

COMPROMIS DE VENTE

DUBOIS / JEAN - Maison - LANGRUNE SUR MER (14830), 13 rue de la Fontaine



www.dooxi.fr - Compromis en ligne



Pour une meilleure compréhension, la 1ère page contient un résumé de la vente avec le calendrier des opérations à venir ainsi que la mise en évidence d'éventuelles anomalies.

**VENDEUR(S)**

Monsieur DUBOIS Eric -
CAHAGNES (14240), le bourg - Tél:
33621517560 / Email: vincent@dooxi.fr
Monsieur TREILLARD Pierre-André - PORNICHET
(44600), 7 Avenue Monnier - Tél: 0661555278 /
Email: treillard@yahoo.fr

**ACQUÉREUR(S)**

Monsieur JEAN Michel - CAEN (14000), 2
rue St Pierre - Tél: 0621517560 / Email:
v_helleboid@hotmail.fr

**DÉSIGNATION**

- Commune LANGRUNE SUR MER (14830) 13 rue de la Fontaine -

une maison d'habitation

CADASTRE : LANGRUNE SUR MER (14830): A/11 - A/22
CONTENANCE TOTALE : 14a69ca

Le bien est vendu en l'état, sans garantie du vendeur, sauf la garantie décennale pour les gros travaux.

CALENDRIER

Rétractation possible pendant 11 jours
Accord de prêt avant le 23 mai 2018
Réalisation prévue au plus tard le: 27 mai 2018

CONDITIONS FINANCIÈRES

PRIX : 270 000,00 €, dont mobilier 12 750,00 €
ACOMPTE : 13 500,00 €
APPORT PERSONNEL : 0,00 €
EMPRUNT : 500 000,00 €

EQUIPEMENT - INSTALLATIONS

Citerne gaz en location (DG)

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Plaques d'amiante à enlever dans les toilettes du bas

ANOMALIES ÉVENTUELLES

La date de réalisation est à moins de deux mois de ce jour
Les annexes attendues ne correspondent pas aux fichiers attachés au dossier

**ANNEXES**

- Annexe renommée
- Certificat de signature ys
- Dooxi - compromis d'immeuble bâti

- Etat des risques ernmt - esris
- Mandat agence
- Pièces d'identité

IDENTIFICATION DES SIGNATAIRES

1°) Monsieur DUBOIS Eric test, Cuisinier, demeurant à CAHAGNES (14240), le bourg, divorcé de Madame DELENTE Mireille, suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de CAEN (14000) en date du 16 avril 1999.

Né à LIVRY (14240) le 09 février 1967.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

2°) Monsieur TREILLARD Pierre-André Jean-Marie Marc, Horticulteur, demeurant à PORNICHE (44600), 7 Avenue Monnier, époux de Madame VINET Marie.

Né à LES SABLES D OLLONNE (85100) le 17 novembre 1968.

Marié à la mairie de LA BAULE ESCOUBLAC (28000) le 01 mars 2018.

Soumis au nouveau régime légal de la communauté d'acquêts, en l'absence de contrat de mariage.

"Vendeur", d'une part,

Monsieur JEAN Michel Jacques, médecin, demeurant à CAEN (14000), 2 rue St Pierre, divorcé de Madame DREILLE Mireille, suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de CAEN (14000) en date du 03 août 2011.

Né à CAEN (14000) le 09 août 1976.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

"Acquéreur", d'autre part,

- Présence ou représentation - Solidarité -

Monsieur DUBOIS Eric et Monsieur TREILLARD Pierre-André sont présents à l'acte.

Par commodité, il est convenu qu'ils seront ci-après dénommés dans le cours de l'acte "Vendeur", d'une part,

Ils agissent solidairement entre eux.

Monsieur JEAN Michel est présent à l'acte.

Par commodité, il est convenu qu'il sera ci-après dénommé dans le cours de l'acte "Acquéreur", d'autre part,

Le prêteur est représenté à l'acte par M\$, clerc du notaire soussigné, en vertu de la procuration ci-annexée.

Les parties, après avoir rappelé :

Que le terme "l'immeuble" s'applique à l'ensemble des biens vendus, sans distinction de leur nombre ou de leur nature,

Ont procédé, ainsi qu'il suit, à la vente, objet des présentes.

VENTE

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, l'immeuble suivant :

DESIGNATION

- Commune de LANGRUNE SUR MER (Calvados) 13 rue de la Fontaine "Les Mimosas" -

Une maison d'habitation située à ladite adresse, comprenant au rez-de-chaussée: ...

Garage accolé,

Pelouse

Cet immeuble figure au cadastre sous les relations suivantes:

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
<i>LANGRUNE SUR MER (14830):</i>			
A	11	La mer	11a24ca
A	22	La mer	3a45ca
Contenance totale:			14a69ca

Tel que l'immeuble existe avec toutes ses atténuances et dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent, et tous droits y attachés, sans exception ni réserve.

Avec les biens ci-dessus désignés, il est aussi vendu le mobilier suivant:

- Liste descriptive et estimative du mobilier -

- Eléments hauts et bas de cuisine	10 500,00 €
- Plaques de cuisson	650,00 €
- Réfrigérateur	450,00 €
- Lave-vaisselle	200,00 €
- Hotte aspirante	150,00 €
- Four pyrolyse	800,00 €
TOTAL:	12 750,00 €

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu, et à produire à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique ci-après prévu.

SITUATION LOCATIVE

L'immeuble objet des présentes est libre de toute location ou occupation.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire de l'immeuble à compter seulement du jour de la réalisation de l'acte authentique ci-après prévu.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle ou par la perception du loyer, en vertu de la situation locative ci-dessus exposée.

CHARGES ET CONDITIONS

Outre les conditions particulières ci-dessus énoncées, dont il est rappelé qu'elles priment sur les conditions générales,

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que l'acquéreur s'oblige à accomplir, savoir :

ETAT - TERMITES :

De prendre l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le vendeur pour raison soit de mitoyenneté, soit de défaut d'alignement, soit de mauvais état des bâtiments, du sol ou du sous-sol, soit de vices, même cachés,

présence de termites ou autres insectes xylophages, soit enfin d'erreur dans la désignation ou dans la contenance, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Le mobilier est de la même manière vendu dans l'état où il se trouvera le jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Cette stipulation ne saurait nuire aux droits de l'acquéreur à l'encontre du vendeur et des entrepreneurs ayant réalisé des travaux de construction susceptibles de bénéficier de la garantie prévue aux articles 1792 à 1792-6 et 2270 du Code Civil, ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

TRAVAUX DE RÉNOVATION - VICES DE CONSTRUCTION - GARANTIE DÉCENNALE :

Le vendeur rappelle à l'acquéreur qu'il a réalisé des travaux dans l'immeuble présentement vendu concernant le gros-oeuvre ou son étanchéité.

Il est ici rappelé que le vendeur d'un immeuble dans lequel il a été procédé à des travaux de rénovation est responsable envers l'acquéreur des désordres affectant cet immeuble (ou seulement les parties rénovées dans la mesure où elles peuvent être dissociées des "existants"), sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code Civil, dès lors que l'importance des travaux réalisés les assimile à des travaux de construction d'un ouvrage.

Le vendeur déclare qu'il n'a souscrit, en qualité de maître d'ouvrage, aucune assurance contre les dommages pouvant survenir à l'immeuble et aux parties rénovées.

Il s'engage à fournir à l'acquéreur la liste des entreprises ayant réalisé les travaux de rénovation avec les coordonnées pour chacune d'elles de l'assurance de responsabilité décennale.

Le vendeur restera tenu avec les entreprises de la responsabilité décennale pour les travaux de rénovation de la nature de ceux considérés comme "travaux réalisés pour la construction d'un ouvrage".

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des risques que peut présenter pour lui l'absence d'assurance dommages-ouvrage et déclare néanmoins persister dans son intention d'acquérir.

Indépendamment des vices de construction relevant des garanties et responsabilités régies par les articles 1792 et suivants du Code Civil (pour les parties rénovées), le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

SERVITUDES :

De souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever l'immeuble, y compris toutes servitudes publiques, et toutes celles pouvant résulter de toutes prescriptions d'urbanisme ou de tout plan d'aménagement, sauf à s'en défendre, et à profiter en retour de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

ABONNEMENTS AUX SERVICES :

De faire son affaire personnelle, de manière à ce que le vendeur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet, de l'exécution ou de la résiliation de tous contrats et traités qui ont pu être contractés par le vendeur, ou les précédents propriétaires, pour le service de l'eau, de l'électricité et du gaz s'il y a lieu, et d'en payer les redevances à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

IMPÔTS ET TAXES :

D'acquitter à compter du même jour, tous impôts, taxes et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur l'immeuble.

L'acquéreur s'oblige à rembourser au vendeur le prorata de l'impôt foncier pour la période de son entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant, en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe, notamment dans l'hypothèse où le calcul aurait été effectué sur la base de la taxe de l'année précédente.

ASSURANCES :

Relativement à la police d'assurance garantissant l'immeuble vendu contre les risques d'incendie et autres, il est expressément convenu entre les parties, ce qui suit :

- l'acquéreur déclare vouloir faire assurer l'immeuble par lui acquis sans avoir à se préoccuper de la police contractée par le vendeur ;

- de son côté, le vendeur déclare vouloir faire son affaire personnelle, auprès de son assureur, du transfert ou de la résiliation de l'assurance actuelle, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé par son assureur contre l'acquéreur ; le vendeur acceptant dès maintenant toutes les conséquences qui pourraient résulter du défaut par lui d'avoir informé son assureur des engagements qu'il vient de prendre au sujet de cette assurance.

FRAIS

L'acquéreur acquittera tous les frais, droits et émoluments de la vente dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel.

PRIX - MODALITES DE PAIEMENT

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270 000,00 €), dont DEUX CENT CINQUANTE SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (257 250,00 €) pour les immeubles et DOUZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (12 750,00 €) pour les meubles.

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, au moyen d'un virement bancaire dans la comptabilité du notaire chargé de recevoir ledit acte.

L'acquéreur s'oblige à verser à titre d'acompte sur le prix, dans un délai maximum de huit jours, la somme de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (13 500,00 €).

Ce règlement interviendra par la comptabilité du notaire chargé de la régularisation dont il est question ci-après.

A défaut, les présentes seront considérées comme caduques, sans indemnité, et sans formalité de part ni d'autre.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par:

AGENCE DU LITTORAL - CAEN (14000), Villa les Mimosas.

L'honoraire de négociation s'élève à la somme, taxe à la valeur ajoutée incluse, de VINGT MILLE EUROS (20 000,00 €), soit hors taxes: 16 666,67 € et TVA: 3 333,33 €.

Cette rémunération est à la charge de l'acquéreur.

Une copie du mandat demeurera ci-annexée.

PLAN DE FINANCEMENT DE L'ACQUEREUR

Pour financer le coût de la présente opération se décomposant comme suit :

- Prix de vente (dont mobilier 12 750,00 €)	270 000,00 €
- Travaux pour un montant global évalué à	188 000,00 €
- Frais du contrat de vente, évalués sauf à parfaire ou à diminuer, en fonction du régime fiscal déterminé ci-après à la somme de	22 000,00 €
- Commission d'agence	20 000,00 €
- Frais relatifs au prêt ci-après envisagé (le montant de ces frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du dossier de prêt et des garanties demandées par l'établissement prêteur), mentionnés pour mémoire	
Ensemble:	500 000,00 €

L'acquéreur déclare avoir l'intention d'utiliser:

- | | |
|--|--------------|
| - ses deniers personnels, à concurrence de | 0,00 € |
| - un prêt bancaire, à concurrence de | 500 000,00 € |
| Egal au coût de l'opération, ensemble: | 500 000,00 € |

L'acquéreur déclare vouloir contracter le prêt bancaire sous les conditions suivantes:

Montant maximum du prêt sollicité: CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 €)

Durée maximum du prêt: CENT VINGT mois;

Taux d'intérêt maximum l'an, hors assurance: 2,20 %.

L'acquéreur déclare, à ce sujet, qu'à sa connaissance :

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ce crédit ;
- les charges résultant de cet emprunt n'excèdent pas plus du tiers de ses ressources ;
- il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès invalidité ;
- les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront, sauf imprévu, être mises en place.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La vente est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

URBANISME :

Que le certificat d'urbanisme à obtenir ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété ou la destination à usage d'habitation que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble.

DROITS DE PRÉEMPTION :

De la purge de tout droit de préemption applicable à la mutation de l'immeuble ; la notification aux fins de purge sera faite par le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique ci-après prévu, dans le meilleur délai.

HYPOTHÉCAIRE :

De la délivrance d'un état hypothécaire hors formalités récent ne mentionnant pas d'inscriptions pour un montant supérieur au prix de vente.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ TRENTENAIRE:

De la justification par le vendeur d'une origine de propriété trentenaire.

SURVIE DE L'ACQUÉREUR:

De la survie de l'acquéreur au jour de la réalisation de la vente.

Toutefois, ses héritiers ou ayants-droit auront la faculté de renoncer à cette condition stipulée en leur faveur.

OBTENTION D'UN PRÊT :

De l'obtention par l'acquéreur, d'un ou de plusieurs prêts répondant aux conditions ci-dessus définies, sous le paragraphe "Plan de financement de l'acquéreur".

L'acquéreur devra faciliter l'octroi du crédit en fournissant sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés. Il devra se prêter pareillement aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-invalidité, et accepter de payer toute surprime éventuelle.

Il s'engage à ce qu'il en soit de même pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

L'acquéreur s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention des prêts, et notamment, à déposer le dossier relatif à ceux-là dans les meilleurs délais et à en justifier à première demande du vendeur.

La condition suspensive d'obtention du ou des prêts, au sens de l'article 17 de la loi du 13 juillet 1979, sera réputée réalisée dès la présentation par un organisme de crédit d'un accord correspondant aux caractéristiques du financement de l'opération ci-dessus sollicitée par l'acquéreur. La présentation de cet accord à l'acquéreur devra intervenir au plus tard dans les CINQUANTE jours de la signature définitive des présentes.

A défaut le vendeur reprendrait la libre disposition de l'immeuble à charge de restituer à l'acquéreur tout acompte ou indemnité éventuellement versé.

Elle sera considérée comme défaillante si, dans le délai ci-dessus prévu pour la présentation de l'accord, l'acquéreur n'a pas reçu d'accords correspondant aux prêts dont les caractéristiques sont ci-dessus énoncées, mais seulement s'il justifie s'être adressé à cet effet à trois banques ou établissements financiers et s'être vu opposer un refus par tous les prêteurs pressentis.

Dans cette dernière hypothèse, la condition suspensive ne sera pas considérée comme défaillante si le vendeur consent lui-même à l'acquéreur un prêt aux conditions ci-dessus.

En tout état de cause (accord ou refus des prêts sollicités), et au plus tard à la date ci-dessus prévue pour la présentation de l'accord, l'acquéreur devra notifier par écrit au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique tous accord ou refus, à peine de caducité des présentes.

- Délai -

En cas de non-réalisation des conditions suspensives (autre que celle d'obtention de prêt) dans le délai ci-après fixé pour la signature de l'acte authentique, les parties seraient déliées de tout engagement, et le vendeur reprendrait la libre disposition de l'immeuble. L'acompte éventuellement versé serait restitué à l'acquéreur, sans indemnité.

- Défaillance de l'une des parties -

Si l'une des parties se refuse à exécuter les présentes alors que les conditions suspensives stipulées dans son intérêt sont réalisées, l'autre aura le choix de poursuivre l'exécution des présentes ou de les considérer comme nulles et non avenues en conservant, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme égale à dix pour cent (10%) du prix sus-indiqué, en ce compris les frais et honoraires de rédaction des présentes dus à l'office notarial chargé de la réitération par acte authentique.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il est demeuré annexé un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur.

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a communiqué l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé.

L'original de cette attestation est ci-annexé.

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur les sanctions en cas d'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, savoir:

- de l'état des risques naturels et technologiques: l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix;

- d'un des autres documents mentionnés audit article, sauf ce qui est dit ci-après au titre du diagnostic de performance énergétique: le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

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

En ce qui concerne les risques, le propriétaire de l'immeuble objet des présentes précise que ce dernier n'a jamais subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

ASSAINISSEMENT - EAUX USEES

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est raccordé au tout-à-l'égout.

A cet égard, il précise que ledit immeuble n'a fait l'objet d'aucun contrôle technique.

Toutefois, si un contrôle effectué par les services communaux révèle la non conformité de l'installation à la réglementation en vigueur, il est expressément convenu que le coût des travaux nécessaires à cette mise en conformité sera supporté par l'acquéreur.

DETECTEUR DE FUMEE

Le notaire soussigné rappelle à l'acquéreur que depuis le 8 mars 2015, tout occupant, propriétaire ou locataire d'un local d'habitation, aura l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés munis du marquage CE et conformes à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n° 2014-366 (dite ALUR) a précisé les obligations respectives des propriétaires et des occupants des logements:

- L'obligation d'installation incombe au propriétaire (bailleur ou occupant) du logement.

Dans les cas d'un logement loué, le bailleur peut fournir lui-même un détecteur à son locataire ou lui rembourser l'achat du dispositif. Le bailleur doit en outre s'assurer, à partir du 8 mars 2015, du bon fonctionnement du détecteur lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

- Il appartient à l'occupant du logement (propriétaire ou locataire) de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de l'équipement, et de procéder à son renouvellement, si nécessaire.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur.

Il déclare jouir de sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble objet des présentes.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière après levée de l'option et réalisation des conditions suspensives.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DE L'AVANT-CONTRAT

En cas de sinistre rendant l'immeuble objet des présentes impropre à la destination envisagée par l'acquéreur, celui-ci aura la faculté de renoncer purement et simplement à la vente et devra être immédiatement remboursé de tout éventuel versement d'acompte ou d'indemnité d'immobilisation.

DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Parfaitement informés de cette obligation, Vendeur et Acquéreur déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Le vendeur déclare :

- qu'il ne fait pas, et n'a jamais fait, l'objet d'une des mesures concernant le surendettement des particuliers, le règlement amiable ou le redressement judiciaire civil ;
- qu'il n'est pas, et n'a jamais été, en état de faillite, de liquidation des biens, de règlement judiciaire, de redressement ou liquidation judiciaire, ni de cessation de paiement ;
- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de l'immeuble vendu ;
- qu'il n'existe pas de contrat de travail qui pourrait être considéré comme attaché à l'immeuble objet des présentes ;
- qu'il n'existe pas d'anciens locataire, occupant ou autres, susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption ou de préférence quelconque ;
- et que cet immeuble est libre de tout privilège ou hypothèque; à défaut, le vendeur s'oblige à demander au créancier, à ses frais, la mainlevée de toute inscription, en procédant si nécessaire au remboursement du capital restant dû, et à en justifier dans les meilleurs délais.

Enfin, le vendeur déclare qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). En conséquence, la présente vente n'est pas soumise à l'obligation de déclaration auprès de l'Agence dans les deux mois de ce jour et le vendeur n'est tenu à l'obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale pendant neuf ans du jour de la déclaration d'achèvement de travaux.

FACULTE DE RETRACTATION DE L'ACQUEREUR

Le présent acte ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions légales, l'acquéreur aura la faculté de se rétracter, sans avoir à se justifier, dans un délai de dix jours.

A cet effet, le contrat lui sera notifié par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception.

Le délai de rétractation de dix jours courra à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre.

La faculté de rétractation devra être exercée par l'acquéreur auprès du vendeur, à l'intérieur du délai précité, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

La notification de la rétractation éventuelle devra être faite à l'adresse ci-dessus renseignée.

Toute rétractation valablement exercée aura un caractère définitif, quand bien même le délai de dix jours susvisé ne serait pas expiré.

S'il y a pluralité d'acquéreurs, la rétractation de l'un entraînera celle des autres.

En cas de rétractation dans le délai précité, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

En cas de rétractation, tout versement effectué par l'acquéreur devra lui être restitué par le dépositaire des fonds dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception ou du récépissé du vendeur..

REALISATION

La réalisation, si elle a lieu, sera constatée par acte authentique qui sera reçu par , au plus tard le 27 mai 2018.

De convention expresse et irrévocable entre les parties, l'attribution de la minute reviendra au notaire de l'acquéreur.

Cette réalisation emportera transfert de propriété, sans rétroactivité.

Le dépassement de la date ci-dessus n'entraînera en aucun cas extinction des obligations des parties mais permettra seulement à la partie la plus diligente de contraindre l'autre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou acte extra judiciaire, à régulariser l'acte authentique dans les dix jours de l'avis de réception ou de la signification.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectifs.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines prévues par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que les présentes conventions expriment l'intégralité du prix convenu.

En autant d'originaux que de parties en cas de signature manuscrite, à moins quelles ne soient signées sous forme électronique répondant aux exigences légales.

LES SOUSSIGNÉS APPROUVENT:

- Mot(s) nul(s): aucun
- Nombre(s) nul(s): aucun
- Ligne(s) entière(s) nulle(s): aucune
- Barre(s) dans blanc(s): aucune