

COPIE

100164101
PM/MA/AR

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

Monsieur Philippe Jean-Marie **JOYEUX**, fonctionnaire territorial, et Madame Carole Sophie Agnès **MAURISSET**, employée de banque, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-REMY-DE-PROVENCE (13210) Avenue du Général Goislard de Monsabert - Les Chutes.

Monsieur est né à SAINT-MARTIN-D'HERES (38400) le 23 septembre 1973,

Madame est née à MARSEILLE (13000) le 14 décembre 1974.

Mariés à la mairie de SAINT-REMY-DE-PROVENCE (13210) le 23 août 2008 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bertrand MILAN, notaire à SAINT-REMY-DE-PROVENCE (13210), le 10 juillet 2008.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification conventionnelle ou judiciaire depuis, ainsi qu'ils le déclarent.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Luc-Jérôme Albert **MERCURY**, directeur export, demeurant à BARBENTANE (13570) Mas de Laure.

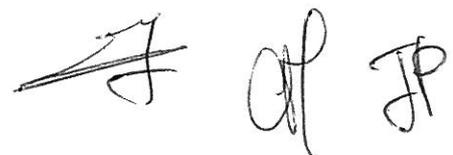
Né à MARSEILLE (13000) le 17 septembre 1971.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.



SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Luc-Jérôme MERCURY déclare effectuer la présente acquisition en pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Philippe JOYEUX et Madame Carole MAURISSET, son épouse sont présents à l'acte.

- Monsieur Luc-Jérôme MERCURY est présent à l'acte.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le **VENDEUR** en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte, sous réserve de la faculté de rétractation qui lui est ouverte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'**IMMEUBLE**, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, situé à AVIGNON (VAUCLUSE) 84000 25 Rue Saint Jean Le Vieux, et Impasse du Chapeau Rouge

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DK	545	25 RUE SAINT JEAN LE VIEUX	00 ha 02 a 76 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro vingt (20) :

Un studio situé au premier étage de l'immeuble comprenant : une pièce affectée au séjour/chambre avec kitchenette et vue sur courette ainsi qu'un cabinet de toilette.

Auquel lot sont affectés :

Les trente-quatre millièmes (34 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Description – L'**acquéreur** déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'envisage pas de changer la destination de l'immeuble ni de réaliser des travaux nécessitant un permis de construire ou une autorisation de travaux.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIAN notaire à AVIGNON le 19 décembre 1978 publié au service de la publicité foncière de AVIGNON 1ER le 19 janvier 1979, volume 1766, numéro 1.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
 - aux termes d'un acte reçu par Maître MARTINEL, notaire à AVIGNON le 9 février 2004, publié au service de la publicité foncière d'AVIGNON 1ER le 17 mars 2004, volume 2004P, numéro 1914.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MARTINEL, notaire à AVIGNON le 10 août 2004, publié au service de la publicité foncière d'AVIGNON 1ER le 8 octobre 2004, volume 2004P, numéro 7280.

(Vendeur) - aux termes d'un acte reçu par Maître *Ponay*, notaire à *ORANGE* le 24 avril 2014, publié au service de la publicité foncière d'AVIGNON 1ER le 06 juin 2014, volume 2014P numéro 3606.

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, le **VENDEUR** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**, soumis à celle-ci :

- 25,03 M² pour le lot numéro VINGT (20)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société ALIZE sise à AVIGNON le 28 juillet 2015 et annexée.

Les parties ont été informées de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie indiquée dans l'attestation sus visée.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent qu'avec le présent **BIEN** ne sont vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bertrand MILAN notaire à SAINT REMY DE PROVENCE le 10 juillet 2008, publié au service de la publicité foncière d'AVIGNON 1ER le 25 juillet 2008, volume 2008P, numéro 5324.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN VENDU n'a fait l'objet d'aucune location de quelque nature qu'elle soit (y compris de bail d'affichage) et qu'il n'a pas donné congé à un locataire

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** s'engage à justifier d'une origine régulière et trentenaire du **BIEN** dont il s'agit pour l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de réitération de vente ci-après prévu.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'**ACQUEREUR** sera tenu :

1°- De prendre le bien ci-dessus désigné dans l'état où il se trouvera au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment :

- de l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes,

- de l'état parasitaire du bien vendu, notamment concernant les termites et autres insectes xylophages et ennemis des matériaux sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet,

- des mitoyennetés, de défaut d'alignement ou de différence de contenance du terrain, même supérieure à un vingtième.

Le tout sauf si le **VENDEUR** peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou sauf s'il y a lieu à application des articles 1792 et suivants du Code Civil.

2°- L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, conventionnelle ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble vendu, le tout à ses risques et périls, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers, non prescrits ou de la Loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la transcription et la publicité foncière.

A cet égard, le vendeur déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, de titres non prescrits et de tous règlements le régissant.

TOUTEFOIS, le vendeur rappelle qu'aux termes de l'acte reçu par Maître Bertrand MILAN, notaire susnommé, le 10 juillet 2008, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AVIGNON le 25 juillet 2008, volume 2008P numéro 5324, contenant vente par Madame Monique VANDEMALLE à Monsieur JOYEUX et Mademoiselle MAURISSET, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

"TOUTEFOIS, le représentant du vendeur rappelle qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier LAPEYRE, notaire à AVIGNON, le 29 Juillet 2002, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

"1) Rappel de servitudes : Aux termes d'un acte reçu par Me GRIMAUD, notaire à AVIGNON le 25 mars 1963, publié au bureau des Hypothèques d'AVIGNON le 18 Avril suivant, volume 2481 n°63, contenant vente par Madame FAGES sus-nommée dans l'exposé qui précède à Monsieur VISIEDO Indalecio Louis, de l'immeuble attenant à celui faisant l'objet du présent règlement de copropriété, portant le n°27 de la rue Saint Jean le Vieux, appelé anciennement Place Pie, il a été établi une servitude de passage par le couloir de l'immeuble n°25 rue St Jean le Vieux au profit de l'immeuble n°27.

2) Constitution de servitude : Mr et Mme REYMOND grèvent d'un droit de passage le lot n°9 du présent règlement de copropriété, afin de permettre l'accès aux compteurs du gaz se trouvant sur la terrasse privative dudit lot.

Cette servitude de passage ou de droit d'accès s'exercera seulement par les employés de la compagnie du gaz à l'occasion de leurs fonctions et elle profitera à tous les propriétaires de la copropriété..."

Le représentant du vendeur déclare que cette servitude ne concerne pas le lot numéro vingt (20) objet des présentes."

3°- De payer les impôts, contributions, taxes, primes d'assurances à compter du jour de l'entrée en jouissance;

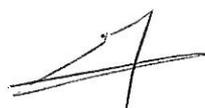
Il est précisé que la taxe d'habitation, si elle est due, incombe intégralement à l'occupant du bien au 1er Janvier de l'année dont il s'agit, et que la taxe foncière sera répartie prorata temporis entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, ce dernier s'engageant à rembourser le **VENDEUR** de la quote-part pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant. Ce remboursement pourra au choix des parties soit intervenir lors de la signature de l'acte authentique de vente sur la base du dernier montant connu soit s'effectuer au moment de l'émission de l'impôt de l'année de la vente.

4°- De faire son affaire personnelle, dès le transfert de propriété, et conformément à l'article L 121-10 du Code des Assurances, de la mutation à son nom ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques, si elles ont été souscrites, ainsi que de tout autre contrat relatif au bien vendu.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare que le bien vendu est actuellement assuré.

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** ne souhaiterait pas continuer l'assurance en cours, il lui appartient, pour le jour de la vente, de souscrire un nouveau contrat et de se munir d'une attestation d'assurance comportant les renseignements suivants : compagnie, date et numéro de contrat, nom et adresse de l'agent. Il devra alors avertir le **VENDEUR** afin de permettre à ce dernier de résilier son assurance pour le jour de la vente.

5°- L'**ACQUEREUR** s'oblige à acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur le bien vendu, ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité.

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'**ACQUEREUR** réglera au **VENDEUR** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle frappait le **BIEN** dont il s'agit durant la durée de validité des présentes, l'**ACQUEREUR** aurait la faculté :

a- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.

b- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est expressément précisé que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre ou une catastrophe de nature à rendre le **BIEN** inhabitable.

En tant que de besoin, le **VENDEUR** indique que le **BIEN** vendu est assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable pour une valeur de reconstruction à neuf, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant ledit **BIEN**.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant le **BIEN** dont il s'agit, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (53.000,00 EUR)** qui sera payable comptant par virement pour le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.



NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions des présentes ont été négociés par l'agence ORPI AVIGNON PROVENCE sise à AVIGNON 8 Place Pie titulaire d'un mandat donné par le vendeur .

En conséquence, **le vendeur** qui en aura seul la charge, s'engage à lui verser une rémunération de **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour où la vente sera définitivement conclue.

AVERTISSEMENT

Les parties sont averties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'**ACQUEREUR** au profit du **VENDEUR** dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties conviennent que la présente convention est établie sous les conditions suspensives ci-après énoncées dont la réalisation n'aura pas d'effet rétroactif sur la conclusion de la vente par l'échange des consentements, le transfert de propriété demeurant soumis à la signature de l'acte authentique de vente.

Il est convenu que :

Chaque partie a la possibilité de renoncer à une condition suspensive stipulée dans son intérêt. Cette renonciation devra résulter d'une manifestation de volonté expresse et écrite. Elle devra intervenir avant la défaillance de la condition faute de quoi les présentes seraient caduques.

S'agissant d'une éventuelle renonciation par l'acquéreur à la condition suspensive de l'obtention de son prêt, il y aura lieu de tenir compte du respect des formalités imposées par le Code de la Consommation.

Conformément à l'article 1178 C.CIV., la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement.

A - Conditions suspensives au profit de l'acquéreur :

1) L'obtention d'un prêt par l'ACQUEREUR dont les caractéristiques sont les suivantes :

MONTANT TOTAL DU OU DES PRETS SOLLICITES :cinquante trois mille euros

DUREE DU OU DES PRETS : douze ans

TAUX D'INTERETS MAXIMUN ACCEPTE (Hors assurances) :1,90% l'an

L'ACQUEREUR s'engage à effectuer les démarches nécessaires l'obtention du ou des prêts susvisés à compter de la signature des présentes.

L'acquéreur s'oblige à fournir audit Notaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'accord ou le refus du prêt de la banque sollicitée dans les **quarante (40) jours** des présentes. A défaut de la justification dudit accord ou refus de prêt par lettre recommandée comme sus-indiqué dans le délai ci-dessus, les présentes seront caduques automatiquement et de plein droit.




* Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par l'acquéreur des offres de prêts établies conformément aux dispositions des articles L-312-1 et suivants du Code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par les assureurs, du ou des emprunteurs, aux contrats obligatoires d'assurances collectives, liés à ces prêts.

La réalisation de la condition suspensive sera notifiée sans délai par l'acquéreur au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte.

Cette notification devra obligatoirement contenir :

- La désignation et l'adresse de chaque organisme prêteur et le montant de chaque prêt ;

- L'indication de l'acceptation de ces prêts, dans les conditions prévues par la loi du 13 juillet 1979, par toutes les personnes dont la signature est exigée par les organismes de crédit ;

- L'obtention de l'agrément, par les assureurs, du ou des emprunteurs dont l'adhésion aux contrats d'assurances collectives est obligatoire.

* Pour être valable, cette notification devra être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, et reçue au plus tard dans les soixante cinq (65) jours des présentes par ledit Notaire.

* Passé ce délai sans que ledit Notaire, désigné pour la rédaction de l'acte, ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du vendeur et celui-ci sera délié de tout engagement : il pourra reprendre la libre disposition du bien, objet des présentes.

Toutefois, l'acquéreur devra produire une attestation de refus de prêt de la banque, régulièrement motivé, pour lui permettre de se libérer de ses engagements résultant des présentes vis à vis du vendeur, et lui permettre ainsi de récupérer l'éventuel dépôt de garantie ci-après constaté, sous déduction des éventuels frais engagés comme il est dit ci-après.

* Si le montant total des prêts obtenus est inférieur à celui sus-indiqué, l'acquéreur devra affirmer que ce montant est suffisant pour lui permettre de financer le prix de la vente, en informant le Notaire chargé de la rédaction de ladite vente.

Il devra également, dans une mention manuscrite, reconnaître avoir été informé que s'il recourrait à d'autres prêts que ceux déjà obtenus, il ne pourrait pas se prévaloir des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation.

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

Cette notification devra contenir la mention manuscrite dans laquelle il reconnaîtra avoir été informé que, s'il recourrait néanmoins à un prêt, il ne pourrait pas se prévaloir des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation.

2) - Que la note de renseignements d'urbanisme à obtenir ne révèle pas des servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir : **HABITATION**,

3) - Que les droits de préemption dont l'immeuble objet des présentes peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

Il est convenu entre les parties que la saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non-réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

4) - Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

5) - Que le vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière.

6) - Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

Dans l'hypothèse où l'état hypothécaire révélerait des sûretés réelles pourvues d'un droit de suite, le prix sera remis à un séquestre choisi en la personne de la comptable de Maître MILAN, qui sera chargé de l'affecter à l'apurement de cette situation hypothécaire de telle sorte que le vendeur sera seulement créancier du séquestre et dans la seule mesure du reliquat du prix subsistant après l'apurement de la situation hypothécaire.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour ci-après fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

B - Conditions suspensives au profit du vendeur

Qu'il soit versé par l'ACQUEREUR, ou pour son compte, entre les mains du notaire désigné pour recevoir l'acte authentique, une somme égale au montant du prix et des frais (sous déduction des fonds versés à titre de dépôt de garantie séquestre et éventuellement des fonds empruntés pour lesquels l'ACQUEREUR aura justifier d'une offre acceptée par lui). Ce versement sera fait par l'ACQUEREUR à titre de sûreté en garantie de son engagement d'acquiescer, qui devra être effectué au plus tard le jour de la date la plus tardive prévue ci-dessous pour la signature de l'acte authentique.

Le notaire qui recevra ce versement en deviendra automatiquement séquestre dans les termes indiqués ci-après au paragraphe «Dépôt de Garantie séquestre ».

La condition sera censée défaillie à défaut de la production par l'ACQUEREUR du justificatif de ce versement, sans préjudice de l'application de l'article 1178 du Code Civil.

DROIT DE PREEMPTION

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption pouvant s'exercer à leur occasion que ce soit tant en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne le droit de préemption urbain qu'en vertu de tout autre Code instituant un droit de préemption ou encore de tout autre droit de préemption rapporté ci-après au chapitre "CONDITIONS SUSPENSIVES ET RESERVES".

L'exercice du droit de préemption, s'il arrive, obligera le **VENDEUR** à l'égard du préempteur et rendra les présentes caduques, ce que les parties reconnaissent, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

VERSEMENT A TITRE D'ACOMPTE

L'ACQUÉREUR s'oblige à verser dans les huit jours des présentes, entre les mains de Maître Pierre MILAN, Notaire à SAINT REMY DE PROVENCE, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, la somme de **DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (2.400,00 EUR)**.

A défaut de réception de cette somme dans le délai ci-dessus fixé, les présents accords seront considérés comme caducs automatiquement.

A ce sujet, il est formellement convenu entre les parties ce qui suit :

A/ Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur les prix ou les frais.

B/ Si l'ACQUEREUR ne signe pas l'acte authentique dans le délai prévu, les conditions suspensives étant réalisées, la somme versée reviendra au VENDEUR.

C/ Si le refus de signer l'acte authentique provient du VENDEUR, la ou les conditions suspensives étant réalisées, l'ACQUEREUR pourra, s'il ne poursuit pas le VENDEUR en exécution forcée, obtenir la restitution de la somme versée.

Si une des conditions suspensives n'est pas réalisée, ou si une des parties conteste la réalisation ou la non réalisation d'une condition suspensive, le séquestre, conformément à l'article 1960 Code Civil, ne pourra se dessaisir des fonds que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

D/ Pour le cas où l'ACQUEREUR, bénéficiaire du délai de rétractation, userait de la faculté de rétractation dont il est parlé ci-après, le dépôt de garantie lui sera restitué sans intérêt et le séquestre sera valablement déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de vingt et un (21) jours prévu par la loi.

CLAUSE PÉNALE

Si une des parties se refuse à exécuter les présentes alors que les conditions suspensives stipulées dans son intérêt sont réalisées, elle devra verser à l'autre partie, à titre de clause pénale, une somme de DIX POUR CENT (10%) du prix de vente.

Il est convenu entre les parties que la caducité de la vente ne remettra pas en cause l'existence de la clause pénale qui ne pourra en aucun cas être considérée comme une faculté de dédit.

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.



ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.

- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux	3 ans

		bornes d'alimentation	
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;
- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 susvisé, mais que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Il est précisé que le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le BIEN objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-6 du Code de la santé publique.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société ALIZE, sus-nommée le 28 juillet 2015 est annexé.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	État de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Les conclusions de ce constat sont les suivantes :

"Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur."

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'une recherche de la présence de plomb dans les parties communes a été effectuée par la société EURL CARPENTIMMO située à AVIGNON 6 avenue François Mauriac le 3 juillet 2013, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Les conclusions sont les suivantes :

"Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur."

L'acquéreur déclare en avoir pris connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Il est rappelé aux parties :

I - que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

II - le contenu des articles R 1334-15, R 1334-16 et R 1334-17 du Code de la santé publique relatifs aux immeubles d'habitation, respectivement:

"Les propriétaires d'immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement font réaliser, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

"Les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante."

Ils font également réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente."

"Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

III – et le contenu de l'article R 1334-18 du Code de la santé publique relatif aux immeubles à usage autre que l'habitation, savoir :

"Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R. 1334-15 à R. 1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

VENDEUR et ACQUEREUR prennent acte de cette réglementation.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état établi par ladite société ALIZE, le 28 juillet 2015, est demeuré ci-joint et annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

L'acquéreur déclare en avoir pris connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle.

En ce qui concerne les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi le 3 juillet 2013 par l'EURL CARPENTIMMO, sus-nommée.

Les conclusions sont les suivantes :

"Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur : Conduit (Bâtiment A et B – toiture gauche) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique."

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 Juin 2011.

L'acquéreur déclare en avoir pris connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle.

TERMITES

Le BIEN se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état parasitaire a été délivré par la société ALIZE sus-nommée le 29 juillet 2015 et est demeuré annexé.

L'ACQUEREUR déclare en avoir eu préalablement connaissance et en faire son affaire personnelle.

En ce qui concerne les parties communes :

Aucun état parasitaire n'a été obtenu à ce jour.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'ACQUEREUR en fait son affaire personnelle.

Il est rappelé, que les propriétaires qui n'ont pas satisfait à cette obligation, peuvent se voir infliger une sanction pénale, une amende de 5^{ème} catégorie.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le VENDEUR déclare que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par ladite société ALIZE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 29 juillet 2015.

Ce diagnostic demeuré annexé révèle que :

"L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie."

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état joint, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société ALIZE sus-nommée le 28 juillet 2015, est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

"DPE vierge, consommations non exploitables"

L'acquéreur déclare en avoir pris connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

DETECTEUR DE FUMEE

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son 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'ACQUEREUR a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

ASCENSEUR - REGLEMENTATION

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas desservi par un ascenseur.

27 CP JP

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Il déclare également :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'**ACQUEREUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de cette installation et ne pas vouloir soumettre la vente à la condition suspensive de l'obtention d'un certificat de conformité de cette installation.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, la copie de l'état des risques naturel et technologiques concernant les biens vendus est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

L'**ACQUEREUR** déclare s'être personnellement informé auprès des services de l'urbanisme des contraintes liés à la localisation du BIEN objet de la vente à l'intérieur de ces plans de protection.

Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ces plans par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, il requiert le Notaire de recevoir l'acte de vente, faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.





PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Un plan de prévention des risques technologiques a été approuvé par arrêté interdépartemental le 13 décembre 2013 : PPRT autour de l'établissement de Sorgues de la société EURENCO France.

Le vendeur déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le 20 janvier 2000 : PPRI du "Rhône".

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été prescrit le 07 décembre 2011 : PPRI de "La Durance".

Le vendeur déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

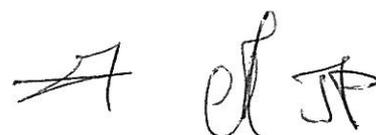
En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.



STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu ce jour une copie du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels.

Il s'engage à en exécuter dès la réalisation de la vente toutes les charges, clauses et conditions et, notamment, à acquitter les charges incombant au propriétaire des **BIENS**.

L'**ACQUEREUR** sera, par le seul fait de la réalisation de la vente, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** de ces actes et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être.

Syndic de la copropriété

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que le syndic de l'immeuble est Monsieur Paul CORNET,
206 Chemin des Petites Combes
84420 PIOLENC (VAUCLUSE)

De plus, le vendeur déclare que la dernière assemblée générale a eu lieu le **23 juin 2015**.

LE **VENDEUR** reconnaît expressément, savoir :

- avoir reçu en outre copie du procès verbal de l'assemblée générale sus-visée et en connaître la teneur.

- qu'il n'a reçu dudit syndic aucune convocation à une assemblée dont la tenue aurait été fixée à une date postérieure à celle de la présente

- subroger expressément l'**ACQUEREUR**, qui l'accepte, dans tous les droits et actions susceptibles d'être exercés à l'encontre de toute assemblée des copropriétaires ou décision du syndic.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu une copie du procès verbal de cette assemblée et en connaître parfaitement la teneur.

Le VENDEUR ajoute :

- ne pas avoir personnellement effectué dans les lots présentement vendus de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par le syndicat des copropriétaires

- ne pas en avoir irrégulièrement changé la destination;

- ne pas en avoir irrégulièrement modifié la consistance par une annexion ou une utilisation privative de parties communes.

RAPPEL DES TEXTES APPLICABLES

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire rédacteur des dispositions énoncées par les articles 5, 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967, issues du décret du 27 mai 2004, entrées en vigueur depuis le 1er septembre 2004.

Il résulte notamment de l'article 6-2 du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, ce qui suit ci-après littéralement reproduit :

"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 provisionnel 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° 2004-479 du 27 mai 2004 prévoit en outre:

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

CONVENTION DES PARTIES

a) CONCERNANT LES PROVISIONS EXIGIBLES AU TITRE DES DEPENSES AFFERENTES AU BUDGET PREVISIONNEL

Le VENDEUR sera tenu d'acquitter au syndic l'intégralité de toutes provisions trimestrielles exigibles au titre du budget prévisionnel appelées jusqu'au jour de la notification de la vente audit syndic, en vertu de l'article 6-2-1° du décret du 17 mars 1967.

Cependant, de convention expresse entre les parties, l'ACQUEREUR s'engage à rembourser au vendeur, prorata temporis, la quote-part afférente à la provision sur charges du trimestre en cours, pour la période courant de la date de la signature de l'acte authentique de vente **jusqu'à la fin dudit trimestre**. Ce remboursement s'effectuera le jour de l'acte authentique, sur production, par le vendeur de l'appel de charges courantes afférent audit trimestre ou au vu de l'état daté du syndic.

Si un appel de charges courantes intervenait entre la date de la signature de l'acte authentique de vente et la réception de la notification faite au syndic, l'acquéreur s'engage à rembourser directement au vendeur, à la première demande de ce dernier, l'intégralité de ladite provision.

b) CONCERNANT LES DEPENSES NON COMPRISES DANS LE BUDGET PREVISIONNEL

Il est rappelé:

- qu'en vertu des dispositions de l'article 6-2, 2° du décret du 17 mars 1967, le paiement des provisions exigibles au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de leur exigibilité.

- que le VENDEUR est considéré comme copropriétaire, et qu'il sera appelé à répondre en cette qualité aux demandes de paiement du syndic, jusqu'à la date où la vente sera notifiée au syndic, conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

Le VENDEUR rappelle qu'à sa connaissance des dépenses (non comprises dans le budget prévisionnel) **n'ont pas été décidées par l'assemblée des copropriétaires notamment aux termes de l'A.G** dont il est parlé ci-dessus.

* Il en justifie par la production des procès-verbaux d'assemblée des deux dernières années.

En revanche, le coût de ces mêmes dépenses qui seraient décidées postérieurement à ce jour, par une assemblée générale, sera à la charge exclusive de l'ACQUEREUR.

Pour l'application de cette dernière clause, les parties conviennent également que si une nouvelle réunion de l'assemblée générale a lieu avant la signature de l'acte authentique de vente, le VENDEUR s'oblige, savoir:

- à en avertir l'ACQUEREUR en lui adressant l'ordre du jour, le tout au minimum huit jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception,

- et à lui donner mandat pour le représenter et y exercer le droit de vote, étant précisé que le vote de l'ACQUEREUR engagera le VENDEUR en cas de non réalisation de la vente.

Si ces deux obligations n'étaient pas respectées, le coût des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel décidé au terme de cette assemblée, incomberait au VENDEUR.

En ce qui concerne les travaux d'urgence qui seraient décidés par le syndic il sera fait application pure et simple de la loi.

c) CONCERNANT LE TROP OU MOINS PERÇU SUR PROVISIONS

Il est rappelé aux parties qu'en vertu de l'article 6-2, 3° du décret du 17 mars 1967, dans le cas où, lors de l'approbation des comptes, il est révélé un trop ou moins perçu sur provisions, la somme correspondante sera portée par le syndic au crédit ou au débit du compte de celui qui sera copropriétaire au moment de l'approbation des comptes.

En conséquence l'ACQUEREUR fera son profit ou sa perte du trop ou moins perçu sur provisions au moment de l'approbation des comptes.

d) CONCERNANT LES AVANCES CONSTITUANT LA RESERVE, LE FONDS DE ROULEMENT OU LES PROVISIONS SPECIALES

Pour le cas où le syndic n'effectuerait pas lui même la régularisation des fonds de roulement, provisions spéciales, et avances constituant la réserve, l'ACQUEREUR s'engage à rembourser directement au VENDEUR ladite somme le jour de la régularisation des présentes par acte authentique.

e) INOPPOSABILITE DES CONVENTIONS DES PARTIES AU SYNDICAT:

Les parties reconnaissent avoir été alertées par le rédacteur des présentes que les conventions quelles ont prises afin de déroger aux règles légales, dont la teneur leur a été, dans chaque cas, rappelée, s'imposent à elles, mais ne sont pas opposables au Syndicat des Copropriétaires en vertu des dispositions de l'article 6-3 dudit décret. En conséquence, le Syndicat des Copropriétaires exercera son droit de poursuite soit à l'encontre du VENDEUR soit à l'encontre de l'ACQUEREUR, conformément aux règles fixées par l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

En conséquence, pour les conventions dérogatoires ci-dessus stipulées, les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de leur bonne exécution.

Convention sur les procédures

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours bien qu'un des copropriétaires n'acquitte pas ses charges depuis longtemps.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du VENDEUR. En conséquence, le VENDEUR déclare se désister en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au BIEN dont il s'agit.

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la mutation sera donné au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, interdisant au notaire de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que le **VENDEUR** est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le **VENDEUR** ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

CARNET D'ENTRETIEN

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 : « *Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.* »

INFORMATION DES PARTIES

INFORMATION DE L'ACQUEREUR

Les pièces suivantes sont annexées pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
- Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur.
- La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés ainsi que le carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sont remis à l'**ACQUEREUR** à l'instant même, qui le reconnaît.

INFORMATION DU VENDEUR

Sur la qualité de l'acquéreur :

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente doit notifier au syndic le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivrera au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

- Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation.
- Soit si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire (futur acquéreur) n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifiera aux parties l'impossibilité de conclure la vente, sauf pour l'acquéreur de s'acquitter de sa dette vis-à-vis du syndicat dans les trente jours de la notification et d'en justifier.

Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, le présent acte sera réputé nul et non avenue aux torts de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être dans une situation rendant impossible la conclusion de la vente.

REITERATION AUTHENTIQUE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître Pierre JEAN**, notaire à BARBENTANE, avec la participation de **Maître Pierre MILAN**, notaire à SAINT REMY DE PROVENCE, choisis d'un commun accord entre les parties, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

En tout état de cause, la signature dudit acte devra intervenir au plus tard le *30 Novembre 2015*

Si passé cette date le **VENDEUR** ne s'était pas présenté à la convocation qui lui a été adressé par l'**ACQUEREUR**, ce dernier pourra le mettre en demeure de signer ledit acte **par exploit d'huissier**.

Si à la date du *31 Décembre 2015* l'acte authentique de vente n'est pas signé, les présents accords deviendront caducs automatiquement et de plein droit sans qu'il soit besoin pour le vendeur d'adresser à l'acquéreur une mise en demeure préalable.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

FISCALITE

La vente n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le tarif applicable sera celui de l'article 1594D du Code général des impôts.

PLUS-VALUE

Monsieur Philippe JOYEUX et Madame Carole MAURISSET, son épouse, déclarent que les droits immobiliers vendus sont entrés dans leur patrimoine savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bertrand MILAN, notaire à SAINT REMY DE PROVENCE le 10 juillet 2008 publié au service de la publicité foncière d'AVIGNON 1ER, le 25 juillet 2008 volume 2008P, numéro 5324.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire de prélever sur le prix, le montant de l'impôt sur la plus-value.

La plus-value sera déclarée et acquittée dès la réalisation de la vente auprès du service de la publicité foncière compétent.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de TARASCON - Avenue Pierre Semard - 13150 TARASCON et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées sans que l'amende encourue ne puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'**ACQUEREUR**.

OBLIGATION DE LOUER AU LOCATAIRE UN LOGEMENT DECENT - AVERTISSEMENT

Le Notaire soussigné indique aux parties les dispositions du premier alinéa de l'article 6 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989 :

« Le bailleur est tenu de 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. »

Il est précisé que les caractéristiques du logement décent sont définies par décret pris en Conseil d'Etat.

L'article 20-1 nouveau de ladite loi dispose que « *si le logement loué ne satisfait pas à ces caractéristiques, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer* ».

Le **VENDEUR** déclare respecter les prescriptions de l'article 6 sus-visé. L'**ACQUEREUR** déclare, de son côté, s'obliger au respect des dispositions dudit article.

OBLIGATIONS DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DE L'ACQUEREUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **BIEN** demeurera sous la garde et possession du **VENDEUR**.

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 biens 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, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches et équipements de placard (tiroirs, penderie, porte-chaussures) ;
- les abattants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- les bancs de pierre, les margelles de puits et les vasques en pierre si terrain ;
- les antennes extérieures de télévision ;
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage ;
- les convecteurs électriques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- les motorisations de portail et de portes de garage s'il en existe ;
- l'adoucisseur d'eau.

L'**ACQUEREUR** 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'**ACQUEREUR**, 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** indispensables pour y habiter : chaudière, chauffe-eau, VMC, évier de cuisine, pompes de relevage ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;

- réparer les dégâts survenus depuis la visite, notamment les carreaux cassés.

Les parties se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

COMMUNICATION SUR LES ELEMENTS D'ENTRETIEN

Le **VENDEUR** s'engage, dans toute la mesure du possible, à communiquer à l'**ACQUEREUR** avant le jour de la signature de l'acte de vente en la forme authentique, la liste des entreprises et fournisseurs auxquels il recourt habituellement pour l'entretien et les réparations de l'immeuble, et à lui remettre les notices d'utilisation des équipements ainsi qu'une simple copie des factures des éléments d'équipement.

SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes.

En cas de pluralité d'acquéreurs cette clause s'appliquera en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

DISPOSITIONS DIVERSES

A/ MANDAT au sens de l'article L 271-2 alinéa 2 du CCH

Les parties, agissant dans un intérêt commun, mandatent expressément le ou les notaires susnommés à l'effet de prêter leur concours à la présente vente.

En conséquence, le notaire du **VENDEUR** est mandaté à l'effet notamment :

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les documents administratifs nécessaires,

- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique,

- de notifier le présent avant-contrat conformément à l'article L 271-1 du CCH à l'adresse ci-dessus indiquée par l'**ACQUEREUR**.

Les frais, droits et émoluments des présentes et de l'acte de réalisation ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

En considération du mandat qui précède, et indépendamment du dépôt de garantie, l'ACQUEREUR verse en l'étude du notaire du VENDEUR la somme de **QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 €)** représentant une provision sur les frais et débours à engager.

Il est expressément convenu qu'en cas de signature de l'acte authentique, cette somme s'imputera sur les frais globaux dus par l'ACQUEREUR.

En cas de non réalisation de la vente définitive, même pour non réalisation d'une des conditions suspensives, cette somme, du consentement de l'ACQUEREUR restera acquise au notaire au titre des frais engagés par ce dernier, et pour le surplus, au titre de l'honoraire de l'article 4 du tarif des notaires.

B / FACULTE DE RETRACTATION

Conformément au mandat ci-dessus, le présent contrat sera notifié par le notaire du VENDEUR, à l'ACQUEREUR. Les parties conviennent que cette notification sera valablement effectuée par envoi par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au domicile indiqué ci-dessus d'une copie des présentes par le notaire rédacteur.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé qu'il disposera d'un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification pour exercer sa faculté de rétractation.

Celle-ci devra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire expéditeur de la notification. Cette lettre recommandée matérialisant la rétractation devra être émise avant l'expiration du délai.

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article 642 du NCPC, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant

Conformément à l'article 1315 alinéa 2 du code civil, il appartient à l'ACQUEREUR de prouver qu'il a exercé sa faculté de rétractation dans le délai imparti.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution de la présente convention.

FRAIS

L'ACQUEREUR payera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

REQUISITION

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers.

Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des parties contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes du notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière.

Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

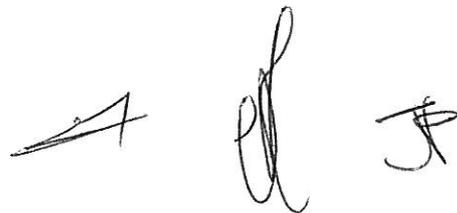
CONCILIATION - MEDIATION

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

Le Président de la Chambre pourra être saisi sans forme ni frais.

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous seing privé pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.



FAIT à *S^r Rémy*
 Le *28 Avril 2015*

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Office Notarial 2, Boulevard Gambetta à Saint-Rémy-de-Provence qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'**ACQUEREUR**.

Les présentes comprenant :

- trente et un pages
- / renvoi approuvé
- / barre tirée dans des blancs
- / ligne entière rayée
- / chiffre rayé nul
- / mot nul

JP ^{*47*}