

REALITES

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE
LOGEMENT ACHEVE

NOM COMMERCIAL DE L'OPERATION :

LES DEUX RIVAGES



REALITES 1 IMPASSE CLAUDE NOUGARO - 44800 SAINT HERBLAIN -
02.40.75.50.91 - acquisition@realites.com

ELIV-03
01/09/2023

1- LE VENDEUR :

La Société dénommée SCCV ROCHEFORT ayant son siège social à SAINT HERBLAIN Cedex (44803), 1 Impasse Clause Nougaro, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 912 397 296.

Représentée par Monsieur Ludovic LOISEL, Directeur Commercial National, ou toute personne ayant reçu délégation à cet effet.

2- L'ACQUEREUR, personne(s) physique(s) :

Civilité :		Civilité :	
Nom patronymique :		Nom patronymique :	
Epouse :		Epouse :	
Prénom(s)		Prénom(s)	
Date de Naissance :		Date de Naissance :	
Lieu de Naissance :		Lieu de Naissance :	
Adresse :		Adresse :	
Code Postal :		Code Postal :	
Ville :		Ville :	
Téléphone :		Téléphone :	
Email :		Email :	
Situation familiale :		Situation familiale :	
☐ Célibataire		☐ Célibataire	
☐ Marié :	☐ Communauté légale ☐ Communauté univ. ☐ Séparation de biens ☐ Participation acquêts	☐ Marié :	☐ Communauté légale ☐ Communauté univ. ☐ Séparation de biens ☐ Participation acquêts
Date et lieu de mariage :		Date et lieu de mariage :	
Notaire et date du contrat de mariage :		Notaire et date du contrat de mariage :	
☐ PACS :	☐ Séparation de biens ☐ Indivision	☐ PACS :	☐ Séparation de biens ☐ Indivision
Date et lieu de conclusion du PACS :		Date et lieu de conclusion du PACS :	
☐ Veuf(ve)		☐ Veuf(ve)	
☐ Divorcé(e)		☐ Divorcé(e)	

L'ACQUEREUR, personne morale :

Nom de la société		Siège social	
Forme juridique			
En cours d'immatriculation	Oui / Non	SIREN	
Nom du représentant		Qualité du représentant	

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

L'ACQUEREUR pourra user de la présente promesse, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou société qu'il se substituera le jour du contrat de réalisation de la vente, avec lequel il sera solidairement responsable du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente.

I - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ville :	FOURAS (17450)	Références cadastrales du terrain d'assiette :	168 AS 183
Adresse :	2Bis rue du Champ des Chevaux	Ensemble immobilier dans le périmètre d'une association syndicale :	☐ Oui ☒ non
Destination de l'ensemble immobilier :	☐ Individuel ☒ Collectif classique ☐ Résidence services	Ensemble immobilier placé sous le régime de la copropriété :	☒ Oui ☐ non
Notaire de l'opération et adresse :			

✓ Si l'ensemble immobilier édifié est vendu par lots placés sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10 Juillet 1965 et ses textes subséquents, l'ACQUEREUR est tenu d'adhérer à la copropriété constituée.

Il est ici précisé que l'état descriptif de division-règlement de copropriété seront adressés en copie à l'ACQUEREUR dans la lettre recommandée avec accusé de réception, ayant pour effet de purger le délai de rétractation dont il bénéficie.

Il reconnaît être informé :

- que s'il apparaît, à réception de l'état hors formalité qui sera délivré par le service de publicité foncière dans le cadre de l'instruction du dossier de vente, qu'un acte complémentaire a été publié ;
- qu'une copie de ce dernier en sera sollicitée par le notaire rédacteur auprès du syndic de copropriété, ou autre, aux frais du VENDEUR ;
- et que ce document devra être notifié par le notaire rédacteur à l'ACQUEREUR en lui ouvrant un nouveau délai de rétractation, et ce conformément aux dispositions de l'article L721-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (résultant de la loi ALUR).

☐ A ce sujet, L'ACQUEREUR précise qu'il n'est pas copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, tout comme le cas échéant, son conjoint ou partenaire de pacte civil de solidarité, ou une société dont il serait associé.

✓ Si l'ensemble immobilier édifié est situé dans le périmètre d'une association syndicale, l'ACQUEREUR adhèrera de droit à cette association à compter de la signature de l'acte authentique. Cette association aura pour objet notamment la propriété, la garde et l'entretien des parties, ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES DU BIEN VENDU

La vente, objet du présent contrat, porte sur :

Nature de l'acquisition :	☐ Résidence principale	☐ Investissement locatif	☐ Résidence secondaire
---------------------------	---	---	---

Paraphes RESERVANT

Paraphes RESERVATAIRE

Numéro de lot	
Description	
Tantièmes affectés	
Surface privative s'il y a lieu	

Numéro de lot	
Description	
Tantièmes affectés	
Surface privative s'il y a lieu	

Par suite, les parties ont été informées de la possibilité pour l'ACQUEREUR d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes.

Si la vente porte exclusivement sur la nue-propriété des biens, il convient de se reporter à l'annexe correspondante.

L'ACQUEREUR déclare bien connaître les biens, objet des présentes, pour les avoir vus et visités, et dispense de ce fait le VENDEUR d'une plus ample désignation.

Avec le présent BIEN, ne sont vendus ni meubles ni objets mobiliers, ainsi déclaré par les parties.

Nom du notaire éventuel de l'ACQUEREUR :

ARTICLE 3 - PRIX

La vente aura lieu moyennant le prix indiqué ci-après, TVA comprise :

Taux de TVA applicable (en %) :		Prix TTC (en €) Logement	
Prix total TTC (en €) pour l'ensemble des lots vendus		Prix TTC (en €) stationnement	
		Prix TTC (en euros) Local annexe	

- ✓ TVA réduite applicable dans le cadre de l'ANRU ou des NQPV, se reporter à l'annexe correspondante
- ✓ TVA réduite applicable au PLS, se reporter à l'annexe correspondante
- ✓ Option de financement en cas de résidence gérée, se reporter à l'annexe correspondante

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

ARTICLE 4 - FINANCEMENT

✓ **Recours à un prêt** : L'ACQUEREUR déclare qu'il assurera le financement de l'acquisition s'il la réalise à l'aide d'un ou plusieurs emprunts dans les conditions suivantes :

Montant minimum du ou des prêt(s) sollicité(s)	Montant de l'apport personnel

✓ **Non recours à un prêt** : L'ACQUEREUR déclare qu'il financera l'acquisition, s'il la réalise, sans recourir à un ou plusieurs prêts. L'ACQUEREUR appose alors de sa main la mention suivante (*en cas de pluralité d'acquéreurs, la mention doit être portée par chacun d'eux*) : *"Je reconnais avoir été informé que pour le cas où j'aurais, malgré tout recours à un ou plusieurs autres prêts, contrairement à ce qui est indiqué ci-dessus, je ne pourrai me prévaloir des dispositions du Code de la Consommation"*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Signature de(s) l'ACQUEREUR(S)

En cas de signature électronique :

L'ACQUEREUR déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'emprunt pour financer son acquisition et appose ci-après la mention manuscrite prévue par la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, codifiée par les Articles L 312-1 et suivants du Code de la Consommation.

Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1174 du Code civil, prévoyant que « *Lorsqu'est exigée une mention écrite de la main même de celui qui s'oblige, ce dernier peut l'apposer sous forme électronique si les conditions de cette apposition sont de nature à garantir qu'elle ne peut être effectuée que par lui-même* », l'ACQUEREUR appose sous forme électronique la mention suivante :

« Je déclare ne pas avoir recours à un ou plusieurs prêt(s) pour le financement de l'acquisition objet du présent contrat de réservation. Je reconnais avoir été informé(e) que si j'avais néanmoins recours à un ou plusieurs prêt(s), je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, pour considérer le présent contrat de réservation caduque et demander la restitution du dépôt de garantie. »

ARTICLE 5- DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente vente et en contrepartie, l'ACQUEREUR remet ce jour, la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500 €) au VENDEUR.

Cette somme sera versée par virement précisant le nom de l'opération, le nom du ou des acquéreurs et le numéro de lot à l'ordre de l'ACQUEREUR, réalisé ce jour et au plus tard dans les 10 jours des présentes. Cette somme sera portée à

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

un compte spécial ouvert au nom de l'ACQUEREUR par le notaire de l'opération dont les coordonnées bancaires sont les suivantes :

RIB DU COMPTE SEQUESTRE	
Titulaire du compte	SAS ERIATON
Identification Internationale (IBAN)	FR67 4003 1000 0100 0013 6374 G61
Identification internationale de la Banque (BIC)	CDCGFRPPXXX

Si l'ACQUEREUR use de son droit de rétractation dans le délai de (10) dix jours prévus au présent contrat, le dépôt de garantie lui sera restitué.

ARTICLE 6- ENVOI ELECTRONIQUE

L'ACQUEREUR donne son accord pour que la notification du présent contrat et du projet d'acte qui lui sera adressée préalablement à la signature de l'acte authentique ou tout autre envoi relatif à la future acquisition en réalisation du compromis objet des présentes, puisse lui être faite par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques.

L'(es) ACQUEREUR(S) autorise(ons) le VENDEUR et le notaire de l'opération visé ci-dessus ainsi que les structures et filiales qui agiraient pour leur compte à adresser tout envoi ou notification en recommandé relatif à l'acquisition, objet des présentes, par voie électronique aux adresses électroniques suivantes :

Nom et prénom ACQUEREUR	Adresse mail ACQUEREUR
ACQUEREUR 1 :	
ACQUEREUR 2 :	

Ce procédé pourra être utilisé pour les notifications qui s'avèreraient nécessaires en vue de l'acquisition des Biens réservés.

Déclare(ons) :

- Disposer des moyens techniques nécessaire et d'un matériel adapté afin de bénéficier d'un accès régulier aux courriers recommandés électroniques et d'en prendre connaissance depuis un compte de messagerie email et un navigateur web fiable et à jour ;
- Posséder une boîte mail disposant suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications ;
- Communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne deviendrait indisponible et ne pas filtrer les notifications ;
- Signaler immédiatement toute perte ou tout usage abusif du compte email.

En cas de pluralité de d'ACQUEREURS, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Signature du(es) ACQUEREUR(S) précédée de la mention « bon pour accord »
--

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

II - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - FORMATION DU CONTRAT

Les présentes constituent dès leur signature un accord définitif sur la chose et sur le prix et le VENDEUR ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente en se prévalant de l'article 1590 du Code Civil en proposant de restituer le double de la somme versée.

ARTICLE 2 - DECLARATION DU VENDEUR

- ✓ Le VENDEUR s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.
- ✓ L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique. Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, ledit bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation quelconque.
- ✓ Le VENDEUR déclare que le bien est actuellement libre de tout bail, toute location, habitation ou occupation quelconque.

ARTICLE 3 - GARANTIES DE LA VENTE

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé des garanties de la chose vendue.

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Parfait achèvement	1 an	Réception	Article 1792-6 al 2 du Code Civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	Article L111-11 du CCH
Bon fonctionnement (éléments d'équipements)	2 ans	Réception	Article 1792-3 du Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	Articles 1792 et 1792-2 du Code Civil

ARTICLE 4 - PRIX

Le prix indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES est ferme et définitif, sans révision.

Le prix s'entend Toutes Taxes Comprises au taux de TVA actuellement en vigueur. Toutefois en cas de variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix sera ajusté en conséquence.

Le prix de vente ne comprend pas les frais suivants qui seront à la charge de l'ACQUEREUR :

- ✓ Les frais du prêt principal et des prêts complémentaires qu'il pourra solliciter et mainlevée éventuelle ;
- ✓ Les frais de l'acte notarié ;
- ✓ Les charges de copropriété et d'association syndicale libre le cas échéant à compter de la mise à disposition du bien ;
- ✓ Une quote-part (par lot) pour les frais relatifs à l'établissement de l'EDD et du RCP et, le cas échéant, de l'ASL ;
- ✓ Une quote-part pour les frais relatifs aux actes de dépôt de pièces relatives à la construction ;
- ✓ Le montant de tous impôts et taxes, participations et autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du Notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

ARTICLE 5 - FINANCEMENT

Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR aurait recours à un prêt, l'ACQUEREUR s'engage envers le VENDEUR à, savoir :

- ✓ procéder au dépôt de sa demande de prêt dans le délai d'un mois à compter des présentes en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourront lui être demandés et à justifier au VENDEUR de sa demande ;

Paraphes RESERVANT

Paraphes RESERVATAIRE

- ✓ s'engage à informer et à transmettre au VENDEUR le justificatif de l'accord du prêt ou du courrier de la banque indiquant son refus de financement sans délais et au plus tard dans les 15 jours de cet accord ou de ce refus. Faute d'avoir obtenu le prêt pour une raison ne dépendant pas de la volonté de l'ACQUEREUR dans le délai de 2 mois des présentes, le contrat sera considéré comme nul et non avenu si bon semble au VENDEUR.
- ✓ Dans l'hypothèse d'un refus du ou des prêts sollicités pour une raison ne dépendant pas de sa volonté, l'ACQUEREUR accepte d'ores et déjà que le VENDEUR réalise les démarches auprès d'un partenaire bancaire pour l'obtention du financement. A compter de la date de communication du refus par l'ACQUEREUR, le VENDEUR disposera d'un délai de 60 jours pour obtenir le financement sollicité. A défaut d'obtention dudit financement, les présentes seront nulles et non avenues et le dépôt de garantie sera restitué à l'ACQUEREUR.

ARTICLE 6 - REALISATION DE LA VENTE

- ✓ **Délai de rétractation** : Conformément aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'ACQUEREUR. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Cette faculté de rétractation devra être exercée auprès du VENDEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai de dix jours sus-indiqué. En cas d'exercice par l'ACQUEREUR de son droit de rétractation dans le délai sus-indiqué, son dépôt de garantie lui sera restitué dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.
- ✓ **Conditions suspensives** : Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après, étant observé que la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'ACQUEREUR pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci. L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 du Code Civil aux termes desquelles : « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement. La condition résolutoire est réputée défaillie si son accomplissement a été provoqué par la partie qui y avait intérêt.* »
 - ✓ Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.
 - ✓ Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.
 - ✓ Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR a recours à un prêt, les présentes seront considérées comme réalisées dès que l'ACQUEREUR aura reçu une ou plusieurs offres de prêts couvrant le montant global d'emprunts nécessaire au financement de son acquisition et correspondant à ses possibilités de remboursement telles qu'indiquées ci-dessus.

En cas de non-réalisation de ces conditions suspensives, le présent contrat sera considéré comme nul.
- ❖ **Réalisation de la vente** : La vente devra intervenir au plus tard dans les trois mois des présentes. De convention expresse, le consentement du VENDEUR à la présente vente et la mutation de propriété, c'est-à-dire la perfection du contrat, sont formellement subordonnés à la condition de la signature de l'acte authentique d'acquisition, du paiement de l'intégralité des sommes exigibles et des frais d'acte. Cette stipulation est convenue dans l'intérêt du VENDEUR, comme condition déterminante et au besoin suspensive sous condition du respect des procédures décrites ci-dessous.
L'attention de l'ACQUEREUR est particulièrement attirée sur les points suivants :
 - ✓ l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
 - ✓ il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités en cours de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil. En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder au plus tard un mois à compter de la date indiquée ci-dessus.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE

comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la clause pénale stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'ACQUEREUR par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la clause pénale, et de dommages-intérêts si le VENDEUR subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

ARTICLE 7 - CLAUSE PENALE

Si les présentes ne pouvaient être ou n'étaient pas réitérées, alors même que l'ensemble des conditions suspensives étaient réalisées, la partie défaillante versera à l'autre partie à titre de clause pénale, la somme de 5 % du prix de vente TTC de l'immeuble vendu.

ARTICLE 8 - CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'ACQUEREUR sera tenu :

- ✓ De prendre le BIEN dans son état actuel ;
- ✓ De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le VENDEUR, et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme. A ce sujet, le VENDEUR déclare qu'il n'a créé ni laisser créer aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres ;
- ✓ De payer les impôts, contributions, taxes, primes d'assurances à compter du jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que la taxe foncière sera payée par les deux parties au prorata de leur occupation dans l'année civile de l'entrée en jouissance ;
- ✓ De faire son affaire de la souscription de tous contrats d'abonnement ;
- ✓ Dès qu'il aura pris possession des locaux vendus l'ACQUEREUR devra faire son affaire de les assurer contre les risques d'incendie et explosions et tous autres risques qu'il jugera opportuns. Il devra en outre assurer sa responsabilité civile. A ce sujet, le VENDEUR déclare que le bien vendu est actuellement assuré ;
- ✓ D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur le BIEN vendu, ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité ;
- ✓ De respecter les obligations résultant du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les biens vendus et dont il déclare avoir pris connaissance.

ARTICLE 9 - COPROPRIETE - SYNDIC

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels et ce dès le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Il sera alors subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant des stipulations dudit règlement, en fera son affaire personnelle et les exécutera ainsi qu'il s'y oblige expressément.

a- Procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années :

Le VENDEUR annexe aux présentes les procès-verbaux d'assemblée générales qui se sont tenues.

b- Prise de connaissance du carnet d'entretien - avertissement :

Un carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est tenu par le syndic. Ce carnet d'entretien mentionne :

- ✓ l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- ✓ l'identité du syndic en exercice ;
- ✓ les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

- ✓ l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- ✓ la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;
- ✓ s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;
- ✓ si le diagnostic technique global existe, la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concernés par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé ;
- ✓ s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est ici précisé que le carnet d'entretien sera adressé en copie à l'ACQUEREUR dans la lettre recommandée avec accusé de réception, ayant pour effet de purger le délai de rétractation dont il bénéficie.

c- Répartition des budgets de la copropriété :

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié posant les principes de répartition des budgets lors d'une vente.

Les parties entendant déroger aux dispositions légales, les conventions ont été arrêtées entre elles comme suit.

1 - Conventions relatives au budget prévisionnel :

- ✓ L'ACQUEREUR supportera les charges de copropriété appelées par le syndic à compter du jour de l'entrée en jouissance ;
- ✓ Les charges de copropriété exigibles à la date de réception par le syndic de la notification de transfert de propriété seront facturées au VENDEUR. Les parties conviennent que lesdites charges seront réparties prorata temporis sur la période facturée tout comme si, lors de l'approbation des comptes de la copropriété apparaissait un moins perçu ou un trop perçu sur provisions ;
- ✓ Ces conventions sont opposables au syndicat et n'auront d'effet qu'entre les parties ;
- ✓ En outre, les éventuelles avances qui seraient détenues par le syndicat des copropriétaires pour le compte du VENDEUR seront remboursées entre les parties selon les indications fournies par le syndic.

2 - Conventions relatives au budget non prévisionnel :

- ✓ Le VENDEUR conservera à sa charge le paiement des travaux votés par l'assemblée des copropriétaires à la date des présentes, que ces travaux soient exécutés ou non, l'ACQUEREUR supportant seul le coût des travaux qui seront votés postérieurement à la date des présentes ;
- ✓ Toutefois, les éventuels travaux votés par une assemblée intervenant entre ce jour et le jour de la réalisation authentique ne seront à la charge de l'ACQUEREUR que dans la mesure où le VENDEUR l'aura mis en mesure d'assister à cette assemblée et de participer au vote.
- ✓ En conséquence, le VENDEUR s'oblige à transmettre à l'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec avis de réception ou contre récépissé, au moins huit jours avant cette assemblée, la convocation avec les pièces annexes éventuelles, l'ordre du jour et les pouvoirs dûment signés.
- ✓ Les parties reconnaissent avoir été averties que l'exécution des conventions qui précèdent demeurera opposable au syndicat des copropriétaires, par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment desdites demandes, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

3 - Conventions relatives aux procédures :

- ✓ L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR dans les procédures portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du VENDEUR.
- ✓ En conséquence de cette subrogation, les dommages et intérêts alloués au syndicat bénéficieront exclusivement à l'ACQUEREUR, et en cas de condamnation du syndicat il en portera l'entière charge.

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE

d- Etat contenant diverses informations sur la copropriété :

En application de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, sont annexés aux présentes, 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 ;
- 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, sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic ;

2° Les informations financières suivantes :

- 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 susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;
- c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Les informations mentionnées aux a, c et d du présent 2° sont à jour des informations soumises à l'assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente.

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

4° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété ;

5° Le cas échéant, les conclusions du diagnostic technique global mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 731-1.

e- Vérification de la situation du candidat acquéreur :

Il est ici précisé qu'aux termes de l'article 20 II à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, prévoyant ce qui suit :

"Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant, après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ». Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur."

VENDEUR et ACQUEREUR déclarent avoir pris connaissance de ces dispositions et de l'interrogation qui sera faite à ce titre au syndic de copropriété.

ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

En cas de réalisation de la vente	Cette somme s'imputera sur le prix convenu de la vente.
En cas de non-réalisation de la vente	L'ACQUEREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou si le bien se révélait faire l'objet de servitudes conventionnelles ou de mesures administratives de nature à en déprécier la valeur, de l'exercice d'un droit de préemption, d'une location ou occupation non déclarée aux présentes. Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au VENDEUR.

ARTICLE 11 - INFORMATION RISQUES

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaitement connaissance du dossier technique ci-annexé et déclare en faire son affaire personnelle.

Règlementation sur l'amiante	Non applicable
Règlementation sur le saturnisme (plomb)	Non applicable
Règlementation sur l'installation intérieure de gaz et d'électricité	Non applicable
Etat parasitaire	Si l'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être, un état parasitaire de moins de 6 mois est annexé.
Mérules	Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans le bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Si le bien se trouve dans une zone de présence d'un risque de mérules délimitée par arrêté préfectoral, un état de moins de 6 mois est annexé
Diagnostic de performance énergétique	Les parties reconnaissent être informées des dispositions de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 relative à la mesure de l'efficacité énergétique des bâtiments et prévoyant l'obligation pour le VENDEUR de biens et droits immobiliers de fournir à l'ACQUEREUR un Diagnostic de Performance Energétique, laquelle loi a été complétée par les dispositions du décret n° 2006-1147 du 4 septembre 2006. Un diagnostic de performance énergétique est demeuré ci-annexé.
Etat des risques et pollutions	Immeubles situés dans une zone faisant l'objet d'un plan de prévention des risques naturels et/ou technologiques prescrit ou élaboré et/ ou dans une zone de sismicité/zone à potentiel radon (niv.3)/secteur information sols (SIS)
Etat des nuisances sonores aériennes	Si l'immeuble est situé à l'intérieur d'un périmètre d'un plan d'exposition au bruit d'un aéroport

ARTICLE 12 - INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le VENDEUR s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur le BIEN à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'ACQUEREUR.

ARTICLE 13 - SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si pendant la validité des présentes, le bien était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, l'ACQUEREUR aurait alors la possibilité :

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

- ✓ soit de renoncer purement et simplement à la régularisation de l'acte authentique de vente et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui.
- ✓ soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versée par la ou les compagnies d'assurances. Le VENDEUR entendant que dans cette hypothèse l'ACQUEREUR soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

ARTICLE 14 - REQUISITION

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tout clerc ou employé de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption. L'étude notariale aura la faculté de signer en son nom les demandes de pièces nécessaires.

ARTICLE 15 - RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les parties déclarent renoncer expressément à la formalité de publicité foncière.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des parties contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes du notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière. Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

ARTICLE 16 - APPLICATION DE LA LOI N°78-17 DU 6 JANVIER 1978 RELATIVE A L'INFORMATION, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES

Les informations recueillies par le VENDEUR dans le cadre de la présente promesse font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions qui lui sont confiées par le présent contrat. Conformément à la loi du 6 janvier 1978, l'ACQUEREUR autorise expressément le VENDEUR à saisir toutes les informations dont il dispose le concernant sur fichier informatique, transmettre les informations à des partenaires commerciaux. L'ACQUEREUR dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du VENDEUR. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

ARTICLE 17 - JURIDICTION COMPETENTE

En cas de désaccord, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable. A défaut d'accord entre les parties, l'ACQUEREUR est informé qu'il pourra contacter le médiateur de la consommation, MEDIMMOCONSO, 3, avenue Adrien Moisan, 78 400 CHATOU ou depuis son site internet, <http://medimmoconso.fr> ou par mail, contact@medimmoconso.fr.

Les parties conviennent de soumettre tout différend qui ne serait pas réglé entre elles devant le Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

La promesse et les annexes constituent un tout indissociable et constituent l'ensemble des obligations des parties, à ce titre, l'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu en plus de la présente promesse les documents suivants cochés ci-après :

Attestation de visite	A dater et signer par l'ACQUEREUR	
Dossier de diagnostic technique	Ecrire « Vu le (date) » par les parties avec signature en première page et signature en dernière page	
Un exemplaire de l'état des risques et pollutions	A dater et signer par les parties	

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

Annexe Acquisition Pinel	<i>A Dater et signer par le RESERVATAIRE en cas d'acquisition Pinel</i>	
Annexe attestation de TVA réduite	<i>A Dater et signer par l'ACQUEREUR en cas d'option à la TVA réduite</i>	
Annexe Accession Abordable	<i>A dater et signer par les parties Parapher le dossier de présentation</i>	
Annexe PLS	<i>A dater et signer par les parties</i>	
Annexe Nue-propriété	<i>A dater et signer par les parties</i>	
Annexe : Déclaration du vendeur -Information acquéreur	<i>A dater et signer par les parties</i>	
Annexe : Offre GESTION LOCATIVE	<i>A parapher par les parties et cocher par l'Acquéreur cas de demande de mandat</i>	

Eléments relatifs à la copropriété : Il est ici précisé qu'à défaut d'être annexés à la promesse de vente, les éléments seront annexés à l'acte authentique de vente.

Règlement de copropriété, état descriptif de division et modificatifs publiés	<i>Ecrire « Vu le (date) » par les parties avec signature en première page et signature en dernière page sur le règlement et les éventuels modificatifs</i>	
PV des trois dernières années	<i>Ecrire « Vu le (date) » par les parties avec signature en première page de chaque PV</i>	
la fiche synthétique de la copropriété établie par le syndic regroupant les données financières et techniques de l'immeuble		
Carnet d'entretien de l'immeuble	<i>Ecrire « Vu le (date) » par les parties avec signature en première page et signature en dernière page</i>	

Fait le :

A :

Fait en 2 exemplaires originaux dont un pour l'ACQUEREUR (qui lui sera notifié).

LE VENDEUR	L'ACQUEREUR

Paraphes RESERVANT	Paraphes RESERVATAIRE
--------------------	-----------------------

**ANNEXE
ATTESTATION DE VISITE**

Le(s) soussigné(s) :

.....

Demeurant

.....

Reconnai(ssen)t expressément avoir visité le bien ci-dessus désigné

Fait à

Le

Signature(s)