

**VENTE DE BIENS IMMOBILIERS  
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES  
LOT DE COPROPRIÉTÉ**

**Entre les soussignés :**

Madame Céline FORT née BOZZA, notaire

Demeurant à MONTPELLIER (34070) Résidence ALLURES, 13 allée des Amaryllis  
Née à BEAUVAIS (60000) le 12 octobre 1971

Divorcée de Monsieur François-Xavier FORT par jugement du Tribunal de Grande Instance de Montpellier le 22 janvier 2018

Non rémariée

Non liée par un pacte civil de solidarité

De nationalité française

Résidente au sens de la réglementation fiscale

Ci-après désigné(s) « **LE VENDEUR** » d'une part,

et Monsieur Bernard Paul Camille JOUFFREY, retraité  
Madame Anne-Marie Rose LAMBERT épouse JOUFFREY, retraitée

Demeurant ensemble à ANTONY (92160) 3 ter rue des Lilas

Monsieur né à PARIS (75016) le 16 novembre 1950

Madame née à PARIS (75014) le 19 juillet 1950

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts sans contrat préalable  
à leur union, célébrée à la Mairie de FONTENAY-AUX-ROSES le 25 septembre 2004  
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis

Tous deux de nationalité française

Tous deux résidents au sens de la réglementation fiscale

Ci-après désigné(s) « **L'ACQUEREUR** » d'autre part,

L'acquéreur pourra se substituer toute personne physique ou morale qu'il lui plaira tout en restant solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Dans ce cas, l'acquéreur initial devra en aviser HUMAN IMMOBILIER par lettre recommandée avec accusé de réception dans les meilleurs délais.

En cas de pluralité des vendeurs et/ou d'acquéreurs, les parties se déclarent solidaires de leurs engagements respectifs quant aux conditions des présentes.

Avec le concours de **HUMAN IMMOBILIER**, S.A.S. au capital de 1.507.656 €, dont le siège social est à BORDEAUX (33100), 28 avenue Thiers, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux, sous le numéro 414 854 216 00010, n° SIREN 414 854 216 représentée par son Président, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 3301 2018 000 026 585 délivrée par la CCI de Bordeaux. Garantie financière n° 10605892504 Transaction : 9.765.000 € - Gestion : 10.780.000 € et RCP n° 10574724504 souscrites auprès d'AXA France IARD Mutuelle 313 Terrasses de l'Arche 92727 NANTERRE CEDEX. Compte spécial (article 55 du décret du 20 juillet 1972) n° 06399838544 ouvert auprès du Crédit Mutuel du Sud-Ouest. Soumise au code d'éthique et de déontologie conformément au décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 disponible à l'agence.

Les parties confirment que les indications sur leur état et leur capacité les concernant respectivement sont exactes. Elles déclarent également qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou de procédure pouvant restreindre leur capacité ou faire obstacle à la libre disposition de leurs biens.

## IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le vendeur, par les présentes, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend, sous les conditions suspensives ci-après énoncées, à l'acquéreur qui l'accepte, le bien immobilier dont la désignation suit.

### I. DESIGNATION DU BIEN VENDU

#### LOT DE COPROPRIETE

Dans un ensemble immobilier sis à MONTPELLIER (HÉRAULT) 34070 13 Allée des Amaryllis, parcelle cadastrée 000 KR 72 pour une contenance totale de 00ha26a84ca

Lot numéro cent vingt et un (121) :

un appartement de type T5, situé au premier étage du bâtiment A, comprenant : un séjour-cuisine, un dégagement, un wc, une salle d'eau indépendante, 4 chambres dont une avec dressing et une salle d'eau et l'usage exclusif d'une terrasse et les 434/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Etant précisé que des modifications sur plan ont été demandées par le vendeur et qu'à ce jour, la désignation du bien comprend : un séjour-cuisine, un dégagement, un wc, une salle d'eau indépendante avec wc, 4 chambres dont une avec dressing et l'usage exclusif d'une terrasse

Lot numéro vingt-sept (27) :

une place de stationnement boxée portant le numéro 57 du plan de vente, située au 2ème au sous-sol du bâtiment A et les 18/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro vingt-huit (28) :

une place de stationnement boxée portant le numéro 58 du plan de vente, située au 2ème sous-sol du bâtiment A et les 18/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro trente-neuf (39) :

un cellier portant le numéro 21 du plan de vente, situé au 2ème sous-sol du bâtiment A et les 4/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Tel que ledit bien immobilier existe, s'étend et comporte avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Le Vendeur s'interdit de démonter tous les éléments pouvant être qualifiés d'immeuble par destination tels que (liste non limitative) : parquets, moquette, carrelage, plaque de cheminée, radiateurs, poignées de portes, baignoire, évier, arbres, arbustes, volets, motorisation de portail, adoucisseur d'eau, etc..

Il s'engage jusqu'au jour de la réitération du compromis par acte notarié à n'apporter aucune modification dans le bien vendu par rapport à son état actuel.

Le vendeur déclare que le bien :

☒ Constitue le logement de la famille du vendeur (art.215 alinéa.3 du Code Civil). L'époux qui n'est pas propriétaire donne son consentement à la présente vente en paraphant et en signant le compromis ;

☐ Ne constitue pas le logement de la famille du vendeur.

L'acquéreur déclare connaître le bien pour l'avoir vu et visité et dispense le vendeur et HUMAN IMMOBILIER d'une plus ample désignation. Il pourra visiter le bien juste avant la signature de l'acte authentique, sans que le vendeur puisse s'y opposer.

Il déclare acheter le bien ci-dessus désigné à titre de :

☐ Résidence principale

☒ Résidence secondaire

☐ Investissement locatif

☐ Autre (préciser)

#### Quote-part des parties communes attachées au bien objet des présentes (indiquée en millièmes) :

Lot n° ...121.. : .....434../.10.000e.. (des parties communes) Lot n° ...28. : .....18../.10.000e.. (des parties communes)

Lot n° ...27.. : .....18../.10.000e.. (des parties communes) Lot n° ...39. : .....4../.10.000e.. (des parties communes)

#### Superficie privative :

Pour l'application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le vendeur déclare que la superficie de la partie privative (loi Carrez) du bien objet des présentes se décompose comme suit :

Lot n°	Nature/Composition	Superficie de la partie privative du lot (loi Carrez)
....121....	un appartement de type 5	.....116.28..M2
.....	.....	.....M2
.....	.....	.....M2
.....	.....	.....M2

Les mesurages ont été effectués par un professionnel habilité à cet effet, ainsi qu'il résulte d'un certificat ci-annexé aux présentes et établi le .07/05/2025..... par (nom du professionnel) DIMOTEC.CONTROLES - Benjamin SIRVEN

Le vendeur reconnaît avoir pris connaissance de la loi Carrez du 18.12.1996. Il déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements du bien vendu susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, si la superficie de la partie privative est inférieure de plus de 5% à celle exprimée dans l'acte, l'acquéreur peut, sous certaines conditions, demander au vendeur une réduction du prix proportionnelle à la superficie manquante.

**Les parties conviennent expressément que pour le cas où une action en réduction de prix serait recevable, le prix de la vente serait réparti proportionnellement aux millièmes de copropriété afférents à chacun des lots vendus.**

**Le vendeur reconnaît avoir été expressément informé et averti des conséquences pouvant résulter d'une erreur de mesurage dont les sanctions sont ci-dessus rappelées et résumées et déclare faire son affaire personnelle de cette réduction éventuelle du prix et s'interdit tout recours à cet égard contre HUMAN IMMOBILIER.**

#### DOCUMENTS RELATIFS À L'ORGANISATION DE L'IMMEUBLE, À LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA COPROPRIÉTÉ ET DU COPROPRIÉTAIRE VENDEUR ET AUTRES DOCUMENTS

Conformément à l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation, sont annexés aux présentes ou ont été remis à l'acquéreur au plus tard le jour de la signature des présentes ainsi qu'il l'a attesté par écrit :

##### ➤ Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

☒ Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant (s'ils ont été publiés).  
*Ce document n'est pas exigé lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété.*

☒ Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années (si le vendeur a pu les obtenir du syndic).  
*Ces documents ne sont pas exigés lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété ou en cas de vente d'un lot annexe ou d'une fraction de lot annexe.*

☒ La fiche synthétique de la copropriété

##### ➤ Informations financières :

☒ **Le montant des charges courantes du budget prévisionnel** et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente.

☒ **Les sommes** susceptibles d'être dues au syndicat par l'acquéreur (dispense d'annexe si le bien est situé dans une copropriété de moins de dix lots et a un budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs inférieur à 15 000 €).

☒ **L'état global des impayés de charges** au sein du syndicat et de la dette à l'égard des fournisseurs (dispense d'annexe si le bien est situé dans une copropriété de moins de dix lots et a un budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs inférieur à 15 000 €).

☒ **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 vendeur au titre de son lot (si le syndicat dispose d'un fonds de travaux) ;

➤ **Autres documents :**

☒ Le carnet d'entretien de l'immeuble.

*Ce document n'est pas exigé lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété. Il n'est pas exigé non plus en cas de vente d'un lot annexe ou d'une fraction de lot annexe.*

☐ Les conclusions du diagnostic technique global (le cas échéant).

☐ Le Plan Pluriannuel de Travaux (si la réception de l'immeuble a plus de 15 ans – concerne les logements, bureaux et commerces - document non requis si l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété, ou en cas de vente d'un lot dit annexes tel un emplacement de parking, une cave, un garage).

*(Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour celles de 51 à 200 lots et du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour celles de 50 lots ou moins).*

**Il est par ailleurs ici rappelé qu'en application de l'article L. 721-3 premier alinéa du code de la construction et de l'habitation, si les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble et les informations financières visés ci-dessus, ne sont pas annexés aux présentes ou n'ont pas été remis à l'acquéreur au plus tard le jour de la signature des présentes, le délai de rétractation mentionné au paragraphe « DROIT DE RÉTRACTATION » ci-après ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur réalisées selon les modalités de l'article L 271-1 dudit code.**

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du **règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs** régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus. Il devra en respecter les stipulations et supporter les obligations qui en découlent, notamment acquitter les charges incombant au propriétaire.

**Le vendeur s'engage à avertir l'acquéreur, au moins 8 jours à l'avance, de toute assemblée générale (ordinaire ou extraordinaire) qui pourrait avoir lieu entre la signature des présentes et la signature de l'acte de vente authentique.**

**Charges et travaux de copropriété - Répartition entre les parties :**

**Rappels**

L'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose :

« A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. »

L'article 6-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose :

« Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

**Ce rappel effectué, les parties conviennent expressément ce qui suit concernant :**

**1 - Les charges du budget prévisionnel :** le montant du dernier appel de provisions sur charges du trimestre en cours au jour de la réitération sera réparti ce jour-là prorata-temporis entre vendeur et acquéreur. L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur la part qui lui incombera.

**2 - Les éventuelles avances de trésorerie** (fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) : elles reconnaissent avoir été informées que celles-ci sont remboursables. Le remboursement s'effectuera directement entre les parties ou par l'intermédiaire du syndic qui remboursera, le cas échéant, le vendeur dès qu'il sera informé de la présente vente par le notaire et réclamera le même montant à l'acquéreur.

**3 - Les travaux décidés en assemblée générale de la copropriété avant la signature du compromis de vente :** les provisions et dépenses non comprises dans le budget prévisionnel concernant des travaux décidés, qu'ils soient exécutés ou non et dont le paiement n'est pas exigible à ce jour, sont à la charge du vendeur qui s'engage à les payer à l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique, sur présentation du décompte du syndic.

**4 - Les travaux décidés en assemblée générale de la copropriété entre la signature du compromis de vente et sa réitération par acte authentique :** les provisions ou dépenses non comprises dans le budget prévisionnel concernant des travaux décidés par une assemblée générale réunie entre la signature des présentes et celle de l'acte authentique seront à la charge de l'acquéreur, **à condition que le vendeur lui transmette par lettre recommandée avec accusé de réception sa convocation à l'assemblée générale accompagnée de l'ordre du jour et des pleins pouvoirs, au moins 8 jours avant ladite assemblée.** Dans ce cas, l'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur le jour de la signature de l'acte authentique les éventuelles sommes qui auront été payées par le vendeur entre la date du compromis et la date de signature de l'acte authentique, sur présentation du décompte du syndic.

**5 - Les procédures en cours :** le vendeur subroge purement et simplement l'acquéreur à compter du jour de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur fera son affaire personnelle des procédures éventuelles en cours intentées par ou contre le syndicat des copropriétaires. Il fera le profit ou la perte des résultats de ces procédures dont le vendeur se désiste purement et simplement.

**6° Fonds de travaux :** dans l'hypothèse où le syndicat de copropriété dispose d'un tel fonds, il est ici rappelé qu'en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, les sommes versées au titre de ce fonds restent attachées aux biens objet des présentes et sont définitivement acquises au syndicat. Elles ne donnent lieu par conséquent à aucun remboursement au vendeur par le syndicat de copropriété.

Les parties conviennent que l'acquéreur remboursera au vendeur les sommes qu'il a versées au titre de ce fonds.

#### **Droit de priorité des copropriétaires en cas de la vente de lots à usage de stationnement :**

Le vendeur reconnaît avoir été informé que si le présent compromis porte sur la vente isolée de lot(s) à usage d'aire de stationnement (garage, box ou emplacement de parking) et si le règlement de copropriété le prévoit en application de l'article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965, la vente est soumise à la **condition suspensive du non exercice par les copropriétaires de leur droit de priorité** dans le délai de deux mois à compter de la notification qui leur sera faite par le syndic **lequel devra être informé par le Vendeur de son intention de vendre.**

#### **II. IMMEUBLE OU TRAVAUX DE MOINS DE 10 ANS**

Le vendeur déclare :

☐ Que l'immeuble vendu ☐ ou qu'une partie de l'immeuble vendu

Est achevé(e) depuis moins de 10 ans ou a subi des modifications ayant nécessité un permis de construire.

A fait l'objet : - d'un permis de construire n° ..... délivré le .....

- d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) déposée le .....

☐ Avoir souscrit une **assurance dommages-ouvrage** garantissant le paiement des travaux de réparation incombant à tout constructeur en vertu des articles 1792 et suivants du Code Civil. L'acquéreur reconnaît en avoir pris connaissance.

A défaut, l'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'absence d'assurance dommages-ouvrage.

#### **III. SECURITE DES PISCINES**

Le vendeur déclare que le bien vendu :

☐ comporte une piscine visée par la réglementation ci-dessous

L'article L 128-1 du Code de la Construction et de l'Habitation stipule qu'à compter du 1er janvier 2004, les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

A compter de cette même date, le constructeur ou l'installateur d'une telle piscine doit fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité normalisé retenu

L'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation stipule que les propriétaires de piscines privatives enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent avoir équipé, au 1<sup>er</sup> janvier 2006, leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé (sous réserve de l'existence d'un dispositif adaptable).

**Parmi les quatre dispositifs de sécurité normalisés prévus par le décret du 07 juin 2004, le vendeur déclare que la piscine est équipée :**

☐ d'une barrière      ☐ d'un abri      ☐ d'une alarme      ou ☐ d'une couverture.

L'acquéreur reconnaît que les notes techniques indiquant les caractéristiques et conditions de fonctionnement et d'entretien de ce dispositif lui ont été remises.

#### **IV. OBLIGATION D'INFORMATION**

**Les parties déclarent et reconnaissent avoir été informées préalablement ainsi qu'à l'occasion de la signature des présentes des conséquences pouvant résulter à leur égard des dispositions de l'article 1112-1 du Code Civil créé par l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats et de la preuve des obligations, ci-après littéralement reproduit :**

*« 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 ».*

**Les parties déclarent également avoir bien compris la portée de ces dispositions et les avoir respectées.**

#### **V. DECLARATIONS DU VENDEUR**

##### **1° ORIGINE DE PROPRIETE**

Le vendeur déclare qu'il est régulièrement propriétaire du bien vendu et s'oblige à justifier de l'origine de propriété et à remettre toutes les pièces nécessaires au rédacteur des présentes et au notaire rédacteur de l'acte authentique.

**Le vendeur déclare qu'il n'a été accordé sur le bien aucun droit de préférence.**

##### **2° SERVITUDES ET URBANISME**

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est, à sa connaissance, grevé d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du plan d'aménagement et d'urbanisme et de la loi en général, les questions d'urbanisme faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.

#### **VI. DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR**

Dans l'hypothèse où le bien objet des présentes est inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires, l'acquéreur reconnaît expressément qu'il a eu connaissance, préalablement à la signature des présentes, des statuts de l'association, du dernier procès-verbal de délibération de l'assemblée et de l'existence éventuelle de servitudes y afférentes et reconnaît expressément avoir été informé des droits et obligations qui en résultent. Il s'oblige à en assumer les suites et les conséquences sans pouvoir prétendre à un quelconque recours contre le vendeur ou le rédacteur des présentes.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur, ou les mandataires sociaux et les associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires de Pacs, sont copropriétaires de l'immeuble dans lequel se situent les biens objet des présentes, l'acquéreur déclare être, ainsi que ces personnes, à jour dans le paiement des charges de copropriété. Dans le cas contraire, il est ici rappelé que ceux-ci doivent régler leur dette au syndicat de copropriété dans un délai de trente jours à compter de la notification qui leur serait faite par le notaire quant à l'impossibilité de conclure la présente vente, ce qui sera attesté par un certificat du syndic. **A défaut, le présent contrat serait nul et non avenu aux torts exclusifs de l'acquéreur.**

Enfin, dans l'hypothèse où les biens objet des présentes ont un usage d'habitation, l'acquéreur (personne physique ou société civile immobilière ou en nom collectif) déclare qu'il n'a pas fait l'objet, ou qu'aucun des associés ou mandataires sociaux de la société n'a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine d'interdiction d'acheter un tel bien (prévue au 5° bis de

l'article 225-19 du code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, et aux 3° du VII de l'article L. 123-3 et 3° du III de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation).  
Dans le cas contraire, l'acquéreur certifie sous sa seule responsabilité que les biens objet des présentes sont destinés à son occupation personnelle.

**En cas de déclaration fausse ou inexacte, les présentes seront nulles et non avenues aux torts exclusifs de l'acquéreur. Il reconnaît avoir été informé que, dans ce cas, le vendeur et HUMAN IMMOBILIER seront fondés à invoquer le bénéfice de la clause pénale prévu à l'article XXIV des présentes.**

## **VII. OBLIGATIONS DU VENDEUR – DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE - QUALITE DE L'HABITAT**

Les parties déclarent que le prix ci-après stipulé a été convenu en considération des éventuelles incidences financières issues de la situation de l'immeuble objet des présentes au regard notamment des réglementations relatives aux termites, à l'amiante, au saturnisme, à la performance énergétique, aux risques naturels, miniers et technologiques majeurs, aux installations intérieures de gaz et d'électricité, à l'assainissement, à la mэрule, et aux zones de sismicité ou à potentiel radon dont les différents états ou diagnostics composent le dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des obligations mises à la charge des propriétaires et occupants d'immeuble par ces réglementations.

Les parties reconnaissent avoir été informées que lorsque l'une des pièces visées aux 1, 2, 3, 4, 7 et 8 du I de l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation manque ou est périmée lors de la signature de l'acte authentique le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Ces dispositions s'appliquent également lorsque l'acquéreur n'aurait pas été informé d'éléments dans le cas où les documents ci-dessus seraient incomplets à défaut pour le diagnostiqueur d'avoir pu réaliser la totalité de sa mission.

**Le vendeur déclare que le bien immobilier, objet des présentes :**

### **Amiante**

☐ Est concerné par **le diagnostic amiante** : l'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Conformément aux articles L. 1334-13 et R. 1334-29-7 du code de la santé publique, les documents suivants sont annexés aux présentes :

- Si la présente vente porte sur un immeuble d'habitation ne comportant qu'un seul logement : le rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante ;
- Si la présente vente porte sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation en copropriété :
  - a) Les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante relatifs aux parties privatives vendues ;
  - b) La fiche récapitulative relative aux parties communes du " dossier technique amiante " ;
- Si la présente vente porte sur d'autres immeubles (usage commercial, professionnel) : la fiche récapitulative du " dossier technique amiante ".

**L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents annexés aux présentes et prend acte de l'état des biens vendus et de l'immeuble ainsi que de leur situation au regard de l'amiante. Parfaitement informé de la réglementation applicable en la matière, il déclare vouloir faire son affaire personnelle des frais et responsabilités liés aux risques ainsi qu'aux éventuelles mesures nécessaires révélées par les documents ci-dessus visés et dont il prendra en charge les éventuelles obligations de résultat.**

**L'acquéreur renonce expressément à tout recours contre le vendeur et Human Immobilier de ce chef, la vente étant à ses risques et périls et sans aucune garantie de la part du vendeur et de Human Immobilier. A cet effet, l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans les obligations, droits et actions du vendeur.**

### **Saturnisme – plomb**

☐ Est concerné par **la lutte contre le saturnisme**, le bien, affecté en tout ou en partie à l'habitation ayant été construit avant le 01 janvier 1949.

Le constat doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de signature des présentes. Néanmoins le constat peut avoir été dressé il y a plus d'un an lorsqu'il établit l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant

du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction.

**Conformément à la réglementation, il est ici rappelé qu'en cas de mise en évidence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, le propriétaire doit en informer les occupants et les personnes amenées à exécuter des travaux et procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb.**

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents annexés aux présentes portant sur le bien et, le cas échéant, de celui afférent aux parties communes.

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**  
**A ne compléter que si le bien vendu se situe dans un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.**

Le vendeur déclare en outre que ce bien se situe dans un immeuble pour lequel :

- ☐ Un constat de risque d'exposition au plomb afférent aux parties communes a été établi.
  - ☐ Ce constat ne fait apparaître aucun revêtement contenant du plomb dans les parties communes.
  - ☐ Ce constat fait apparaître la présence de revêtements contenant du plomb dans les parties communes.

Conformément à la réglementation, il est ici rappelé qu'en cas de mise en évidence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté ministériels, le propriétaire ou l'exploitant de l'immeuble doit remettre une copie du constat aux occupants et aux personnes amenées à exécuter des travaux et procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb.

- ☐ Aucun constat de risque d'exposition au plomb afférent aux parties communes n'a été établi. L'acquéreur déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur et le rédacteur des présentes.

**Termites**

- ☒ **Est situé dans une zone où l'état parasitaire est obligatoire** (zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du code de la construction et de l'habitation, zone contaminée ou susceptible de l'être).

L'acquéreur déclare reconnaître avoir pris connaissance de l'état des biens vendus relatif aux termites et en prendre acte. Il déclare également vouloir en faire son affaire personnelle et en assumer les suites et les conséquences.

L'acquéreur renonce expressément à tout recours contre le vendeur et Human Immobilier de ce chef, la vente étant à ses risques et périls et sans aucune garantie de la part du vendeur. A cet effet, l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans les obligations, droits et actions du vendeur.

**Risques Naturels, Miniers et Technologiques Majeurs - Zones de Sismicité et Potentiel Radon**

- ☒ Est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de prévention des risques miniers prescrits ou approuvés ou bien encore dans une zone de sismicité ou à potentiel radon définie par décret en conseil d'état.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de **l'état des risques et pollutions** datant de moins de six mois ci-après annexé. Si après la signature des présentes et avant leur réitération par acte notarié, le bien vendu se trouvait inclus dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, ou encore si l'arrêté préfectoral faisait l'objet d'une mise à jour, le vendeur s'engage à fournir un état des servitudes risques ou la mise à jour de l'état existant.

En outre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- ☒ **Le bien objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance** garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (articles L 125-2 et L 128-2 du Code des assurances).
- ☐ **Le bien objet des présentes a subi un sinistre d'origine naturelle, minière ou technologique ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance** garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (articles L 125-2 et L 128-2 du Code des assurances).



De ce fait, le vendeur s'oblige, préalablement à la réitération des présentes par acte authentique, à informer l'acquéreur par écrit de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

#### **Zone de sismicité :**

Concernant les immeubles situés en zones de sismicité 2 à 5 l'acquéreur est informé qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la Construction et de l'habitation notamment concernant le contrôle technique.

#### **Performance énergétique**

☒ **Les biens sont concernés par le diagnostic de performance énergétique.**

**Le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.**

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du diagnostic de performance énergétique annexé aux présentes

Les parties sont informées que lorsque le diagnostic de performance énergétique a été délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 2021, les informations qu'il contient n'ont qu'une valeur purement informative.

Elles sont également informées qu'en cas de délivrance d'un diagnostic de performance énergétique après le 1<sup>er</sup> juillet 2021 l'acquéreur pourra se prévaloir à l'encontre du vendeur des informations qu'il contient à l'exception des éventuelles recommandations de travaux.

L'acquéreur reconnaît en outre avoir été informé qu'un DPE réalisé à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021 pourrait révéler un déclassement des étiquettes énergétiques. Il déclare ne pas faire du classement énergétique du bien une condition substantielle de son acquisition.

Lorsque le bien est classé F ou G par le DPE :

- L'article L173-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose qu'en cas de vente ou de location l'acte mentionne l'obligation de réaliser des travaux afin que le bien soit classé entre A et E avant le 1<sup>er</sup> janvier 2028. A compter de cette date dans l'acte sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux.

En l'état de la réglementation actuelle, sera considéré comme indécemment et, par conséquent, interdit à la location :

- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, tout logement ayant une consommation énergétique égale ou supérieure à 450 Kwh d'énergie finale par m2 de surface habitable et par an,
- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 tout logement classé G par le DPE.
- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028 tout logement classé F par le DPE.

#### **Installation intérieure de gaz (immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation)**

☐ Est concerné par le **diagnostic gaz**, l'immeuble étant à usage d'habitation et comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du **diagnostic gaz** annexé aux présentes et déclare faire son affaire personnelle de ce diagnostic ainsi que de ses suites et conséquences, sans recours contre le vendeur.

#### **Installation intérieure d'électricité (immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation)**

☐ Est concerné par le **diagnostic de l'installation intérieure d'électricité**, l'immeuble étant à usage d'habitation et comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Conformément à l'article L 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque le bien immobilier vendu comporte une installation intérieure d'électricité de plus de quinze ans, un état de cette installation doit être produit par le vendeur en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, dans les conditions prévues aux articles L 271-4 à L271-6 du même code.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du **diagnostic de l'installation intérieure d'électricité** annexé aux présentes et déclare faire son affaire personnelle de ce diagnostic ainsi que ses suites et conséquences, sans recours contre le vendeur.

#### **Assainissement**

Le vendeur déclare, sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu :

- ☒ **EST RACCORDÉ au réseau collectif de collecte des eaux usées.**

☐ Un certificat attestant du contrôle de ce raccordement

A été délivré le .....

Par la Commune de .....

Et demeure annexé aux présentes.

De ce certificat il résulte que :

☐ le contrôle a conclu au bon fonctionnement et à la bonne qualité d'exécution des ouvrages de raccordement

☐ le contrôle a conclu à des sources de dysfonctionnement et des obligations de remise en état. L'acquéreur déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur et Human Immobilier.

☒ Le vendeur déclare ne pas être en mesure de produire et par conséquent d'annexer aux présentes un certificat attestant du contrôle de ce raccordement au réseau collectif de collecte des eaux usées. L'acquéreur dûment informé déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur et Human Immobilier.

- ☐ **N'EST PAS RACCORDÉ à un réseau collectif de collecte des eaux usées (le bien vendu est situé soit dans une zone d'assainissement collectif sans y avoir été raccordé, soit dans une zone d'assainissement non collectif).**

Dans l'hypothèse où un réseau collectif de collecte des eaux usées existe, le vendeur déclare n'avoir jamais reçu aucune injonction de la commune le mettant en demeure de procéder à un raccordement.

Si pareille injonction intervenait entre la date de signature du présent compromis et celle de l'acte authentique, les parties conviennent que le coût engendré par l'obligation de raccordement restera à la charge du vendeur.

Conformément à l'article L 1331-11-1 du Code de la Santé Publique, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le document établi à l'issue du contrôle effectué dans les conditions prévues à l'article L 1331-1-1 II du même code et **daté de moins de trois ans** lors de la signature de l'acte de vente est joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L 271-4 à L 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Si ce contrôle est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur.

**En conséquence, un diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif est annexé au présent compromis de vente.**

Il a été réalisé par .....

En date du .....

**Il est rappelé qu'en application de l'article L 271-4 II du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur doit faire procéder aux travaux de mise en conformité prescrits dans un délai d'un an à compter de la signature de l'acte authentique.**

**L'acquéreur reconnaît avoir été informé de la qualité de l'habitat du bien immobilier, objet des présentes et déclare expressément en faire son affaire personnelle.**

**Mérule (concerne les immeubles bâtis)**

Conformément à l'article L. 133-9 du code de la construction et de l'habitation, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-8 du code de la construction et de l'habitation, une information sur la présence d'un risque de mérule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271-4 du même code.

En conséquence, le vendeur déclare que l'immeuble vendu :

☒ N'est pas situé dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par arrêté préfectoral.

☐ Est situé dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par arrêté préfectoral.

**Détecteurs de fumée (concerne les immeubles à usage d'habitation)**

Le Vendeur et l'acquéreur déclarent et reconnaissent avoir été informés des dispositions de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 rendant obligatoire l'installation d'au moins un détecteur de fumée dans tous les lieux d'habitation avant le 8 mars 2015.

L'obligation d'installation incombe au propriétaire du logement et s'il s'agit d'une société à son représentant légal.

L'obligation d'entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'existence de ce dispositif doit être notifiée à l'assureur garantissant les dommages d'incendie.

L'acquéreur déclare avoir été suffisamment informé et vouloir en faire son affaire personnelle.

#### **VIII. OBLIGATION LEGALE DE DEBROUSSAILLEMENT Art D 134-7 Code Forestier**

L'article L 134-36 du Code Forestier impose au propriétaire ou à l'occupant de débroussailler les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

La vente d'une construction ou d'un terrain concerné par une obligation de débroussaillage est conditionnée au respect de cette obligation sur le terrain ou aux abords de la construction, dans la limite de la propriété sur laquelle la construction est installée. Les périmètres des terrains soumis aux obligations de débroussaillage sont indiqués sur les documents annexés au plan local d'urbanisme.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune, après une mise en demeure au propriétaire, y pourvoit d'office à la charge de ce dernier.

☐ Le VENDEUR déclare que le bien objet des présentes est situé dans une zone soumise à l'obligation de débroussaillage.

**Il déclare sur l'honneur avoir satisfait aux obligations de débroussaillage ou de maintien en l'état débroussaillé dans le respect des prescriptions légales et réglementaires.**

L'attestation sur l'honneur du Vendeur comportant la date de réalisation, les techniques employées et la nature des végétaux enlevés sera annexée à l'acte authentique de la vente.

#### **IX. RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE (Arrêté du 21 août 2008)**

Le vendeur déclare, sous sa seule responsabilité, que l'immeuble :

☒ Ne comporte pas d'équipements de récupération des eaux pluviales,

☐ Comporte les équipements de récupération des eaux pluviales suivants : .....

Les parties reconnaissent avoir été informées par Human Immobilier que tout raccordement, temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

Le Vendeur déclare que les équipements de récupération de l'eau de pluie ont été entretenus régulièrement.

#### **X. OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

La présente vente sera faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles suivantes que l'acquéreur s'oblige dès maintenant à exécuter :

1°. Prendre ledit immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-dessous fixé, pour raison de mauvais état du sol, du sous-sol ou des constructions de mitoyenneté, de vices apparents ou cachés, de l'existence éventuelle de parasites du bois, d'erreur dans la désignation ou la contenance, la différence en plus ou en moins excéda-t-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans aucun recours contre le vendeur et ce pour quelque cause que ce soit.

2°. Profiter ou souffrir des servitudes actives ou passives s'il en existe, sans recours contre le vendeur. A ce sujet, **le vendeur déclare que le bien, objet des présentes, n'est grevé d'aucune servitude grave à sa connaissance.**

3°. Faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de la police d'assurance souscrite par le vendeur.

4°. Acquitter les impôts et contributions de toute nature auxquels ledit immeuble peut et pourra être assujéti à compter de l'entrée en jouissance. Etant précisé à ce sujet que :

- la taxe d'habitation de l'année en cours demeurera due en totalité par l'occupant au premier Janvier,

- la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle de l'année en cours seront répartis prorata temporis entre vendeur et acquéreur.

Dès à présent l'acquéreur s'engage à rembourser à première demande du vendeur la fraction lui incombant.

5°. Faire son affaire personnelle de tous abonnements souscrits par le vendeur pour le service du gaz, de l'eau et de l'électricité. Il fera également son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture d'énergie souscrits par le vendeur, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé. **Le vendeur s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte authentique.**

6°. Payer tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique à intervenir.

7°. Dans le cas de vente d'un appartement, se conformer aux clauses et conditions du règlement de copropriété.

#### **XI - ENERGIE (lois du 7 décembre 2006 et du 21 janvier 2008)**

Le vendeur déclare :

☐ Avoir souscrit avant ce jour une offre de marché et ainsi renoncé aux tarifs réglementés concernant la fourniture d'énergie (gaz et/ou électricité) attachée à l'immeuble, objet des présentes. Il est précisé que l'acquéreur pourra revenir aux tarifs réglementés à condition d'en formuler la demande.

☒ Ne pas avoir abandonné le tarif réglementé concernant la fourniture d'énergie (gaz et/ou électricité). Il s'engage à ne pas souscrire une offre de marché à compter de ce jour.

#### **XII. PROPRIETE ET JOUISSANCE**

Le vendeur déclare que :

☒ L'immeuble est libre de toute location écrite ou verbale ainsi que de toute occupation quelconque.

☐ L'immeuble est occupé ou loué; dans ce dernier cas, l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du bail annexé aux présentes.

Le vendeur déclare que le locataire est à jour du paiement de ses loyers : **OUI / NON**

Si le contrat de location relève de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le Vendeur s'engage à remettre à l'Acquéreur au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique le montant du dépôt de garantie reçu du ou des locataires, **la restitution de ce dépôt au locataire à l'expiration du bail incombant à l'acquéreur en vertu de l'article 22 de ladite loi.**

L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble désigné à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique. La prise de possession réelle aura lieu le même jour par la jouissance de l'immeuble ou par la perception des loyers.

Le vendeur s'interdit, jusqu'à la signature de l'acte authentique, d'aliéner à une autre personne que l'acquéreur les biens présentement vendus. A défaut, l'acquéreur se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tout acte fait en violation des présentes, nonobstant tous dommages - intérêts.

#### **XIII. REVENTE D'UN BIEN ACQUIS D'UN ORGANISME HLM – DROIT DE PRIORITE - REVERSEMENT**

**Le vendeur, personne physique, déclare :**

☐ **Qu'il a acquis** le bien objet des présentes d'un organisme d'habitation à loyer modéré.

Dans ce dernier cas, le Vendeur reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article L 443-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui stipule :

*« L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, **qui peut se porter acquéreur en priorité.***

*L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.*

*A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »*

Il déclare en faire son affaire personnelle de manière que l'acquéreur et l'Agent Immobilier ne soient ni inquiétés ni recherchés à ce sujet.

#### **XIV. BIEN DESTINE A LA LOCATION : LE LOGEMENT DECENT**

1°. **L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des dispositions relatives au logement décent** telles que définies par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Ces dispositions obligent le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Si le logement loué ne satisfait pas aux critères de décence tels que définis par le décret du 30 janvier 2002 précité, le locataire peut demander sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. Le juge peut également réduire le montant du loyer.

2°. **L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité éventuelle du logement avec les dispositions susvisées.**

#### **XV. PRIX DE VENTE**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix (*indiquer le prix net et la commission ou le prix commission incluse si celle-ci est à la charge du vendeur le cas échéant*) payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique :

<i>Somme en lettres</i>	<i>Somme en chiffres</i>
<b>PRIX : .Cinq cent sept mille euros.....</b>	<b>507.000.. €</b>
.....	.....

<b>Rémunération à la charge de l'acquéreur Vingt mille deux cent quatre-vingt euros.....</b>	<b>20.280.. €</b>
.....	.....

Cette vente est soumise :

☒ Aux droits d'enregistrement

L'acquéreur les acquittera en sus du prix le jour de la signature de l'acte authentique.

☐ A la TVA (20 %) ; le prix sus-indiqué s'entend TVA comprise.

L'acquéreur acquittera le prix TVA comprise le jour de la signature de l'acte authentique. Le prix est calculé au taux de TVA en vigueur à ce jour. Si ce taux varie entre la date des présentes et la date de réitération de la vente par acte authentique, le prix TVA comprise ci-dessus stipulé ne sera pas modifié. La modification du taux fera le profit ou la perte du vendeur.

☐ **A la TVA (20 %) et aux droits d'enregistrement** ; le prix sus-indiqué s'entend TVA comprise.

L'acquéreur acquittera le prix TVA comprise le jour de la signature de l'acte authentique. Il acquittera également les droits d'enregistrement en sus du prix le jour de la signature de l'acte authentique.

Ce prix est calculé au taux de TVA en vigueur à ce jour, étant précisé que si ce taux varie entre la date des présentes et la date de réitération de la vente par acte authentique, le prix TVA comprise ci-dessus stipulé ne sera pas modifié. La modification du taux fera le profit ou la perte du vendeur.

L'acquéreur acquittera en outre, et dans tous les cas, tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente.

✎ Valeur des **biens meubles** comprise dans le prix ci-dessus indiqué (*en lettres et chiffres*) :

..... **vingt-cinq mille euros - 25.000.. €**

La liste des biens meubles est annexée aux présentes. Les parties conviennent que la valeur d'estimation des biens meubles, justement débattue et acceptée par elles, ne pourra pas être remise en cause pour quelque motif que ce soit.

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.

Il est ici rappelé que **lorsque l'acte mentionné à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation 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 (article L. 271-2 du même code ci-dessous reproduit) :**

Art. 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 dix jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

#### **XVI. DEPOT DE GARANTIE**

☐ De convention expresse entre les parties, **il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.**

A titre de **dépôt de garantie** à valoir sur prix de vente et frais d'acquisition, l'acquéreur :

☐ Verse ce jour la somme de ..... €  
par chèque n° ..... sur .....

☒ Versera au plus tard le ...**21/07/2025**..... la somme de .....**25.000.** €  
Sur le compte séquestre de HUMAN IMMOBILIER : Crédit Mutuel du Sud-Ouest - Bordeaux n°06399 8385 44.

**Le défaut de règlement total ou partiel du montant du dépôt de garantie à la date convenue donnera lieu à l'annulation de plein droit et sans réserve du présent compromis de vente 15 jours après mise en demeure infructueuse, indépendamment de l'application des dispositions du paragraphe XXIV ci-après.**

Le vendeur pourra disposer pleinement de son bien, en particulier le remettre à la vente, sans préjudice de tous dommages-intérêts qu'il pourrait réclamer à l'acquéreur.

Ce dépôt de garantie deviendra acompte sur le prix dès réalisation de toutes les conditions suspensives. Il s'imputera sur les prix, frais et honoraires convenus. En cas de non réalisation d'une des conditions suspensives à la date limite prévue pour la signature de l'acte authentique, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues. La somme versée à titre de dépôt de garantie sera alors intégralement restituée à l'acquéreur par le Séquestre.

**Cependant, le Séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé par toutes les parties ou d'une décision de justice définitive dans les cas suivants :**

- Le vendeur conteste la restitution du dépôt de garantie en se fondant sur la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit de l'acquéreur dans le but d'empêcher l'accomplissement de la condition suspensive.

La contestation du vendeur devra être adressée à HUMAN IMMOBILIER par lettre recommandée avec accusé de réception

- L'une des parties refuse de réitérer la vente par acte authentique bien que toutes les conditions suspensives soient remplies.

#### **XVII. INFORMATION - DECLARATIONS**

Les parties reconnaissent avoir été averties par Human Immobilier des inconvénients et risques pouvant résulter de tout versement entre eux de somme d'argent relatif à la présente vente avant la réitération par acte notarié du présent compromis. L'acquéreur reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 561-1 à L 574-4 du Code Monétaire et Financiers concernant la lutte contre le blanchiment d'argent et le terrorisme.

Il déclare que les versements qu'il effectuera dans le cadre des présentes seront effectués au moyen de ses fonds propres qui ne sont pas en lien avec le blanchiment de capitaux ou le financement du terrorisme et que la présente acquisition n'est pas liée à ces activités.

#### **XVIII SITUATION FINANCIERE DES ACQUEREURS**

Revenus mensuels nets actuels de :	CDI	CDD	Travailleur non salarié
- Acquéreur : .....	€ <input type="checkbox"/>	€ <input type="checkbox"/>	€ <input type="checkbox"/>
- Co-Acquéreur : .....	€ <input type="checkbox"/>	€ <input type="checkbox"/>	€ <input type="checkbox"/>
- autres revenus ou allocations : .....	€		
TOTAL : .....	€		

#### **Crédits en cours et charges financières particulières (pension, rente viagère...) :**

..... €      « Revenus et charges déclarés vrais et sincères »  
 ..... €      (Signature des acquéreurs)  
 ..... €

#### **XIX. FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

##### **Coût de l'opération :**

Prix de vente (commission incluse si elle est à la charge du vendeur)	507 000 €
Provision pour frais d'acte d'achat (hors frais d'emprunt) à titre indicatif *	38 000 €
Commission de négociation (si elle est prévue à la charge de l'acquéreur)	20 280 €
<b>TOTAL (sauf à parfaire ou à diminuer)</b>	<b>565 280 €</b>

\* Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 les droits de mutation inclus dans le montant de la provision pour frais d'acte sont susceptibles d'augmenter.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués le sont à titre indicatif et ne peuvent engager la responsabilité de Human Immobilier. Seul le notaire rédacteur de l'acte est en mesure d'en confirmer le montant exact.

##### **☐ Financement avec emprunt :**

L'acquéreur déclare qu'il envisage le financement de la manière suivante :

☐ Apport personnel..... €  
☐ Emprunt / prêt-relais ..... €

A ce total s'ajouteront les frais d'emprunt qui seront fonction des modalités et du montant de celui-ci.

**L'acquéreur déclare qu'il n'existe pas d'empêchement à l'obtention de ce crédit au regard de ses ressources mensuelles et de ses emprunts en cours et qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place éventuelle de l'assurance décès invalidité sur sa tête.**

L'acquéreur s'oblige :





Pour instruire son dossier de prêt, l'acquéreur s'engage à déposer des dossiers de financement auprès des établissements suivants :

- Banque ..... Agence de .....

7°. .....

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

Si le défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives était imputable au vendeur ou à l'acquéreur en raison notamment de la faute, de la négligence, de la mauvaise foi ou d'un abus de droit, l'autre partie pourra demander, à ses frais, le bénéfice des dispositions de l'article 1304-3 du Code Civil par tous moyens amiables ou judiciaires.

**XXI. CONDITIONS PARTICULIERES**

**1° Droit de préemption :**

En cas d'exercice du droit de préemption par l'un des bénéficiaires de ce droit, qu'il soit public ou privé, **la totalité des honoraires de négociation restera due à HUMAN IMMOBILIER** et devra être payée par la partie qui en a la charge (si c'est l'acheteur, ce sera donc le bénéficiaire du droit de préemption) .  
En cas de refus de vente émanant du vendeur suite à une proposition de prix inférieur qui lui serait faite par le préempteur, la présente vente sera annulée sans indemnité de part et d'autre.

~~2° A titre de condition essentielle et déterminante, les parties sont expressément convenues de ce qui suit :~~  
~~En prévision d'un ravalement futur, les copropriétaires ont décidé lors de l'assemblée générale du 22 septembre 2021 de constituer une réserve.~~  
~~La quote-part incombant au vendeur est de 7 100 euros.~~  
~~Les parties conviennent que le montant déjà versé au titre de cette réserve, sera remboursé au vendeur par les acquéreurs le jour de la signature de l'acte authentique.~~

**XXII. REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Les présentes constituent dès leur signature un **accord définitif sur la chose et sur le prix**. Pour les besoins de la publicité foncière et d'opposabilité aux tiers, elles seront réitérées par acte authentique au plus tard le **30/09/2025**.....  
Par-devant :

**Maître Gaëlle NICOLAS**..... notaire à **MONTPELLIER**..... Tél : **04.48.19.34.07**.....

Avec éventuellement le concours de

**Maître Laurent DELAIS**..... notaire à **LE MESNIL SAINT DENIS**.... Tél : **01.34.61.84.01**.....

La date ci-dessus mentionnée n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

**Dans le cas où l'une des parties viendrait à refuser de signer l'acte authentique, elle pourra y être contrainte par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites et de justice. Elle devra, en outre, payer à l'autre partie, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale pour le retard dans l'exécution, la somme prévue au paragraphe « CLAUSE PENALE».**

**Le refus de réitérer par acte authentique ne pourra pas avoir pour effet de priver HUMAN IMMOBILIER de son droit à rémunération.**

**Toutefois, la partie qui n'est pas en défaut pourra, à son choix, prendre acte du refus de son cocontractant et invoquer la résolution de plein droit du contrat aux torts de ce dernier, sans mise en demeure préalable ni constatation judiciaire mais en faisant part de sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle percevra de l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale la somme prévue au paragraphe « CLAUSE PENALE ».**



## **XXVI. SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS**

Si durant la durée de validité du présent compromis un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle frappait l'immeuble objet du présent compromis, l'Acquéreur aurait la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes les sommes avancées par lui le cas échéant.
- Soit de poursuivre la réalisation du présent compromis en se faisant verser toutes les indemnités qui pourraient être versées par la ou les compagnies d'assurance. Le Vendeur entendant que dans cette hypothèse l'Acquéreur soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard de la ou des compagnies d'assurance ;

Les parties conviennent expressément que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre ou une catastrophe de nature à rendre le bien impropre à sa destination.

## **XXVII. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

Les données personnelles collectées dans le cadre des présentes font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et sont conservées pendant la durée de l'exécution des présentes, augmentée des délais légaux de prescription applicable. Elles sont destinées à HUMAN IMMOBILIER.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à l'adresse mail suivante : dpo@human-immobilier.fr.

## **XXVIII. DROIT DE RETRACTATION**

☐ Le présent compromis n'est pas soumis aux dispositions des articles L 271-1 et L 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

☒ Le présent compromis est soumis aux dispositions des articles L 271-1 et L 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation « *Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou la location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre 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.

L'acquéreur substituant non professionnel bénéficie également du droit de rétractation. En cas d'exercice de ce droit les présentes continueront de produire leurs effets à l'égard de l'acquéreur initial qui restera tenu s'il n'a pas exercé son droit de rétractation.

Les parties mandatent HUMAN IMMOBILIER, Agence de **Montpellier Arceaux**.....

A l'effet de notifier le présent acte sous-seing privé à chaque acquéreur. En cas d'exercice de la faculté de rétractation, l'acquéreur devra notifier son intention au mandataire du vendeur.

**Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation selon les modalités fixées par les articles D. 271-6 et D. 271-7 du code de la construction et de l'habitation.**

☒ **Notification à (aux) acquéreur(s) par lettre recommandée avec avis de réception.**

Les acquéreurs domiciliés à la même adresse se donnent réciproquement pouvoir exprès à l'effet de recevoir l'acte à leur place et de signer l'avis de réception.

Plus généralement, à l'effet de recevoir l'acte à sa place, l'acquéreur déclare donner pouvoir exprès au signataire de la première présentation de la lettre lui notifiant cet acte.

En vertu des dispositions de l'article D. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, **chaque acquéreur présent doit reproduire de façon manuscrite la mention suivante :**

[illegible]

- Soit par lettre recommandée avec avis de réception, le cachet de la poste faisant foi ;
- Soit par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Fait en un seul exemplaire qui, par dérogation à l'article 1375 du Code Civil, restera en possession de HUMAN IMMOBILIER, tiers dépositaire, ce qui est accepté expressément par toutes les parties signataires aux présentes, chacune d'entre elles détenant une photocopie.

Le.....

## « L'ACQUEREUR »

## ANNEXE

### LISTE DES BIENS MEUBLES (Éventuellement)

---

#### Cuisine Atelier Saint Paul :

Ensemble de meubles de cuisine de l'Atelier Saint Paul .....	11 500.00 €
1 four encastré.....	510.00 €
1 four micro-ondes encastré.....	190.00 €
1 réfrigérateur encastré.....	550.00 €
1 congélateur.....	490.00 €
1 table.....	2 300.00 €

#### Salle d'eau :

Meubles avec 2 tiroirs sous double vasque, miroirs et luminaires intégrés.....	1 500.00 €
---	------------

Aménagement 2 placards chambre 1.....	1 800.00 €
Aménagement placards chambre 2.....	1 500.00 €
Aménagement placards chambre 3.....	1 500.00 €
Aménagement dressing chambre 4.....	2 500.00 €

Aménagement rangement cellier.....	660.00 €
------------------------------------	----------

Total : .....25 000.00 €

« LE VENDEUR »

« L'ACQUEREUR »