



# VENTE D'IMMEUBLE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

(immeuble non soumis à la loi du 10/07/1965 fixant le statut de la copropriété)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

## LE VENDEUR

dénommé ci-après «le vendeur»

D'UNE PART

ET :

## L'ACQUÉREUR

L'Association ASCUFA représenté par Monsieur ID SALAH

dénommé ci-après «l'acquéreur»

D'AUTRE PART

portant la mention « transactions sur immeubles et fonds de commerce »

garanti(e) par la Caisse de Garantie de l'Immobilier CGAIM 89 rue La Boétie – 75008 PARIS, sous le n° 13905 pour un montant de 160 000 € CENT SOIXANTE MILLE EUROS.

titulaire du compte spécial (article 55 du décret du 20 juillet 1972) r

ouvert auprès de CREDIT DU NORD RAMBOUILLET

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le vendeur, par ces 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 accepte pour lui-même ou toute personne physique ou morale qu'il se substituera, mais dont il sera solidairement garant, ce qui est accepté par le vendeur, le bien immobilier ci-après désigné, que l'acquéreur déclare bien connaître pour l'avoir vu et visité.

## DÉSIGNATION

A Rambouillet (78120), une maison à usage d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : Entrée, séjour, cuisine, arrière cuisine, dégagement, salle de bains, 3 chambres, WC, 2 garages, 3 pièces en dépendances, véranda.

PARAPHES

RE

Le tout cadastré :

Section :

## DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur déclare :

que les biens vendus constituent le logement de la famille au sens de l'article 215 alinéa 3 du Code civil ;

### 1° ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

- qu'il est seul propriétaire des biens pour les avoir acquis par acte reçu par Maître JOURDIN, notaire à AUNEAU (28700)
- avoir la capacité pleine et entière de disposer desdits biens
- qu'il s'engage à fournir à première demande du rédacteur des présentes et/ou de l'acte authentique, tous titres de propriété et pièces nécessaires à la vente.

**2° SERVITUDES ET URBANISME :** que les biens, objets 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.

**3° SITUATION HYPOTHÉCAIRE :** que les biens à vendre sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toutes hypothèques. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, il s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.

**4° ÉTAT LOCATIF :** que les biens seront le jour de l'entrée en jouissance :

libres de toute location ou occupation

**5° ASSOCIATION SYNDICALE :** que les biens, objets des présentes :

ne sont pas inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires.

**6° ENERGIE (loi du 7 décembre 2006) :**

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 compte tenu du caractère irréversible de cette démarche.

**7° CONSTRUCTION DEPUIS MOINS DE DIX ANS :**

Que les biens, objets des présentes ne sont pas concernés par les dispositions des articles L 242-1 et suivants du code des assurances relatifs à l'assurance dommages ouvrage dont le rédacteur des présentes lui a donné parfaite connaissance ainsi qu'il le reconnaît ici. Le vendeur déclare que la construction de l'ensemble immobilier concerné a été effectuée depuis plus de dix ans.

## DÉCLARATIONS DE L'ACQUEREUR

Dans l'hypothèse où il a été précisé ci-avant que les biens objets des présentes sont 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.

L'acquéreur reconnaît donc expressément avoir été informé des droits et obligations qui en résultent et s'oblige à en assumer les suites et les conséquences sans pouvoir prétendre à un quelconque recours contre le vendeur.

PARAPHES

RI



**DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE /ETAT DE L'IMMEUBLE**  
**DECLARATIONS DU VENDEUR ET CONDITIONS SPECIFIQUES RELATIVES**  
**AUX TERMITES, A L'AMIANTE, AU SATURNISME (PLOMB), A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE, AUX**  
**RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS, A L'INSTALLATION INTERIEURE ELECTRIQUE ET GAZ**

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 et technologiques majeurs, aux installations intérieures de gaz 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.

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

• **TERMITES**

L'immeuble n'est pas situé dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article 3 de la loi du 8 juin 1999 (zone contaminée ou susceptible de l'être).

Le vendeur déclare qu'à ce jour l'immeuble, objet des présentes, n'est pas inclus dans une zone visée ci-dessus et qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites en activité  
L'acquéreur prend acte des déclarations du vendeur et renonce expressément à tous recours contre ce dernier si la présence de termites venait à se révéler ultérieurement.  
Toutefois, dans l'hypothèse où, entre la date de signature des présentes et la date de réitération par acte authentique de la vente, l'immeuble venait à être inclus dans une zone délimitée par le préfet en application des dispositions visées ci-dessus, le vendeur s'engage à annexer audit acte authentique un état parasite établi postérieurement à cette inclusion. Dans ce cas, la présente vente sera soumise à la condition suspensive que ledit état parasite ne révèle pas la présence de termites en activité

• **AMIANTE**

**PRODUITS ET MATERIAUX** (A ne compléter que si les présentes portent sur un immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997. Dans ce cas, un état indiquant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante doit être annexé au présent contrat)

Conformément aux articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du code de la santé publique, est annexé(e) aux présentes<sup>(2)</sup> :

- un constat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, établi par **ABEXIM** ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 17/09/2014 **ci-annexé**.
- la fiche récapitulative du « dossier technique amiante ».

Ce document mentionne l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante dans les biens objet des présentes au sens des articles susvisés.

Ce document mentionne la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante dans les biens objet des présentes et en indique leur localisation et leur état de conservation.

PARAPHES

*RS*



- **SATURNISME (PLOMB)**

Le vendeur déclare que les biens objets des présentes ne sont pas visés par les dispositions du code de la santé publique, en raison de ce que lesdits biens ont été construits après le 31 décembre 1948. En conséquence aucun constat des risques d'exposition au plomb n'est annexé au présent acte. Il est ici convenu que le vendeur ne sera tenu à aucune garantie envers l'acquéreur qui l'accepte expressément, si la présence de plomb venait à se révéler ultérieurement.

- **PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Conformément à l'article L. 134-3 du code de la construction et de l'habitation, 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 même code.

- En conséquence, le vendeur déclare que les biens objets des présentes ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique annexé aux présentes établi par la société **ABEXIM ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 17/09/2014 ci-annexé.**

Il est ici rappelé que, conformément à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. En conséquence, l'acquéreur reconnaît expressément qu'il ne peut se prévaloir des informations y figurant à l'encontre du vendeur, et s'engage notamment à faire son affaire personnelle des frais résultant des éventuelles recommandations de travaux révélées par ce diagnostic.

- **RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les acquéreurs de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

PARAPHES

(1) Rayer la mention inutile. NB : Le dossier technique amiante ne concerne pas les maisons individuelles à usage d'habitation ni les parties privatives des immeubles collectifs d'habitation. Ce dossier doit, selon le type d'immeuble concerné, avoir été établi au plus tard le 31 décembre 2003 ou 2005. Si ce dossier existe, c'est sa fiche récapitulative qui doit être annexée. Dans le cas contraire, il convient d'annexer le constat.

(2) Si aucun dossier technique amiante n'a été établi, prévoir une clause d'information dans les conditions particulières.

R2

**En conséquence, le vendeur déclare que les biens objets des présentes :**

Ne sont pas situés 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.

Il a été dressé un état des risques en date du 15/05/2015 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture, duquel il résulte notamment que : les risques naturels pris en compte sont une zone de sismicité.

**Cet état, accompagné des extraits des documents et du dossier permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques encourus, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que l'acquéreur reconnaît expressément et déclare en outre, faire son affaire personnelle de cette situation.**

Si après la signature des présentes et avant la réitération notariée, les biens objets des présentes se trouvaient être inscrits 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 risques ou la mise à jour de l'état existant.

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

Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances

- **INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE** (immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation)  
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 L. 271-6 du même code.

Le vendeur déclare que les biens objet des présentes :

- ne comportent aucune installation intérieure d'électricité.
- ne comportent aucune installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.
- comportent une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. En conséquence, un état de cette installation réalisé par la société ABEXIM le 17/09/2014 est annexé aux présentes.

- **ASSAINISSEMENT**

Le vendeur déclare que les biens objet des présentes :

- sont raccordés au réseau public de collecte des eaux usées.



ne sont pas raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées<sup>(2)</sup>.

Dans l'hypothèse où un réseau public de collecte des eaux usées existe, le vendeur déclare n'avoir reçu aucune injonction de la commune le mettant en demeure de procéder à un raccordement. Si pareille injonction intervenait entre la date de signature des présentes et celle de l'acte authentique, les parties conviennent que le coût engendré par l'obligation de raccordement sera à la charge des vendeurs

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.

### CONDITIONS PARTICULIERES

Etant donné la volonté d'acquisition de la Mairie d'une partie de la parcelle évalué à 140m<sup>2</sup>, les acquéreurs se réservent le droit de ne plus acheter si jamais la surface se révélait supérieur.

### AUTRES CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux charges ordinaires et de droit, et plus spécialement aux conditions suivantes :

1° Il est précisé que si la vente intervient entre plusieurs vendeurs ou acquéreurs, les uns et les autres agiront conjointement et solidairement entre eux.

Le vendeur et l'acquéreur s'obligent et obligent leurs héritiers et ayants cause solidairement entre eux, fussent-ils mineurs ou incapables, à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues.

2° Sans préjudice des stipulations visées au paragraphe « Dossier de diagnostic technique / Etat de l'immeuble » et aux éventuelles conditions particulières ci-dessous, il est ici expressément convenu que l'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie du vendeur et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix pour mauvais état du sol ou des bâtiments, vices ou défauts de toute nature apparents ou cachés (sauf à faire valoir ses droits au titre d'une éventuelle garantie décennale en cours et au bénéfice des assurances qui auraient pu être souscrites) ou défaut d'entretien déficit dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire son profit ou sa perte, sans recours contre le vendeur.

3° L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien vendu ; il profitera des servitudes actives, s'il en existe. Il ne pourra exercer aucun recours contre le vendeur du chef des servitudes, droit de mitoyenneté ou autres éventuellement invoqués par des tiers.

4° L'acquéreur paiera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impositions, taxes et charges de toute nature auxquelles l'immeuble est ou sera assujéti, de telle façon que le vendeur ne puisse pas être recherché à ce sujet. La taxe foncière sera payée par les deux parties au prorata de leur temps de propriété dans l'année civile, l'acquéreur s'engageant à rembourser au vendeur la part qui lui incombera.

PARAPHES

R1

5° L'acquéreur fera son affaire personnelle, à compter de la même date, des polices d'assurance couvrant l'immeuble souscrites par le vendeur, soit qu'il en prenne la suite, soit qu'il en demande la résiliation, de telle façon que le vendeur ne puisse être recherché à ce sujet.

6° L'acquéreur supportera tous les frais, droits et honoraires et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment :

- de l'acte authentique ;
- et le cas échéant de l'acte de prêt.

7° Le vendeur s'engage à ne faire aucune modification de l'immeuble vendu qui puisse en diminuer la valeur. Il s'engage également à ne pas gager ou hypothéquer ledit immeuble.

## PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble désigné au paragraphe DÉSIGNATION à compter de la signature de l'acte authentique à intervenir et il en aura la jouissance le même jour.

## PRIX - SÉQUESTRE

### 1. Prix et versement par l'acquéreur

La présente vente, soumise aux droits d'enregistrement que l'acquéreur acquittera en sus du prix le jour de la signature de l'acte authentique, est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **Deux cent trente sept mille Euros (237 000€) dont Euros (€) de mobilier et en sus Treize mille Euros (13 000€) de commission d'agence à la charge de l'acquéreur.**

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

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).

Ledit prix est payable comme suit :

**A titre d'acompte, la somme de Vingt cinq mille Euros (25 000€) est déposée entre les mains de l'Agence de [REDACTED] agent immobilier, dûment garantie à cet effet, que les parties choisissent comme séquestre en un virement établi à l'ordre de la banque CREDIT DU NORD où se trouve ouvert le compte prévu par la loi du 2 janvier 1970 portant le n° [REDACTED]**

**L'acquéreur s'oblige à faire le virement dans un délai maximum de 8 jours.**

Ce versement s'imputera sur les prix, frais et honoraires convenus, sauf non-réalisation de l'une des conditions suspensives contenues dans la présente convention.

**Le solde, comptant le jour de la signature de l'acte authentique.**

Ce versement s'imputera sur les prix, frais et honoraires convenus, sauf non-réalisation de l'une des conditions suspensives contenues dans la présente convention.

**Le solde, comptant le jour de la signature de l'acte authentique.**

### 2. Mission du séquestre



Le séquestre détient la somme qui lui a été versée pour le compte de qui il appartiendra.

Si l'acquéreur bénéficie des dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation et exerce sa faculté de rétractation dans les conditions requises par la loi, le séquestre restituera les fonds à l'acquéreur dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Il est ici expressément convenu qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, le séquestre restituera lesdits fonds à la partie versante. A défaut d'usage de ce droit, il conservera ladite somme avec mission de la ventiler ou de la remettre selon les prévisions stipulées aux présentes. En cas de non-réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives, cette somme sera immédiatement restituée à l'acquéreur.

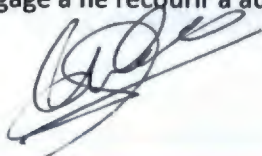
Toutefois, en cas de contestation du vendeur sur cette restitution, contestation ayant pour fondement la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou un abus de droit de l'acquéreur et d'une façon générale tout comportement de nature à ce que la non-réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives puisse être imputable à l'acquéreur, le séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux parties ou d'une décision de justice. De même, si l'une des parties venait à refuser de réitérer la vente par acte authentique, alors que toutes les conditions suspensives des présentes seraient réalisées, le séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux parties ou d'une décision de justice.

#### FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| • prix principal de la vente                        | 237 000 €        |
| • provision pour frais d'acte d'achat               | 16 363 €         |
| • honoraires de négociation                         | 13 000 €         |
| (si ceux-ci sont prévus à la charge de l'acquéreur) |                  |
| <b>TOTAL</b>                                        | <b>266 363 €</b> |

L'acquéreur s'engage à ne recourir à aucun prêt pour l'acquisition des biens objet des présentes

Signature :



#### CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties soumettent la réalisation de la vente aux conditions suspensives suivantes :

##### I - Conditions suspensives :

- Le **certificat d'urbanisme** ne devra pas révéler de servitude grave pouvant déprécier la valeur de l'immeuble vendu. Le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.
- L'**état hypothécaire** ne devra pas révéler d'inscriptions d'un montant supérieur au prix de vente stipulé sauf si le vendeur consigne avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique entre les mains du rédacteur dudit acte la différence entre le prix de vente et le montant des inscriptions augmenté des frais de mainlevée.

PARAPHES

R2



#### **IV - Non-réalisation des conditions suspensives :**

Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, tout acompte versé sera immédiatement restitué à l'acquéreur. Chacune des parties reprendra alors entière liberté de disposition sans indemnité de part et d'autre. Toutefois, si le défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives était imputable à l'acquéreur en raison, notamment, de la faute, la négligence, la mauvaise foi, d'un abus de droit de ce dernier, le vendeur pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1178 du Code civil et faire déclarer la ou les conditions suspensives réalisées et ce, sans préjudice de l'attribution de dommages-intérêts.

Dans cette éventualité, l'acquéreur devra également indemniser le mandataire du préjudice causé.

En tout état de cause, en cas de contestation relative à la restitution des sommes versées au séquestre, celui-ci, comme il a été indiqué au paragraphe << Mission du séquestre >>, ne pourra se dessaisir desdites sommes qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux parties ou d'une décision de justice.

#### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES : OBLIGATION DE GARDE DU VENDEUR**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'acquéreur, le bien, et le cas échéant les meubles, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du vendeur qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

##### **1°) Eléments d'équipement**

Le vendeur s'engage à laisser dans le bien tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;

L'acquéreur pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du bien, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

##### **2°) Entretien, réparation**

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'acquéreur, le vendeur s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le bien dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du bien: chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le bien et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;

- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

### DROIT DE PRÉEMPTION

La présente vente peut être soumise à un droit de préemption ou de substitution. Le vendeur se charge de satisfaire à la déclaration d'intention d'aliéner et de notifier l'offre de vente aux bénéficiaires éventuels d'un droit de préemption ou de substitution. Les délais stipulés aux présentes sont d'office suspendus pendant deux mois à compter de la date de réception du récépissé de ladite déclaration ou de ladite notification. Toutefois, cette suspension prend fin dès que l'organisme préempteur ou le bénéficiaire d'un droit de préemption déclare expressément y renoncer.

En cas d'exercice du droit de préemption ou de substitution :

- l'acquéreur reprendra sa pleine et entière liberté et récupérera immédiatement et sans aucune formalité la somme remise ce jour au séquestre.
- le préempteur ou le substitué sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'acquéreur, y compris le paiement des honoraires de négociation si ceux-ci sont prévus à la charge de l'acquéreur.

### ACTE AUTHENTIQUE

Les présentes conventions constituent, dès leur signature, un accord définitif sur la chose et sur le prix. Elles seront réitérées au plus tard le **20 Aout 2015** par acte authentique établi par Maître JOURDIN, notaire à AUNEAU (28700).

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 y sera contrainte par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites, de justice, tous droits et amendes et devra, en outre, payer à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale la somme de Vingt-cinq mille Euros (**25 000€**).

### NÉGOCIATION

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'Agence [REDACTED] que les parties déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de **Treize mille Euros (13 000€) T.T.C** conformément au mandat écrit préalablement délivré à RAMBOUILLET le 03/10/2014 portant le numéro [REDACTED] comme cela résulte du registre des mandats.

Cette rémunération due par l'acquéreur qui accepte, sera exigible et versée le jour où l'opération sera effectivement conclue, dès levée de la dernière condition suspensive de vente. Si par suite d'un accord amiable conclu postérieurement à la réalisation des conditions suspensives, les parties convenaient de résilier purement et simplement la vente, le mandataire serait indemnisé du préjudice subi à hauteur des honoraires qu'il aurait dû percevoir.

S'il y a préemption, les honoraires de négociation seront dus.

### DROIT DE RETRACTATION

Conformément à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation : pour tout acte sous seing privé 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

PARAPHES



peut se rétracter dans un délai de sept 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.

**EN CAS D'EXERCICE DE CETTE FACULTE DE RETRACTATION, L'ACQUEREUR DEVRA NOTIFIER SON INTENTION A SON MANDATAIRE: 78120 RAMBOUILLET**

— SOIT PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC AVIS DE RECEPTION, LE CACHET DE LA POSTE FAISANT FOI ;  
— SOIT PAR TOUT AUTRE MOYEN PRESENTANT DES GARANTIES EQUIVALENTES POUR LA DETERMINATION DE LA DATE DE RECEPTION OU DE REMISE.

**IL EST ICI EXPRESSEMENT CONVENU QU'EN CAS DE PLURALITE D'ACQUEREURS, CEUX-CI SONT ENGAGES SOLIDAIREMENT ET QUE LA RETRACTATION D'UN SEUL D'ENTRE EUX VAUDRA RETRACTATION POUR TOUS LES AUTRES ET RENDRA DE PLEIN DROIT NUL ET NON AVENU LE PRESENT ACTE.**

### INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé ou informatisé destiné à la mise en œuvre du présent contrat.

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification des données personnelles les concernant à formuler auprès du mandataire ; les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

### ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges qui pourraient survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918 (article 1827 du code général des impôts), que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu.

.... mots nuls

.... lignes nulles

Fait en trois exemplaires originaux comprenant 12 pages.

A Rambouillet, le 20/05/2015

LE VENDEUR

« Lu et approuvé, bon pour accord »

L'ACQUÉREUR

« Lu et approuvé, bon pour accord »

*Lu et approuvé, bon pour accord*

*[Signature]*

**Association Socio-Culturelle Franco-Africaine de Rambouillet**  
10, rue Auguste Moulié  
78120 RAMBOUILLET  
Tél. 06 23 29 61 89  
www.ascufa.fr - contact@ascufa.fr  
association de loi 1901 déclarée le 26/12/97

*[Signature]*