

Nom _____ N° _____

VENTE DE BIENS ET

DROITS IMMOBILIERS

MANDATAIRE

En présence et avec le concours de (1) _____
représentant (2)

www.60immobilier.com

1 Clos des Vignes - COYE LA FORÊT
Tél : 03 44 62 18 94 - Fax : 03 44 62 18 79
RCS Senlis 482 849 569 - Carte pro N° 531 Beauvais

(1) Titulaire de l'attestation (nom, attestation...)

(2) Cachet du titulaire de la carte professionnelle (raison sociale, carte professionnelle, garantie financière, RCS...)

LES SOUSSIGNÉS :

VENDEUR(S) (1)

Madame PERRIN Dominique Arlette Suzanne Jeanne
 demeurant au 13 rue de la Faisanderie à ORRY LA VILLE
 60560, née à SAINT-MAXIMIN 60740 le 27 septembre 1948.
 Divorcée de Monsieur CAMMAN Michel Jean suivant jugement
 rendu par le Tribunal de Grande Instance de SENLIS le
 4 mars 2004. De nationalité française.

d'une part,

ET :

ACQUÉREUR(S) (1)

Monsieur SAMAD François né le 24 décembre 1990 à
 CLERMONT 60600, actuellement juriste, célibataire, de
 nationalité française et résidant au 27 rue du Piloni
 à BORAN SUR OISE 60820.

Et madame ZABE Clémence née le 19 août 1989 à
 CHALLANS 85300, actuellement chargée ressources humaines,
 célibataire et résidant au 27 rue du Piloni à
 BORAN SUR OISE 60820.

d'autre part,

Si interviennent à la vente plusieurs VENDEURS et/ou plusieurs ACQUÉREURS, ceux-ci seront réputés agir conjointement et solidairement entre eux sous la désignation "le VENDEUR" et "l'ACQUÉREUR".

(1) - Pour chaque personne physique, indiquer : nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, nationalité, profession, état matrimonial ou pacs.
 - Pour les sociétés, indiquer : forme, dénomination, capital social, siège, n° RCS, nom, qualité et adresse de son représentant.

Paraphes :

ONT CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

le VENDEUR, en s'obligeant et en obligeant ses héritiers et ayants droit solidairement entre eux, fussent-ils mineurs ou incapables, à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues, **vend à l'ACQUÉREUR qui accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives énoncées aux présentes**, les biens et droits immobiliers désignés ci-après.

SITUATION ET DÉSIGNATION

Adresse (n°, rue, étage, bâtiment, n° de porte, code postal, ville) : 13 rue de la Faisanderie
60560 ORRY LA VILLE

Désignation : préciser les renseignements du cadastre (section, n°) - Le cas échéant, préciser que le bien est en copropriété, le nombre et les n°s de lots, le nombre de millièmes - loi Carrez : superficie privative des lots supérieurs à 8m² à l'exclusion des lots à usage de cave, garage et emplacement de stationnement (mention obligatoire, article 46 de la loi du 10.07.1965), nom, prénoms, adresse et qualité de la personne ayant effectué le mesurage et annexer le document de mesurage aux présentes.

Maison à usage d'habitation comprenant au rez de chaussée une entrée, un salon, salle de séjour, une cuisine équipée et aménagée, une chambre et un WC. A l'étage, trois chambres, une salle de bains et un palier. Garage.
Terrain de 530m² cadastré section AE n° 24 pour 00 ha 05 a et 30 ca.

tels que lesdits biens existent et se comportent dans leur état actuel, avec toutes les dépendances, sans aucune exception ni réserve, l'ACQUÉREUR déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités et dispensant le VENDEUR d'une plus ample désignation.

I - DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- 1- **SUR L'ÉTAT CIVIL :** Qu'il s'oblige à faire dans l'acte de réalisation des présentes les déclarations civiles d'usage et que rien dans ces déclarations ne s'oppose à cette réalisation.
- 2- **SUR L'ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :** Qu'il est seul propriétaire des biens pour les avoir acquis et s'engage à fournir, à première demande du mandataire, tous titres de propriété et pièces nécessaires à la vente :

Renseignements concernant l'acte d'acquisition

Précédent propriétaire : Consorts PETERS

Date, nature de l'acte et mentions de l'enregistrement : Le 30 avril 2004.

Paraphes :

- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant s'ils ont été publiés ;
- les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire VENDEUR en dispose ;
- 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 ;
- les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire VENDEUR au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'ACQUÉREUR ;
- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattaché au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire VENDEUR au titre du lot ; par exception, les syndicats comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros, n'ont pas à annexer aux présentes les sommes restant dues par le VENDEUR ainsi que l'état global des impayés ;
- le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative du lot prévue à l'article 46 de la loi du 10.05.1965 à compter de la parution d'un décret définissant cette surface ;
- une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété dont le contenu est fixé par arrêté ;
- 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. 731-2.

À défaut d'annexion au compromis de vente, l'ACQUÉREUR reconnaît que le VENDEUR lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.

ATTENTION : Lorsque l'ensemble de ces documents SAUF le carnet d'entretien, la notice d'information et le diagnostic technique global, ne sont pas 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 modalités prévues à l'article L. 271-1.

7 - SUR LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE :

L'immeuble a été construit le

1975

Le VENDEUR remet, dès la signature des présentes, le dossier de diagnostic technique contenant les éléments ci-dessous établis par un ou plusieurs diagnostiqueurs certifiés (article L. 271-6 du CCH).

Article R.271-4 DU CCH : Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait : de « faire appel, en vue d'établir un document devant être établi dans les conditions prévues à l'article L. 271-6, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ».

un état des risques naturels, miniers et technologiques établi le

et daté de moins de 6 mois avant la signature de l'acte authentique car l'immeuble est situé dans une zone visée au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou par un arrêté préfectoral prévu au III du même article ;

- L'immeuble est situé dans une zone : couverte par un plan de prévision des risques technologiques.
 couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles.
 sismique.
 couverte par un plan de prévention des risques miniers.

Si, après le compromis de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels, miniers et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

- Le VENDEUR certifie que l'immeuble objet des présentes n'a pas fait l'objet de sinistre(s) ayant donné lieu au versement d'une indemnité visée par l'article L.125-2 ou L128-2 du code des assurances ;
 que l'immeuble objet des présentes a fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité visée aux article L.125-2 ou L128-2 du code des assurances.

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

une information sur la présence d'un risque de mэрule dans les zones délimitées en application de l'article L. 133-8 du CCH.

Paraphes :

un état relatif à la présence de termites dans le bâtiment établi le _____ et daté de moins de 6 mois avant la signature de l'acte authentique (article L. 133-6 du CCH), car l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti est situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-5 du CCH et concluant :

- l'immeuble est situé dans une zone à risque, mais le bien vendu n'est pas affecté ;
 la présence de termites a été déclarée à la mairie.

En cas d'absence de l'état relatif à la présence de termites lors de la signature de l'acte authentique, la découverte de termites constitue un vice caché susceptible d'entacher la vente de nullité.

un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) établi le _____ daté de moins de 1 an avant la signature de l'acte authentique (sauf en cas de précédent contrat concluant à l'absence de plomb), et concernant les parties privatives affectées à l'habitation de l'immeuble construit AVANT le 01.01.1949 (articles L. 1334-5, L. 1334-6 et L.1334-13 du code de la santé publique) concluant :

- à l'absence de plomb ;
 à la présence de plomb en concentration **supérieure** aux seuils définis par arrêté ministériel ;
 à la présence de plomb en concentration **inférieure** aux seuils définis par arrêté ministériel.

un état mentionnant la présence ou l'absence

de matériaux ou produits contenant de l'amiante établi le 18.01.2016 car le permis de construire de l'immeuble a été délivré AVANT le 01.07.1997 (article L. 1334-13 du code de la santé publique) et concluant :

- à l'absence d'amiante ;
 à la présence d'amiante : dans les parties privatives,
 dans les parties communes.

un état de l'installation intérieure de gaz établi le 23.02.2016 daté de moins de 3 ans avant la signature de l'acte authentique car l'immeuble est à usage d'habitation et l'installation intérieure de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans (article L. 134-6 du CCH).

un état de l'installation intérieure d'électricité établi le 23.02.2016 daté de moins de 3 ans avant la signature de l'acte authentique car l'immeuble est à usage d'habitation et l'installation intérieure d'électricité a été réalisée depuis plus de 15 ans (article L. 134-7 du CCH).

CREP, État de présence ou d'absence d'amiante, État d'installation intérieure de gaz ou État d'installation intérieure d'électricité : en cas d'absence de ces éléments lors de la signature de l'acte authentique de vente, le VENDEUR ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés.

un diagnostic de performance énergétique établi le 18.01.2016 daté de moins de 10 ans avant la signature de l'acte authentique (article L. 134-1 du CCH). **Les différents modèles de diagnostic de performance énergétique sont précisés dans l'arrêté socu6118811 du 15.08.2006.**

L'ACQUÉREUR ne peut pas se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

un diagnostic assainissement établi le _____ daté de moins de 3 ans au moment de la signature de l'acte authentique et concluant que l'installation individuelle d'assainissement :

- est conforme à la législation ;
 n'est pas conforme à la législation et des travaux de mise en conformité devront être réalisés par l'ACQUÉREUR dans les _____ un an qui suivent la signature de l'acte authentique.

Par ailleurs, lorsqu'une zone d'assainissement collectif existe, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans le délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION À L'AIDE D'EMPRUNTS IMMOBILIERS (2)

A - SOMME À FINANCER

• Prix de la vente	→	257 000 €
• Prix des meubles meublant	→	3 000 €
• Provision pour frais d'acte	→	20 000 €
• Provision pour frais d'emprunt	→	
• Frais de négociation (si ceux-ci sont prévus à la charge de l'ACQUÉREUR)	→	10 000 €
• <input type="text"/>	→	
TOTAL	→	290 000 €

B - PLAN DE FINANCEMENT

L'ACQUÉREUR déclare que son acquisition sera financée de la façon suivante :

• À l'aide de ses deniers personnels et assimilés à concurrence de	→	45 000 €
• À l'aide d'un ou plusieurs prêts bancaires ou assimilés d'un montant global de	→	245 000 €
SOIT UN TOTAL ÉGAL À LA SOMME À FINANCER	→	290 000 €

C - DÉCLARATION DE L'ACQUÉREUR

L'ACQUÉREUR déclare :

- Que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose aux demandes de prêts qu'il se propose de solliciter.
- Que le montant de ses emprunts en cours (autres que ceux nécessaires à la présente acquisition) ainsi que ses ressources mensuelles s'élèvent aux sommes respectivement indiquées ci-après :

EMPRUNTS EN COURS

RESSOURCES MENSUELLES 3700 €

Signature de l'ACQUÉREUR :

NETTES - BRUTES
Rayer la mention inutile

D - CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS

L'ACQUÉREUR déclare que ses ressources lui permettent de solliciter ces prêts et qu'il se propose de les contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement, soit :

• Montant global des prêts à solliciter	→	245 000 €
• Taux d'intérêt maximum (hors frais de dossiers, d'assurance et d'hypothèque)	→	2,15 % / an
• Durée du prêt	→	25 années
• <input type="text"/>	→	
D'OÙ CHARGES MENSUELLES MAXIMALES	→	1056,43

E - ORGANISMES FINANCIERS SOLLICITÉS PAR L'ACQUÉREUR

L'ACQUÉREUR entend solliciter ce ou ces crédits, par des démarches personnelles, auprès des organismes financiers de son choix et notamment auprès des organismes suivants :

Banques et établissements de crédit de son choix.

CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AU FINANCEMENT

La présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par l'ACQUÉREUR (et, le cas échéant, par le mandataire si l'ACQUÉREUR lui a confié cette mission au paragraphe K) et dont les caractéristiques ont été définies au paragraphe D ci-avant. Cette condition suspensive est stipulée au seul profit de l'ACQUÉREUR.

F - DURÉE ET RÉALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

La durée de validité de la présente condition suspensive est fixée ci-contre, étant entendu que, conformément à l'article L. 312-16 du code de la consommation, elle ne peut être inférieure à 30 jours à compter de la date de signature du présent acte :

Durée
50 jours
Date d'échéance
Le 10 Juin 2016 à 18 heures

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que l'ACQUÉREUR aura obtenu, dans le délai fixé ci-avant, un ou plusieurs prêts couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt et répondant aux caractéristiques définies au paragraphe D.

G - PROROGATION ÉVENTUELLE DE LA DURÉE

Si les parties décidaient, pour des raisons de pure convenance personnelle, de proroger conventionnellement la durée de la présente condition suspensive, cette prorogation ne pourrait se faire que sur demande expresse de l'ACQUÉREUR formulée par écrit et acceptation écrite du VENDEUR.

H - OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

L'ACQUÉREUR s'engage à faciliter l'instruction des dossiers de prêts et à effectuer dans les plus brefs délais toutes les démarches lui incombant directement afin de ne pas augmenter la durée d'immobilisation des biens à vendre, laquelle pourrait constituer pour le VENDEUR un préjudice financier très grave.

Il s'oblige notamment :

- à déposer une ou plusieurs demandes de prêts répondant aux caractéristiques définies ci-avant paragraphe D et couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt.
- à fournir, à première demande, tous renseignements et documents et se soumettre à toute visite médicale qui pourront lui être demandés par les organismes financiers sollicités et, le cas échéant, par le mandataire dûment mandaté.

I - NON-RÉALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Si la condition suspensive n'est pas réalisée dans le délai prévu au paragraphe F, sans que ce défaut incombent à l'ACQUÉREUR et sauf renonciation par ce dernier à ladite condition dans la forme prévue au paragraphe J, chacune des parties retrouvera sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre.

Dans ce cas, tout versement effectué par l'ACQUÉREUR lui sera immédiatement et intégralement restitué.

En revanche, si la non-obtention des prêts a pour cause la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit de l'ACQUÉREUR comme en cas de comportements ou de réticences de nature à faire échec à l'instruction des dossiers ou à la conclusion des contrats de prêts, le VENDEUR pourra demander au tribunal de déclarer la condition suspensive de prêt réalisée, en application de l'article 1178 du code civil avec attribution de dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de l'immobilisation abusive des biens à vendre.

Dans cette éventualité, l'ACQUÉREUR devra également indemniser le mandataire du préjudice causé par cette faute et le séquestre ne pourra se dessaisir des fonds qui lui sont confiés que d'un commun accord entre les parties ou en vertu d'une décision de justice devenue définitive.

J - RENONCIATION À LA CONDITION SUSPENSIVE

Si l'ACQUÉREUR décide de renoncer à la présente condition suspensive, soit parce que le montant total des prêts offerts est inférieur à celui des prêts sollicités, soit pour des raisons de pure convenance personnelle, il devra le notifier au VENDEUR et/ou au mandataire avant l'expiration du délai fixé au paragraphe F.

Cette notification, formulée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé, devra obligatoirement contenir la mention manuscrite prévue par l'article L. 312-17 du code de la consommation.

K - MANDAT DE FINANCEMENT

Pour s'assurer une possibilité supplémentaire de crédit, l'ACQUÉREUR donne mandat exprès au mandataire afin de solliciter en son nom et pour son compte, un ou plusieurs prêts répondant aux caractéristiques énoncées au paragraphe D. À cet effet, il s'engage à fournir au mandataire les pièces et renseignements nécessaires à l'instruction des dossiers de prêts.

Le mandataire qui sollicite, qui recueille l'accord du mandant sur une opération de banque ou qui lui en expose oralement ou par écrit les modalités en vue de sa réalisation, est qualifié d'intermédiaire en opération de banque.

À ce titre, le mandataire certifie répondre aux obligations suivantes : avoir la capacité professionnelle (article R.519-6 code monétaire et financier), être immatriculé au registre unique des intermédiaires en opérations de banque (article L.546-1 CMF), détenir une assurance responsabilité civile et une garantie financière spécifique (articles R.519-16 et L.519.4 CMF) et être lié par un mandat spécifique délivré par un établissement de crédit (article L.519-2 CMF).

L'exécution de cette mission par le mandataire est gratuite et ne donnera lieu à aucune rémunération à la charge du mandant. Toutefois, en cas d'acceptation par le mandant d'un ou plusieurs prêts proposés par l'établissement de crédit précité auquel le mandataire aura transmis sa demande, le mandataire pourra recevoir et conserver toute commission qui pourrait éventuellement lui être versée par ledit établissement. Le mandant déclare avoir parfaite connaissance de ces conditions et les accepte.

L'ACQUÉREUR
Signature précédée de la mention manuscrite
"Lu et approuvé, bon pour mandat"

LE MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite
"Lu et approuvé, mandat accepté"

Paraphes :

VII - INTERDICTION PAR LE VENDEUR

Le VENDEUR s'interdit, et ceci jusqu'à la signature de l'acte authentique, d'aliéner à une autre personne que l'ACQUÉREUR les biens vendus quels que soient les avantages qu'il pourra en tirer, l'ACQUÉREUR se réservant le droit de demander en justice l'annulation de tous actes faits en violation des présentes, nonobstant tous dommages et intérêts.

VIII - RÉALISATION

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 et en offrant de restituer le double de la somme versée.

L'acte authentique sera établi sur convocation du notaire à la date prévue ci-dessous, sous réserve de l'obtention, par ce dernier, de toutes les pièces, titres et documents nécessaires à la perfection de l'acte.

La signature de l'acte authentique est prévue :

à la date du

dans un délai de

Trois mois

Notaire désigné :

Me Alexandra LANTEZ (notaire vendeur)

Notaire à : Serlis (2 rue de l'Argillère)

Tél : 03 44 53 20 66

Mail :

Clerc :

éventuellement assisté de :

Me Elisabeth MAILLOT (notaire acquéreur)

Notaire à : AULNAY sous Bois (10 rue du dakeu roux)

Tél : 01 48 79 58 58

Mail :

Clerc :

IX - CLAUSE PÉNALE

En application de la rubrique "RÉALISATION" et après levée de toutes les conditions suspensives, il est convenu, au cas où l'une des parties viendrait à refuser de régulariser par acte authentique la présente vente dans le délai imparti, qu'elle pourra y être contrainte par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites et de recours à justice et sans préjudice de tous dommages et intérêts. Toutefois, la partie qui n'est pas en défaut pourra, à son choix, prendre acte du refus de son co-contractant et invoquer la résolution du contrat.

Dans l'un et l'autre cas, il est expressément convenu que la partie qui n'est pas en défaut percevra de l'autre partie, à titre d'indemnisation forfaitaire de son préjudice, la somme de :

Somme en toutes lettres : Vingt six mille euros

Somme en chiffres : 26 000 €

De plus, dans l'une et l'autre éventualité, une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération restera due au mandataire, dans les conditions de forme prévues ci-après à la rubrique "NÉGOCIATION", l'opération étant définitivement conclue (article 74, décret 72-678 du 20.07.1972).

X - NÉGOCIATION

Les parties reconnaissent formellement que le mandataire désigné page 1 les a mis en présence avec le concours éventuel de l'agence :

et a négocié et rédigé les termes, prix et conditions des présentes.

Paraphes :

En conséquence, chacune des parties s'engage à régler audit mandataire dès que l'opération conclue par son intermédiaire aura été constatée par acte authentique, la rémunération ou partie de rémunération prévue à sa charge, figurant au mandat et indiquée ci-après :

à la charge du VENDEUR (cette commission est incluse dans la somme stipulée au paragraphe PRIX DE VENTE)

T.T.C.

mandat n° : _____ en date du : _____

à la charge de l'ACQUÉREUR (cette commission est à verser en sus de la somme stipulée au paragraphe PRIX DE VENTE)

Dix mille euros (10 000 €).

T.T.C.

mandat n° : 2365 en date du : 14 Avril 2016

En cas d'exercice du droit de préemption, la commission restera due selon les prévisions du mandat : le VENDEUR pour la part prévue à sa charge, le préempteur pour la part prévue à la charge de l'ACQUÉREUR.

XI - LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS DU 13 DÉCEMBRE 2000

- 1 - Si le présent compromis sous-seing-privé n'a pas pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation ou si l'ACQUÉREUR n'est pas un "NON PROFESSIONNEL", la loi SRU ne s'applique pas et le versement s'effectue dans les formes indiquées ci-après (paragraphe XII "VERSEMENT DE L'ACQUÉREUR - SÉQUESTRE").
- 2 - Si le présent compromis sous seing privé a pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation par un ACQUÉREUR "NON PROFESSIONNEL", la loi SRU s'applique.

Le présent acte est conclu entre deux non professionnels :

A) la loi SRU instaure un délai de rétractation (article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation) de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'ACQUÉREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

B) la loi SRU interdit tout versement avant l'expiration du délai de rétractation (article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation reproduit ci-dessous).

À l'issue de ce délai, le présent contrat sera soumis à la condition suspensive d'un versement par l'ACQUÉREUR.

Ce versement s'effectuera au plus tard _____ jours après l'expiration du délai de rétractation dans les formes indiquées ci-dessous (paragraphe XII "VERSEMENT DE L'ACQUÉREUR - SÉQUESTRE").

Le présent acte est régularisé par l'intermédiaire d'un professionnel (mandataire désigné en page 1) :

A) la loi SRU instaure un délai de rétractation (article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation) de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la notification de l'acte faite :

- soit par lettre recommandée AR, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise ;
- soit par remise en main propre conformément à l'article D. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire du droit de rétractation inscrit de sa main, en page 15 des présentes, les mentions suivantes : "... remis par (nom du professionnel)... à (lieu)... le (date)... " et : " Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation de sept 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... " (article D. 271-6 du CCH).

La faculté de rétractation est exercée par lettre recommandée AR ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

B) la loi SRU réglemente le versement au séquestre (article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation reproduit ci-dessous)

L'ACQUÉREUR effectue un versement entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés dans les formes indiquées ci-dessous (paragraphe XII "VERSEMENT DE L'ACQUÉREUR - SÉQUESTRE"). Si l'ACQUÉREUR décide de renoncer au présent compromis de vente pendant le délai de rétractation, le séquestre devra lui restituer le dépôt sous 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Paraphes :

XII - VERSEMENT DE L'ACQUÉREUR - SÉQUESTRE

1 - SÉQUESTRE : L'ACQUÉREUR effectue ce dépôt.

Entre les mains de : _____

séquestre choisi d'un commun accord entre les parties comme dépositaire de ce **versement**.
 Son montant s'élève à : _____
 Somme en toutes lettres : _____

Somme en chiffres : _____

Référence du versement : _____

Si l'agent immobilier est le séquestre, et conformément à l'article 5 de la loi du 02.01.1970, le versement est effectué à l'ordre de l'établissement de crédit : _____

N° du compte : _____

Ce versement s'imputera sur le prix convenu de la vente, sauf application de l'une des conditions suspensives indiquées aux présentes, auquel cas il serait intégralement restitué à l'ACQUÉREUR.

2 - MISSION DU SÉQUESTRE : Le séquestre remettra au VENDEUR, dans les huit jours ouvrables, copie du reçu délivré à l'ACQUÉREUR et conservera la somme qui lui est confiée avec pour mission de la ventiler suivant les cas exposés ci-avant.

- La remise de cette somme, à l'une ou l'autre des parties selon ces prévisions, déchargera le séquestre de sa mission, sans qu'il soit besoin de reçu ou de justificatif d'aucune sorte.

Toutefois, en cas de non réalisation pure et simple, le délai de rétractation (*le cas échéant*) étant écoulé et les conditions suspensives réalisées, il ne pourra remettre lesdits fonds qu'en vertu d'un accord amiable signé entre les parties ou d'une décision judiciaire.

Texte législatif (code de la construction et de l'habitation)

Article L. 271-2 : "Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

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

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

Est puni de 30 000 €uros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

XIII - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation des biens à vendre.

XIV - AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18.04.1918 (*article 1837 du code général des impôts*), que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu.

Par ailleurs, l'ACQUÉREUR déclare effectuer le paiement du prix de vente et, de l'éventuelle commission, au moyen de ses fonds propres, et, le cas échéant, de concours bancaires.

Conformément aux articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier, il déclare que l'opération envisagée aux termes des présentes n'est pas liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.

Paraphes : _____

XV - SIGNATURE(S) DES PARTIES

RAYÉS NULS

..... mots
..... lignes
Paraphes :

Fait à Coye la Forêt, le 21 avril 2016
en autant d'originaux qu'il y a de parties.
un original remis au notaire.

Le VENDEUR

Date et signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
"Lu et approuvé - Bon pour accord"

L'ACQUÉREUR

Date et signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
"Lu et approuvé - Bon pour accord"

Cadre réservé aux mentions manuscrites dans le seul cas où le mandataire notifie le présent acte à l'ACQUÉREUR par remise en main propre (1)
(article D. 271-6 du code de la construction et de l'habitation issu du décret du 19 décembre 2008)

Le(s) bénéficiaire(s) du droit de rétractation inscrit(vent) de sa(leur) main les mentions suivantes :

"Remis par (nom du mandataire désigné en page 1)... à (lieu)... le (date)..." et "Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation de ^{dis} sept 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...".

(1) pour faire courir le délai de rétractation l'article D. 271-6 du CCH exige, outre la mention manuscrite, la reproduction intégrale de l'article L. 271-2 du CCH (cf page 14 des présentes).

Les informations contenues dans les présentes peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé ou automatisé nécessaire à leur mise en œuvre. Conformément à la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978, les parties bénéficient auprès du ou des mandataires, d'un droit d'accès et de rectification des données personnelles qui les concernent.

Paraphes :