

**NUMERO :** {{number}}

**DATE :** {{date}}

**DOSSIER**: {{nomDossier}}

**SAS 2R IMMOBILIER**

### TOUTES TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Siret 823 147 285 000 22

##### 92, Rue Saint-Denis

##### 77400 LAGNY-SUR-MARNE / Tél. : 01.64.30.83.67

Garantie financière « CEGC »

Carte Professionnelle N° CPI 3601 2016 000 013 324

**MANDATAIRE**

**VENTE MONO DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**

**SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

Si interviennent à la vente plusieurs vendeurs et/ou plusieurs acquéreurs, ceci seront réputés agir conjointement et solidairement entre eux sous la désignation « le vendeur » et « l’acquéreur »

d’autre part,

**ET :**

**ACQUÉREUR(S)**

Monsieur Jean Patrick **ANICET**,né(e) le 26 janvier 1970 à CAYENNE (97300), de nationalité française, salarié de France Travail, Pacsé(e).

Demeurant au 45 Avenue du Général De Gaulle, 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

0 0 **0**,né(e) le 26 mars 2025 à #N/A (), de nationalité 0, 0, 0.

Demeurant au 0, #N/A.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu un pacte civil de solidarité entre eux le , enregistré sous le numéro de ( ).

Contrat non modifié depuis lors.

**LES SOUSSIGNÉS :**

**VENDEUR(S)**

Monsieur Alain, Marcel, Camille **COUQUET**,né(e) le 10 novembre 1961 à LAGNY SUR MARNE (77400), de nationalité française, retraité, Divorcé(e).

Demeurant au 18 Rue Pierre Mendes France, 77200 TORCY.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

0 0 **0**,né(e) le 26 mars 2025 à #N/A (), de nationalité 0, 0, 0.

Demeurant au 0, #N/A.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Divorcé de André LANCHAS

#N/A

d’une part,

**La superficie privative du ou des lots numéro est de mètres carrés.**

**Le mesurage a été effectué et garanti le 0 par la société , situé**

Tels que lesdits biens existent et se comportent dans leur état actuel, avec toutes les dépendances, sans aucune exception ni réserve, l’acquéreur déclarant les bien connaitre sans les avoir vus et visités et dispensant le vendeur d’une plus ample désignation

**Désignation**: Dans un ensemble immobilier situé àUne maison à usage d'habitation élevée sur sous-sol avec un garage double et d'un rez-de-chaussée composé en séjour/salon, cuisine, trois chambres, salle de bains et water-closet indépendant.

Cadastré :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Section** | **N°** | **Lieudit** | **Surface** |
| AR | 464 | 12 Av HECTOR BERLIOZ | 00ha 05a 78ca |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Total Surface : 00ha 05a 78ca** | | | |

**Désignation des biens :**

**Lot numéro ()** :

Et les zéro / zéro millièmes (/0 èmes) de

**Lot numéro ()** :

Et les zéro / zéro millièmes (/0 èmes) de

**Lot numéro ()** :

Et les zéro / zéro millièmes (/0 èmes) de

**Lot numéro ()** :

Et les zéro / zéro millièmes (/0 èmes) de

**ONT CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

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

**Adresse Postale :** 12 Avenue Hector Berlioz, 77400 LAGNY SUR MARNE

**SITUATION ET DESIGNATION :**

**Renseignements concernant l’acte d’acquisition :**

**Précèdent propriétaire :** Bernard DALSACE

**Date de l’enregistrement :** 24 février 1972

**Le vendeur déclare :**

**1 – Sur l’état civil** : Qu’il s’oblige à faire dans l’acte de réalisation des présentes les déclarations civiles d’usage et que rien dans ces déclarations ne s’oppose à cette réalisation.

**2 – Sur l’origine de propriété** : Qu’il est le seul propriétaire des biens pour les avoir acquis et s’engage à fournir, à première demande du mandataire, tous titres de propriété et pièces nécessaires à la vente :

**I – DECLARATIONS DU VENDEUR**

**Coordonnées du syndic :**

**0**

**3 – Sur les servitudes et l’urbanisme** : Que les biens, objet des présentes, ne sont à sa connaissance grevés 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.

**4 – Sur la situation hypothécaire :** Que les biens à vendre sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toutes hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, il s’oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.

**5 – Sur ses obligations de propriétaire :** Qu’il a satisfait à toutes ses obligations de propriétaire relativement au bien vendu (notamment entretien chaudière, détecteur de fumée…)

Le cas échéant, les dispositions prises pour une obligation non satisfaite sont précisées au paragraphe VI nommé **« AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES »**

**6 – Sur l’état d’occupation :** Que ces biens seront le jour de l’entrée en jouissance :

* Libres de toute location, occupation, réquisition ou encombrement
* Loués selon l’état locatif annexé aux présentes

Si les locaux sont vendus loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute clause contraire entre le vendeur et l’acquéreur est inopposable au locataire

**7 – Sur la situation de l’immeuble au regard de la copropriété :**

**A – Apurement des charges de la copropriété (le cas échéant) :**

Charges courantes : il est convenu entre les parties que le vendeur supportera les charges jusqu'à l’entrée en jouissance de l’acquéreur.

Qu’il s’oblige à obtenir, à la date prévue pour la signature de l’acte authentique, le certificat mentionnant l’apurement des charges de copropriété (article 20 – loi du 10.07.1965), auprès du syndic désigné ci-dessous :

**B – Information de l’acquéreur (article L.721-2 du Code de la Construction et de l’Habitation) :**

Si le lot ou la fraction de lot vendu d’un immeuble bâti est à usage total ou partiel d’habitation, doivent avoir été remis à l’acquéreur sur tout support et par tout moyen, au plus tard le jour de la signature du présent avant contrat, les informations et documents suivants :

* la fiche synthétique de la copropriété prévue à l’article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 à compter du 31 décembre 2016 pour les syndicats de copropriétaires de plus de 200 lots, 31 décembre 2017 pour ceux de plus de 50 lots et 31 décembre 2018 pour les autres ;
* le règlement de copropriété et l’état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant s’ils ont été publiés ;
* les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf si le copropriétaire vendeur n’a pas été en mesure d’obtenir ces documents auprès du syndic ;
* les informations financières suivantes :
  + Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédent la vente ;
  + Les sommes susceptibles d’être dues au syndicat des copropriétaires par l’acquéreur ;
  + L’état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs
  + Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d’un fond de travaux, le montant de la part du fond de travaux rattaché au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre du lot ;

Par exception, les syndicats comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros, n’ont pas à communiquer les sommes susceptibles d’être dues par l’acquéreur ainsi que l’état global des impayés ;

À l’exception des sommes susceptibles d’être dues par l’acquéreur, ces informations financières sont à jour des informations soumises à la dernière assemblée générale annuelle chargée d’approuver les comptes.

* le carnet d’entretien de l’immeuble (contenu défini par le décret n°2001-477 du 30.05.2001)
* une notice d’information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu’au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété dont le contenu est fixé par arrêté ;

Lorsque l’acquéreur est déjà propriétaire d’un lot au moins dans la copropriété, seules les informations financières sont requises ;

Lorsque l’avant-contrat porte sur la vente d’un lot annexe (remise, cave, place de stationnement, box, etc.), seuls la fiche synthétique de copropriété, le règlement de copropriété et les informations financières sont requis.

L’acquéreur atteste de la remise des éléments du présent B – dans un document qu’il signe et date de sa main.

**ATTENTION : Lorsque l’ensemble de ces documents et informations SAUF le carnet d’entretien, la notice d’information et le diagnostic technique global n’ont pas été remis à l’acquéreur à la date de la signature de l’avant-contrat, le délai de rétractation ou de réflexion ne court qu’à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l’acquéreur.**

**Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de l’avant-contrat prévues à l’article L271-1 du CCH.**

**B.1 – Travaux résultant d'assemblées générales des copropriétaires**

Le vendeur supportera le coût des travaux de copropriété votés et chiffrés jusqu’à la date de ce jour, exécutés ou non ou en cours d’exécution à ladite date. L’acquéreur supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de ce jour.

Pour ce qui concerne les travaux qui viendraient, le cas échéant, à être votés et chiffrés à compter de ce jour jusqu’au jour de la date de l’acte authentique de vente, ils ne seront supportés par l’acquéreur que si ce dernier a été mis en mesure d’assister à l’assemblée ayant décidé lesdits travaux.

En conséquence, en cas de réunion d’une assemblée générale des copropriétaires postérieurement aux présentes et jusqu’au jour de la date de l’acte authentique de vente, le vendeur devra en informer l’acquéreur par écrit par lettre recommandé avec accusé réception envoyée à l’adresse indiquée en tête des présentes ou remise contre récépissé au moins 8 jours ouvrés (date de présentation) avant la réunion et lui communiquer les pièces lui permettant d'y assister (convocation, ordre du jour et pouvoir). L’acquéreur pourra alors donner des instructions écrites au vendeur qui devra, dans ce cas, assister à la réunion de l’assemblée des copropriétaires et émettre un vote conforme aux instructions de l’acquéreur. Le vendeur pourra toutefois, s’il le préfère, donner pouvoir à l’acquéreur à l’effet de le représenter à cette assemblée.

En cas de non-respect de ses engagements par le vendeur, la charge des travaux votés à compter de ce jour jusqu’à la date de l’acte authentique de vente serait alors supportée non par l’acquéreur mais par le vendeur.

En cas de non réalisation de la vente pour quelque cause que ce soit, les décisions prises par l’assemblée seront opposables au vendeur, qui sera seul tenu d’en supporter les conséquences, et dans le cas d’une assemblée, qu’il ait participé lui-même au vote ou qu’il ait délégué ses pouvoirs à l’acquéreur, le tout sans recours contre ce dernier.

**C – Répartition des charges de copropriété à la date de la cession (le cas échéant) :**

Aux termes de l’article 6-2 du décret du 17.03.1967, le principe de répartition des provisions sur charges à l’occasion de la mutation à titre onéreux d’un lot de copropriété est le suivant :

* Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du 3ème alinéa de l’article 14-1 de la loi du 10.07.1965, **incombe au vendeur**;
* 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** ;
* 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 cette approbation.**

Cependant, aux termes de l’article 6-3 du décret du 17.03.1967, toutes les clauses répartissant les charges entre le vendeur et l’acquéreur d’un lot sont possibles ; le cas échéant, la convention de répartition de charges est indiquée au paragraphe VI nommé **« AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES »** et dans le paragraphe **B.1** ci-avant**. Ces stipulations n’ont d’effet qu’entre les parties.**

**Le syndic conserve donc pour débiteur celui que les dispositions ci-dessus désignent.**

**🞎 Un état relatif à la présence de termites dans le bâtiment établi le …………………………..**

et daté de moins de 6 mois avant la signature de l’acte authentique (article L.133-6 du CCH), car l’immeuble (ou partie de l’immeuble) bâti est situé dans une zone délimitée en application de l’article L.133-5 du CCH et concluant :

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

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

**🗹 Un état des risques et pollutions établi le 08/03/2025**

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

L’immeuble est situé dans une zone :

* couverte par un plan de prévision des risques technologiques
* couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles
* sismique (Zone 1 : Très faible)
* couverte par un plan de prévention des risques miniers

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

Le vendeur certifie :

* que l’immeuble objet des présentes n’a pas fait l’objet de sinistre(s) ayant donné lieu au versement d’une indemnité visée par l’article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances ;
* que l’immeuble objet des présentes a fait l’objet d’un sinistre ayant donné lieu au versement d’une indemnité visée par l’article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

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

**🞎 Un Constat de Risque d’Exposition au Plomb (CREP)** établi le …………………………..

et daté de moins de 1 an avant la signature de l’acte authentique (sauf en cas de précédent contrat concluant à l’absence de plomb), et concernant les parties privatives affectées à l’habitation de l’immeuble construit avant le 01.01.1949 (articles L.1334-5, L.1134-6, L.1334-13 du code de la santé publique) concluant :

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

**8 – Sur la situation de l’immeuble au regard du dossier de diagnostic technique :**

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

Article R.271-4 du CCH : Est puni de l’amande prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait : de « faire appel, en vue d’établir un document devant être établi dans les conditions prévues à l’article L.271-6, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d’organisation et d’assurance définies aux articles R.271-1 et R271-2 ou aux conditions d’impartialité et d’indépendance exigées à l’article L.271-6 »

* **Un diagnostic assainissement**

Le VENDEUR déclare que l’immeuble est raccordé à un réseau d’assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l’article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Le VENDEUR s’oblige à fournir préalablement à la réitération des présentes par acte authentique un contrôle du raccordement à l’assainissement mentionnant sa conformité.

A défaut, le VENDEUR effectuera les travaux de mise en conformité à ses frais avant la signature de l’acte authentique.

**🗹 Un diagnostic de performance énergétique établi le 08/03/2025 par la société Diexpertis située au 5 Av. Jean Jaurès, 77177 Brou-sur-Chantereine**

Daté de moins de 10 ans avant la signature de l’acte authentique (article L.134-1 du CCH). **Les différents modèles de diagnostic de performance énergétique sont précisés dans l’arrêté socu6118811 du 15.09.2006.**

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

* Dans les parties communes
* Dans les parties privatives

**🗹 Un état mentionnant la présence ou l’absence de produits ou matériaux contenant de l’amiante établi le 06/03/2025 par la société Diexpertis située au 5 Av. Jean Jaurès, 77177 Brou-sur-Chantereine**

car le permis de construire de l’immeuble a été délivré avant le 01.07.1997 (article L.1334-13 du code de la santé publique) et concluant :

**🗹** à l’absence d’amiante ;

**🞎** à la présence d’amiante :

**🗹 Un état de l’installation intérieure de gaz établi le 06/03/2025 par la société Diexpertis située au 5 Av. Jean Jaurès, 77177 Brou-sur-Chantereine**

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

**🗹 Un état de l’installation intérieure d’électricité** **établi 06/03/2025 par la société Diexpertis située au 5 Av. Jean Jaurès, 77177 Brou-sur-Chantereine**

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

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

De convention expresse, le versement effectif de la totalité du prix et du montant des frais ainsi que la signature de l’acte authentique nécessaire pour la publication foncière conditionneront le transfert du droit de propriété au profit de l’acquéreur.

**Prix des meubles meublant :**

**Somme en toutes lettres (TTC) :**

**Somme en chiffres (TTC) :**

Le cas échéant, prix des meubles meublant vendus avec le bien immobilier :

**Prix du bien immobilier, compris les biens meublés :**

**Somme en toutes lettres : trois cent soixante-cinq mille EUROS**

**Somme en chiffres : 365 000 €**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix indiqué ci-dessous et payable en totalité le jour de la signature de l’acte authentique :

**-Le prix ne comprend pas la commission si celle-ci est à la charge de l’acquéreur ;**

**-Le prix inclut la commission si celle-ci est la charge du vendeur.**

**II – PRIX DE VENTE**

**Autres répartitions des charges**

**5 – Assurances :** Faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des polices d’assurance et abonnements divers souscrits par le vendeur et relatifs aux biens vendus. Dans tous les cas, maintenir ces derniers assurés à une compagnie notoirement solvable.

**6 – Frais :** Payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

**3 – Servitudes :** Souffrir les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus, profiter de celles actives s’il en existe.

**4 – Taxes - Charges :** Acquitter, à compter du jour de l’entrée en jouissance, les impositions, taxes et charges de toute nature auxquelles les biens sont ou seront assujettis, étant précisé que la taxe foncière sera payée par les deux parties, au prorata de leur occupation dans l’année civile de l’entrée en jouissance.

**III – PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE**

L’acquéreur sera propriétaire des biens à vendre à compter du jour de la signature de l’acte authentique. Il en prendra la jouissance à la date indiquée ci-dessous par la prise de possession réelle ou par la perception des loyers.

Date d’entrée en jouissance : **13 juin 2025**

Le vendeur s’oblige, jusqu’à signature de l’acte authentique, à conserver en bon état le bien jusqu’à sa délivrance, en y apportant tous les soins d’une personne raisonnable.

La vente est consentie et acceptée sous les conditions ordinaires et de droit que l’acquéreur s’oblige à accomplir :

**1 – Jouissance :** Prendre les biens vendus dans l’état où ils se trouveront le jour de l’entrée en jouissance, sans garantie de la part du vendeur de bonne foi en raison du bon ou mauvais état du sol, du sous-sol ou des bâtiments, des vices de toute nature apparents ou cachés, d’une erreur dans la désignation ou la contenance, celle-ci fût-elle supérieure ou inférieure à 1/20ème, devant faire son profit ou sa perte. Toutefois, la présente clause sera considérée sans objet si le vendeur est un professionnel de l’immobilier.

**2 – Garantie de la superficie :** Pour les lots de copropriété, la superficie desdits lots telle qu’elle est indiquée dans la désignation qui précède fait l’objet de la garantie instituée par l’article 46 de la loi du 10.07.1965 (Loi Carrez).

…………………………………………....

…………………………………………....

…………………………………………....

…………………………………………....

…………………………………………....

…………………………………………....

**Déclaration(s) manuscrite(s) de l’acquéreur ou des co-acquéreurs**

*« Je soussigné(e) (nom et prénoms) déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que, si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue au livre III chapitre III du code de la consommation relatif au crédit immobilier »*

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………....

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………....

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………....

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………....

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………....

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………....

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………....

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………....

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………....

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………....

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………....

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………....

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………....

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………....

**FINANCEMENT DE L’ACQUISITION SANS EMPRUNT**

**A – Somme à Financer :**

* Prix de la vente …………………………………………………………………………………..….
* Prix des meubles meublant …………………………………………………………….…….
* Provision pour frais d’acte …………………………………………………………………....
* Frais de négociation (si ceux-ci sont prévus à la charge de l’acquéreur)...

**TOTAL :**

**B – Plan de financement :**

L’acquéreur déclare qu’il n’envisage pas de contracter d’emprunt pour financer son acquisition, ce financement devant être assuré pour la totalité à l’aide de ses deniers personnels et assimilés.

Il confirme son intention, par une mention écrite de sa main, conformément à l’article L.313-42 du Code de la consommation.

**IV – FINANCEMENT**

**220 000 €**

**175 100 €**

**395 100 €**

**L’acquéreur déclare :**

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

Emprunts en cours : **NÉANT**

Ressources mensuelles :  **2 700 €** Nettes – ~~Brutes~~

*Rayer la mention inutile*

Signature de l’acquéreur :

**FINANCEMENT DE L’ACQUISITION À L’AIDE D’EMPRUNTS IMMOBILIERS**

**A – Somme à Financer :**

* Prix de la vente ………………………………………………………………………………………
* Prix des meubles meublant (Suivant désignation et estimation annexées aux présentes.)
* Provision pour frais d’acte ………………………………………………………………….….
* Provision pour frais d’emprunt ……………………………………………………………...
* Frais de négociation (si ceux-ci sont prévus à la charge de l’acquéreur)...

**TOTAL :**

**B – Plan de financement :**

L’acquéreur déclare que son acquisition sera financée de la façon suivante :

* À l’aide de ses deniers personnels et assimilés à concurrence de…………..
* À l’aide d’un ou plusieurs prêts bancaires ou assimilés, un montant

global de ………………………………………………………………………………………………..

**Soit un total égal à la somme à financer :** ….......

**C – Déclaration de l’acquéreur :**

**365 000 €**

**30 100 €**

…………………………………………....

…………………………………………....

…………………………………………....

**395 100 €**

**60** Jours

**F – Durée et réalisation de la condition suspensive :**

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

**G – Prorogation éventuelle de la durée :**

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

La durée de validité de la présente condition suspensive est fixée ci-contre, étant entendu que, conformément à l’article L.313-41 du Code de la consommation, elle ne peut être inférieure à 30 jours à compter de la date de la signature du présent acte :

Le **12/05/2025** à 18h

**CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AU FINANCEMENT**

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

**TOUS ORGANISMES FINANCIERS ET/OU COURTIERS**

**D – Caractéristiques des prêts :**

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

* Montant global des prêts à solliciter …………………………………………………….
* Taux d’intérêt maximum (hors frais de dossiers, d’assurance et

d’hypothèque) ……………………………………………………………………………………...

* Durée du prêt ………………………………………………………………………………………..

**D’où charges mensuelles maximales :**….

**E – Organismes financiers sollicités par l’acquéreur**

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

**175 100 €**

**5 %**

**25 ans**

**900 €**

**H – Obligations de l’acquéreur :**

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

Il s’oblige notamment :

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

**I – Non-réalisation de la condition suspensive :**

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

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

**En revanche, si la non obtention des prêts a pour cause la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit de l’acquéreur comme en cas de comportements ou de réticences de nature à faire échec à l’instruction des dossiers ou à la conclusion des contrats de prêts, le vendeur pourra demander au tribunal de déclarer la condition suspensive de prêt réalisée, en application de l’article 1304-3 du code civil avec attribution de dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de l’immobilisation abusive des biens à vendre.**

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

**J – Renonciation de la condition suspensive :**

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

Cette notification, formulée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé, devra obligatoirement contenir la mention manuscrite prévue par l’article L 313-42 du code de la consommation.

**K – Non-obtention du financement :**

**L'ACQUEREUR** s'engage à notifier à **l'AGENCE**, qui en informera sans délai le **VENDEUR**, la non-obtention d'un prêt par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date, telle que la lettre recommandée électronique qualifiée) adressée au plus tard le dernier jour du délai de réception stipulé ci-dessus.

Il devra, dans ce cas, **justifier des diligences accomplies par lui pour l'obtention du ou des prêts mentionné(s) ci-dessus par la production de 2 refus de prêts** **émanant du ou des organismes sollicités** et en précisant, pour chacun d'eux, la date du dépôt de la demande de prêt, ainsi que le montant, la durée et le taux du prêt sollicité

A défaut. **le VENDEUR pourra mettre en demeure l'ACQUEREUR de lui justifier sous huitaine la réalisation ou la défaillance de la condition**.

La réponse de **l'ACQUEREUR** devra être adressée sous les mêmes formes et délai au domicile du **VENDEUR** indiqué en tête des présentes.

**Si la**

**VI – AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*(plus amples désignation du bien, répartition conventionnelle des charges de copropriété, prise de possession et entrée en jouissance liées à la réalisation d’un évènement …)*

Outre les éventuelles conditions suspensives d’obtention de prêts, les parties soumettent formellement la réalisation de la vente aux conditions suspensives suivantes, stipulées au seul profit de l’acquéreur, lequel pourra toujours y renoncer :

**1 – Urbanisme :** Que la note de renseignements d’urbanisme ne révèle aucune servitude ou charge quelconque rendant l’immeuble impropre à sa destination normalement prévisible. A ce sujet, il est précisé que le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu’il ne rende l’immeuble impropre à sa destination.

**2 – État hypothécaire :** Que l’état hypothécaire ne révèle aucune inscription ou privilège d’un montant total supérieur au prix de vente convenu ou qui soit de nature à faire échec à l’obtention d’un crédit éventuel.

**3 – Droit de préemption :** Les parties reconnaissent avoir été informées que la présente vente peut-être soumise à un droit de préemption, si les biens à vendre sont situés dans un secteur sauvegardé, une zone soumise au droit de préemption urbain, ou tout périmètre de restauration immobilière. En cas d’exercice du droit de préemption, l’acquéreur reprendra sa pleine et entière liberté et récupérera immédiatement et sans aucune formalité la somme remise au séquestre. Le préempteur, sera subrogé dans tous les droits et obligations de l’acquéreur, y compris le paiement de la commission de négociation si celle- ci est prévue à la charge de l’acquéreur.

**4 – Autre(s) condition(s) suspensive(s) :**

**Si l’une des conditions suspensives n’est pas réalisée (sauf renonciation par l’acquéreur à ces conditions), chacune des parties reprendra sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d’autre, et la somme remise par l’acquéreur, à titre d’acompte, lui sera immédiatement restituée, et ceci sans aucune formalité.**

**V – CONDITIONS SUSPENSIVES**

**Notaire désigné (Vendeur) :**

Maître 12:00:00 AM

**Éventuellement assisté de (Notaire Acquéreur) :**

Maître 12:00:00 AM

**13 juin 2025**

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

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

De plus, dans l’une et l’autre éventualité, une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération restera due au mandataire, dans les conditions de forme prévues ci- après à la rubrique **« NEGOCIATION »**, l’opération étant définitivement conclue (art.74 décret N°72- 678 du 20.07.1972).

**IX – CLAUSE PÉNALE**

**Somme en toutes lettres : trente-six mille cinq cents EUROS**

**Somme en chiffres : 36 500 €**

Les présentes constituent dès leur signature un accord définitif sur la chose et sur le prix, et le vendeur ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente en se prévalant de l’article 1590 du code civil et en offrant de restituer le double de la somme versée.

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

La signature de l’acte authentique est prévue :

* à la date du
* dans un délai maximum de :

**VIII – RÉALISATION**

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

**VII – INTERDICTION AU VENDEUR**

**à la charge du vendeur** (cette commission est incluse dans la somme stipulée au paragraphe « PRIX DE VENTE »)

**15 000 € TTC**

Mandat N° **342 du 11 mars 2025**

**OU**

**à la charge de l’acquéreur** (cette commission à verser en sus de la somme stipulée au paragraphe « PRIX DE VENTE »)

…………………………………………………………………………………………..TTC

Mandant N° ………………………….En date du ………………………….

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

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

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

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

**X – NÉGOCIATION**

**Notaire** : Maître **12:00:00 AM**

Séquestre choisi d’un commun accord entre les parties comme dépositaire de ce versement.

L’acquéreur versera au plus tard **dans un délai de 10 jours** à compter des présentes par virement la somme de **18 250 €** correspondant au séquestre, entre les mains de Maître **#VALUE!** dont il reconnait avoir reçu le RIB ce jour.

En cas de non réalisation du virement, les présentes seront caduques si bon semble au vendeur.

**Référence du Versement :** *DOSSIER COUQUET - ANICET, 2R IMMOBILIER, Séquestre*

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

**XIII – ATTRIBUTION DE JURIDICTION - LITIGES**

**1 – Séquestre :** L’acquéreur effectue ce dépôt, entre les mains de :

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

**2 – Mission du séquestre :** Le séquestre remettra au vendeur, dans les huit jours ouvrables, copie du reçu délivré à l’acquéreur et conservera la somme qui lui est confié avec pour mission de la ventiler suivant les cas exposés ci-avant.

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

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

**Texte législatif** (code de la construction et de l’habitation)

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

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

*Lorsque l’acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de 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. »*

**XII – VERSEMENT DE L’ACQUÉREUR - SÉQUESTRE**

Fait à **LAGNY-SUR-MARNE** le **13 mars 2025** et signé électroniquement par l’ensemble des Parties, chacune d’elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

**LE VENDEUR**

Date et signature(s) précédée(s) de la mention :

*« Lu et approuvé, bon pour accord »*

**L’ACQUÉREUR**

Date et signature(s) précédée(s) de la mention :

*« Lu et approuvé, bon pour accord »*

**XVI – SIGNATURE(S) DES PARTIES**

L’une des parties pourra demander à la partie pouvant se prévaloir d’une nullité au contrat, de confirmer celui-ci ou d’agir en nullité dans un délai de 6 mois. Passé ce délai le contrat sera réputé confirmé.

Au moment de la demande, la cause de la nullité doit avoir cessé et respectera les conditions visées à l’article 1183 du Code civil.

Ladite action ne pourra être invoquée que pour une violation de la sauvegarde d’un intérêt privé propre à l’une des parties.

**XV – ACTION EN NULLITÉ**

La partie ayant un doute sur l’étendue du pouvoir d’un des représentants signataires aux présentes pourra, préalablement à la signature de la promesse, demander par écrit au représenté de lui confirmer l’habitation du représentant tel que prévu par l’article 1158 du code civil.

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par article 1837 du code général des impôts, que le présent engagement exprime l’intégralité du prix convenu.

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

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

**XIV – AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ**