

Vente d'immeuble bâti et mobilier sous conditions suspensives

M.
(prénoms, nom, profession)
- né à le
et Mme
- née à le
De nationalité française.
Demeurant à où ils élisent domicile.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat préalable leur union célébrée à la mairie de le

Époux solidaires entre eux.

VENDENT à :

M.
(prénoms, nom, profession)
- né à le
et Mme
- née à le
De nationalité française.
Demeurant à où ils élisent domicile.

Non mariés ni engagés dans un pacte civil de solidarité, solidaires entre eux, achetant en indivision pour moitié chacun.

Qui acceptent.

Les biens dont la désignation suit :

1. DÉSIGNATION

1.1. Une maison d'habitation, située à, rue, n°, cadastrée section, n°, pour ares centiares.

Comprenant un sous-sol (cave et garage), un rez-de-chaussée de pièces principales, cuisine, salle de bains et W.-C, combles perdus au dessus, terrain joignant en nature de cour et jardin, le tout clôturé.

Date du permis de construire :

Date de la déclaration d'achèvement des travaux :

Date du certificat de conformité :

Assurance dommages-ouvrage (police ou défaut) :

1.2. Et les meubles et matériels et équipements garnissant la maison dont la description et l'évaluation pièce par pièce suivent :

..... évalué

..... évalué

Total des évaluations :

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

2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ - SITUATION HYPOTHÉCAIRE

La partie venderesse justifiera de l'origine de propriété trentenaire, de la situation hypothécaire du bien, et éventuellement des accords de mainlevée, auprès du notaire qui établira l'acte de réitération de la présente vente.

3. PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte de réitération.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour, par la prise de possession effective, le bien immobilier vendu devant alors être libre de toute location et de toute occupation.

Toute visite des lieux par la partie acquéreur avant le jour de l'entrée en jouissance aura lieu en présence d'un représentant de l'agence immobilière ayant négocié la vente. La partie acquéreur est autorisée à faire tous relevés et plans du bien immobilier, à l'exclusion de tous travaux, et à présenter toutes demandes de renseignements d'urbanisme.

4. CONDITIONS

4.1. A la charge de la partie venderesse

La vente a lieu sous les garanties de droit, à l'exclusion de la garantie des vices cachés, sauf s'il se révélait que la partie venderesse avait au présent jour connaissance de tels vices.

Ou La vente a lieu sous les garanties de droit applicables au constructeur-vendeur, la construction ayant été terminée depuis moins de dix ans.

Ou La vente a lieu sous les garanties de droit, comprise la garantie des vices cachés, M. étant professionnel de l'immobilier.

Le bien vendu n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement indiquées plus loin ni d'inscription hypothécaire ou privilégiée d'un montant supérieur au prix. Les frais des mainlevées et des radiations qui devront intervenir au plus tard dans le mois de la signification de l'état hypothécaire sur formalité seront supportés par la partie venderesse.

Aucune détérioration, aucune dégradation ni aucun enlèvement d'équipements attachés à l'immeuble ou de mobilier ne pourront être faits avant l'acte de réitération.

La taxe foncière sera répartie entre les deux parties au prorata des périodes où chacune d'elles aura eu la propriété et la jouissance de l'immeuble vendu. La taxe d'habitation de l'année de la réitération de la vente incombera à la partie venderesse.

4.2. A la charge de la partie acquéreur

Le bien désigné est vendu dans l'état (terrain et construction) où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, en particulier sans garantie de contenance de l'immeuble, la différence de contenance entre celle indiquée et celle réelle excéderait-elle un vingtième.

La partie acquéreur fera son affaire des obligations résultant des titres de propriété et des règles d'urbanisme applicables, ainsi que du paiement des toutes les taxes et charges de la propriété, à compter du jour de la réitération de la vente ; il paiera les frais de l'acte de vente et des formalités.

5. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques nécessaire a été réalisé par la société agréée ayant son siège à ; ce dossier comprend :

5.1 Présence d'amiante

Un certificat établissant qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

5.2. Termites

Un état parasitaire attestant de l'absence de termites.

5.3. Lutte contre le saturnisme

Un constat ne faisant pas apparaître des unités de diagnostic contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire.

5.4. Risques naturels et technologiques majeurs

L'immeuble étant soumis à la réglementation, un état des risques naturels ou technologiques qui existent sur le territoire de la commune du bien ainsi que de tout sinistre ayant affecté le bien.

5.5. Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique, de valeur purement informative.

5.6. Installation intérieure de gaz naturel

Néant. La construction ne comprend pas d'installation intérieure de gaz naturel de plus de quinze ans.

5.7. Installation intérieure d'électricité

État de l'installation intérieure réalisée depuis plus de quinze ans.

Le dossier de diagnostics techniques est annexé au présent acte ; un autre exemplaire sera remis au notaire rédacteur de l'acte authentique de réitération.

6. PRIX

La présente vente est faite moyennant le prix de (en lettres et chiffres), rémunération du négociateur comprise.

Ce prix n'est pas soumis à TVA.

Il s'applique à l'immeuble pour

Une somme de est versée ce jour par la partie acquéreur par chèque de ce jour sur la Banque, à l'ordre du négociateur, contre reçu.

La partie acquéreur s'oblige à payer le prix comptant, après imputation de la somme versée, le jour de l'acte de réitération.

7. FINANCEMENT

7.1. Montant à financer

Prix de vente :
Frais d'acte de vente :
Total :

7.2. Plan de financement

Fonds personnels et assimilés :
Emprunt :
Total égal :

7.3. Caractéristiques du prêt à solliciter

Nature du prêt :
Durée minimale :
Taux annuel maximal :
Prêteur qui sera sollicité :
Ou tout autre qui conviendra à la partie acquéreur.
Garantie :
Assurance décès : **Oui - Non**

7.4. Diligences de la partie acquéreur

Dépôt du dossier : 1 mois du présent acte.
Justification du dépôt via l'agence : 8 jours du dépôt.
Accord de prêt : Date limite indiquée en 8.2.

7.5. Condition suspensive du financement

La vente a lieu sous la condition suspensive de l'octroi du prêt demandé, sauf prorogation expresse accordée par la partie venderesse.

Si la partie acquéreur veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier audit notaire, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite dans laquelle il reconnaîtra être informé que, s'il recourait néanmoins à un prêt, il ne pourrait pas se prévaloir dudit code.

Ou s'il n'y a pas de recours au prêt :

7.1. Montant à financer

Prix de vente :
Frais d'acte de vente :
Total :

7.2. Plan de financement

Fonds personnels et assimilés :
Prix de vente d'un bien :
Total égal :

7.3. Défaut de condition suspensive du financement

Le présent acte indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts ; en conséquence, tout acquéreur porte de sa main une mention par laquelle il reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne pourra se prévaloir du chapitre du Code de la consommation contenant l'article L. 312-17.

1/

Signature :

2/

Signature :

8. AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES - RÉITÉRATION - PRÉEMPTION

8.1. La vente a lieu sous les conditions suspensives suivantes :

- Délivrance d'un état hypothécaire hors formalité ne révélant pas de publication de commandement de saisie ni d'inscriptions hypothécaires et/ou privilégiées dont le montant en principal excéderait le prix de la vente.

- Délivrance d'un certificat d'urbanisme et de tous autres certificats concernant le bien vendu ne révélant aucune injonction de travaux, aucun état de péril ou d'insalubrité, aucune servitude administrative ou autre empêchement rendant l'immeuble en totalité ou en partie impropre à sa destination : l'habitation.

Ajouter éventuellement :

Et précisant que l'opération suivante pourra être réalisée : surélévation avec création de SHON de m².

- Établissement par le notaire de l'acte authentique d'un projet ou note sur une origine de propriété trentenaire régulière et indiquant que le bien vendu n'est grevé d'aucune servitude autre que

- Vente d'une maison appartenant à la partie acquéreur située moyennant le prix de, sous l'obligation de justifier à la partie venderesse et au négociateur de la mise en vente (annonce(s), mandat(s), publicité(s), site internet, etc.), dans les 10 jours du présent acte et de rendre compte aux mêmes sans délai de toutes les offres reçues et des suites données.

8.2. Au cas de non-réalisation d'une seule condition suspensive avant le, la présente convention se trouvera annulée, chacune des parties reprenant sa liberté.

La réalisation des conditions suspensives aura effet au jour de la réalisation de la dernière desdites conditions.

8.3. Notaire(s) de l'acte de réitération :

L'acte sera établi dès versement du solde du prix et de la provision sur frais, dans les 15 jours de la réalisation de la dernière condition suspensive.

Faute de réitération du fait de la partie acquéreur dans le délai prévu, la partie venderesse, si elle n'a pas demandé le constat de la vente en justice, sera dégagée sans formalité de son engagement à l'égard de tout co-contractant, huit jours après notification faite à celui-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

8.4. Au cas d'exercice régulier d'un droit de préemption, le bénéficiaire de ce droit se trouvera substitué à la partie acquéreur, à charge pour lui de respecter les conditions du présent acte.

9. SÉQUESTRE

Au cas où la partie acquéreur n'exercerait pas sa faculté de rétractation dans les formes et délai de la loi, l'agence négociatrice est constituée séquestre de la somme versée, ce qu'elle accepte.

En cas de non-réalisation d'une seule condition suspensive, la somme sera immédiatement restituée à la partie acquéreur. Toutefois, en cas de contestation de la partie venderesse, contestation ayant pour fondement la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou un abus de droit de la partie acquéreur, et d'une façon générale de tout comportement de nature à ce que la non réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives puisse être imputable à cette partie, le séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux parties ou d'une décision de justice.

De même, si l'une des parties refusait de réitérer la vente par acte authentique alors que toutes les conditions suspensives des présentes seraient réalisées, le séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux parties ou d'une décision de justice.

Au cas de réitération de la vente, la somme versée s'imputera sur le prix de la vente.

10. NÉGOCIATION

La présente vente a été négociée et réalisée par l'intermédiaire de l'agence [.....], titulaire de la carte professionnelle n° [.....] délivrée par la Préfecture de [.....], le [.....]
Garantie des fonds déposés : [.....] auprès de [.....]

Le mandat de vente signé le [.....], n° [.....], indique que la rémunération de la négociation est à la charge de la partie venderesse.

Cette rémunération est d'un montant de [.....] hors taxe, TVA en sus. Elle sera acquise au négociateur dès la réalisation de toutes les conditions suspensives et payable le jour de la signature de l'acte notarié.

11. CLAUSE PÉNALE

Si la présente vente n'était pas réitérée du fait de l'une ou l'autre des parties, dans les conditions et délai prévus, les conditions suspensives étant réalisées, la partie qui ne serait pas défaillante recevrait alors de l'autre des dommages et intérêts d'un montant égal à celui de la somme versée à titre d'acompte.

La même partie non défaillante en outre pourra poursuivre le constat de la réalisation de la vente par les voies et moyens de droit.

12. REMISE DE TEXTES

Il est remis à chaque partie un recueil des textes législatifs et réglementaires susceptibles de concerner la présente opération.

13. AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

DONT ACTE contenu en sept pages

Fait et passé à [.....], à l'agence immobilière.
L'AN DEUX MILLE HUIT,
LE [.....]

En un seul exemplaire qui, de convention expresse, demeurera entre les mains du négociateur rédacteur du présent acte et dépositaire requis par les deux parties.

Et en une copie qui sera notifiée à la partie acquéreur pour lui permettre l'exercice éventuel de son droit de rétractation.

	Rayés nuls
[.....] mots	
[.....] lignes	
[.....] chiffres	
Paraphes :	

Partie venderesse

Partie acquéreur

Négociateur séquestre