont le montant est forfaitairement fixé à 1/1000^{ème} du prix de vente, par jour calendaire de retard à compter de l'acte définitif de vente jusqu'à complète libération des lieux. L'acquéreur deviendra propriétaire du bien au jour de la signature de l'acte authentique et aura la jouissance par la prise de possession réelle ou la perception de loyers à compter du :

Le jour de la signature de l'acte authentique

- ☐ Le bien est vendu occupé ; le statut de l'occupant est :
Date d'entrée dans les Lieux :/...../..... Date d'échéance du contrat...../...../.....
Montant du loyer : Situation du Compte du locataire.....
.....
(Annexer bail, état des lieux, compte de gestion, procédures en cours, préavis...)

DROIT DE PREEMPTION

Les parties reconnaissent avoir été informées que la présente vente peut être soumise à un droit de préemption SAFER, ZAD, ZUP, DPU, ZAC, etc. ... Le vendeur charge dès à présent le notaire rédacteur de l'acte de satisfaire à la déclaration d'intention d'aliéner. Les présentes s'exécuteront qu'autant que le titulaire du droit de préemption aura renoncé expressément ou tacitement. Si le titulaire de droit préempte dans les délais qui lui sont impartis, les présentes seront alors de nul effet entre le vendeur et l'acquéreur, la somme versée ce jour au séquestre sera restituée à l'acquéreur qui ne pourra prétendre à aucune indemnisation.

Le préempteur sera alors subrogé dans tous les droits et obligations de l'acquéreur, y compris le règlement des honoraires de négociations si ceux-ci étaient prévus à la charge de l'acquéreur.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Le VENDEUR s'interdit, pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, toute aliénation totale ou partielle du bien vendu, d'y substituer, modifier des éléments de nature à le modifier en regard de la connaissance que l'acquéreur en a pour l'avoir visité. De l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque. En cas de manquement à ces interdictions, l'acquéreur aura le droit, si bon lui semble de renoncer à l'acquisition.

Emargement

AE

TA 2F

CLAUDE PENALE

En application de la rubrique « REALISATION », il est convenu entre les parties qu'au cas où l'une d'entre elle viendrait à refuser la régularisation de l'acte authentique prévu à la rubrique réalisation de la vente, sauf motif à justifier l'application d'une condition suspensive, elle pourra se voir contraindre par tous moyens et voies de droit, les frais de recours et de justice restant à sa charge sans préjudice de tous dommages et intérêts.

La partie qui n'est pas en défaut pourra, à son choix, prendre acte du refus de son cocontractant et invoquer la résolution du contrat.

A défaut de régularisation de l'acte authentique, toutes conditions suspensives levées, la partie qui n'est pas en défaut percevra de l'autre partie, à titre de clause pénale, une indemnisation forfaitaire de son préjudice, fixée des présents au montant ci-après :

Somme en lettres et
chiffres

TRENTE CINQ MILLE CINQ CENT EUROS 35.500 €

Quelle que soit la forme du refus, en dehors des conditions suspensives et de droit prévues, la rémunération du mandataire ayant collaboré aux présentes, prévue à la rubrique « NEGOCIATION » restera intégralement due, conformément aux dispositions.

Engagement expresse de l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît que le bien objet du contrat lui a été présenté par le mandataire désigné aux présentes. Il s'engage expressément, et pour une durée de douze mois, dans le cas où il viendrait à rompre le contrat au titre de l'article L - 271 - 1 du CCH « RETRACTATION » à ne pas acquérir ce même bien, directement auprès de vendeur ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire que celui désigné aux présentes, sauf à régler à ce dernier l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessus.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissant que le mandataire désigné aux présentes a négocié, rédigé les termes, prix et conditions de la présente vente.

Avec l'éventuel concours de :

Chacune des parties s'engage à régler au mandataire, levée faite de la dernière condition suspensive tout ou partie de la rémunération mise à sa charge et figurant au mandat qu'il détient mentionner ci-dessous.

☒ A la charge du VENDEUR

Somme en lettres DIX MILLE EUROS

Mandat n° 2406 en date du 15/04/2026

Somme en chiffres 10.000 €

☐ A la charge de L'ACQUEREUR Somme en lettres.....

Mandat n° en date du Somme en chiffres €

Ces honoraires seront prélevés sur les premiers fonds versés par l'acquéreur, avant toute affectation, dès levée de la dernière condition suspensive. Les parties autorisent tout tiers détenteur des fonds, séquestre, notaire à effectuer ce prélèvement. En cas d'exercice d'un droit de préemption, les honoraires resteront dus selon les conditions du mandat.

Emargement

AC

TA LF

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige les parties font attribution de compétence aux tribunaux du ressort de la situation du bien à vendre.

DECLARATION DE SINCERITE

Le vendeur et l'acquéreur attestent et affirment que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, sous peines de s'exposer aux sanctions prévues par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918 – article 1837 du Code général des impôts.

Conformément aux articles L 561 – 1 et suivants du Code monétaire et financier ils déclarent que l'opération envisagée aux termes des présentes n'est pas liée au blanchissement de capitaux ou au financement du terrorisme.

SIGNATURE(S) DES PARTIES

Fait en autant d'exemplaire que de parties, dont un sera déposé dans un intérêt commun, entre les mains d'un notaire rédacteur de l'acte et nommé aux présentes, chargé de sa conservation et de son exécution, un exemplaire sera adressé en recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur, au titre du délai de rétractation, à moins qu'il ne soit déjà purgé, ou remis ce jour en main propre selon les dispositions du décret 2008 – 1371 et de l'article L 271 – 6

Reproduit ci-dessous :

Art. D. 271 – 6. – L'acte sous seing privé ou une copie de l'avant-contrat réalisé en la forme authentique remis directement à l'acquéreur non professionnel en application du troisième alinéa de l'article L. 271 – 1 reproduit les dispositions de l'article L. 271 – 2 (Voir page 14 et 15)

« Le bénéficiaire du droit de rétractation y inscrit de sa main les mentions suivantes : »

Remis par (nom du professionnel) à (lieu) -- -- et : « Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation de dix jours m'est accordé par l'article L. 271 – 1 du code de la construction et de l'habitation, et qu'il court à compter du lendemain de la date de remise inscrite de ma main sur le présent acte, soit à compter du »

Signé à Savigny-sur-Orge

le 24 juin 2026

LE VENDEUR

L'ACQUEREUR

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite

« Lu et approuvé, Bon pour accord »

« Lu et approuvé, Bon pour accord »

RAYES NULS
Mots.....
Lignes.....
Paraphes

Vente CHABRIT / AGATHE

Cuisine :

4 meubles hauts	4 x 350 €	1400 €
4 meubles bas	4 x 400 €	1600 €
1 meuble colonne		400 €
1 hotte		400 €
1 four		600 €
1 plaque		450 €
1 micro-ondes		350 €
1 plan de travail		550 €

Salle de bains :

1 meuble double vasque	650 €
1 miroir lumineux	450 €

Divers :

Meuble living salon	1.500 €
Penderie buanderie	600 €
2 meubles hauts buanderie	2 x 250 € 500 €

Extérieur :

Tonnelle	900 €
----------	-------

Total : 10.350 Euros

