



## VENTE D'IMMEUBLE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

### *ENTRE LES SOUSSIGNÉS :*

#### **LE VENDEUR**

**Madame Nathalie Paulette SIX** née DELION le 05/03/1959 à PARIS 17ème, sans profession,  
**Monsieur Jean-Jacques SIX** né le 27/08/1946 à St CYPRIEN 24220, retraité,  
mariés le 28 mai 2011 à St CYPRIEN 24220 sans contrat,  
demeurant tous les deux 5 rue de la petite Feineire 24220 St CYPRIEN,  
de nationalité Française et résidents au sens de la réglementation fiscale.

dénommé ci-après “Le vendeur”  
D’UNE PART

ET

#### **L’ACQUÉREUR**

**Madame Isabelle DAVID** née le 4 décembre 1968 à POINTE A PITRE (Guadeloupe),  
accompagnatrice en moyenne montagne,  
demeurant impasse de la Gravette 24220 St CYPRIEN,  
de nationalité Française et résidente au sens de la réglementation fiscale,  
divorcée le 14/10/2013 à BONNEVILLE de M. Sylvain FRENDO.

dénommé ci-après “L’acquéreur”  
D’AUTRE PART

En présence et avec le concours de l’AGENCE DU PÉRIGORD place de La Liberté 24 220 SAINT CYPRIEN, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 2402 2016 000 005 099 délivrée par la CCI de La Dordogne garantie par QBE INSURANCE EUROPE LIMITED pour un montant de cent dix mille euros.

**Place de la Liberté 24220 SAINT-CYPRIEN**

**Tel: 05 53 28 96 75 / e-mail: [agence-perigord@wanadoo.fr](mailto:agence-perigord@wanadoo.fr)**

SARL AGENCE DU PERIGORD (capital de 8000 €) carte professionnelle n°364, préfecture de la Dordogne, garantie de trente mille euros (QBE St Honoré 21, rue BALZAC à PARIS) R.C. SARLAT 394 373 641

## DÉCLARATIONS PRÉALABLES

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité à exécuter les engagements qu'elles prennent aux présentes et déclarent notamment :

- que leur état civil et les qualités indiqués plus haut sont bien exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire,
- qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans un société mise en liquidation ou redressement et dans laquelle elles auraient été tenues indéfiniment du passif social,
- qu'elles ne sont pas concernées par une mesure légale concernant les majeurs protégés sauf selon spécifications rappelées plus haut, ni par aucune disposition relative au surendettement.

Le vendeur s'interdit de conférer à quiconque, à compter de ce jour, des droits réels ou des charges sur le bien objet des présentes, de consentir un bail même précaire, de proroger un bail, ou une mise à disposition.

## 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 qu'il déclare bien connaître pour l'avoir vu et visité.

### DÉSIGNATION :

**Maison d'habitation sise 5 rue de la petite Feineire 24 220 à St CYPRIEN 24220 et comprenant notamment :**

**Au rez-de-chaussée : pièce à vivre dont cuisine, 1 chambre avec salle d'eau et toilette, terrasse de 20 m<sup>2</sup>.**

**Au 1er étage : palier, salle d'eau, toilette, 1 chambre avec dressing, 1 bureau avec accès extérieur (coursive / passerelle).**

**Au 2ème étage : grande chambre + débarras.**

**L'ensemble est cadastré section AB parcelle n° 137 pour une contenance totale de 116 m<sup>2</sup> de ladite commune.**

Tel au surplus que ledit bien existe et se comporte en son état actuel, avec toutes ses dépendances, sans aucune exception ni réserve.

## **DÉCLARATIONS DU VENDEUR :**

Le vendeur déclare :

### **1° - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

qu'il est seul propriétaire des 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, objet des présentes ne sont à sa connaissance grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du plan d'aménagement et d'urbanisme et de la loi en général, les questions d'urbanisme faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.

### **3° - SITUATION HYPOTHÉCAIRE :**

que les biens à vendre sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque. 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 à vendre seront le jour de l'entrée en jouissance libres de toute occupation ou location.

### **5) - ABSENCE DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS MOINS DE DIX ANS**

que les biens n'ont pas été reconstruits ou n'ont pas faits l'objet d'une rénovation depuis moins de dix ans ; qu'en conséquence ils ne sont pas soumis aux dispositions des articles L 242-1 et suivants du Code des Assurances dont il déclare avoir été parfaitement informé.

## **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'acquéreur 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'acquéreur 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 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 compagnie.

## **PROPRIÉTÉS - 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 à compter du même jour

## 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 ayant cause solidairement entre eux, fussent-ils mineurs ou incapables, à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues.

2° - 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, défaut d'entretien, déficit dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle 1/20e, 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.

A ce sujet, le vendeur déclare n'avoir concédé ni laissé créer aucune servitude particulière et qu'à sa connaissance il n'en existe pas.

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.

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.

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'acquéreur, le bien vendu 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 vendu 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 s'il en existe un,
- En plus, les matériaux de (re)construction tels que pierres, poutres, planches...

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

### 2°- Entretien. Réparations :

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 et en bon état de propreté.
- Conserver ses assurances.
- Maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du bien vendu indispensables pour y habiter : chaudière, chauffe-eau électrique, système électrique, évier de cuisine, VMC, pompes de relevage, convecteurs électriques, réseau d'eau, assainissement individuel.
- Laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules.
- Entretenir le bien vendu et ses abords.
- Mettre hors-gel les installations en saison froide.
- Réparer les dégâts survenus depuis la visite, notamment les carreaux cassés.

Le vendeur fera en sorte qu'au jour de la signature de l'acte authentique, le fonctionnement de ces différents éléments et le bon entretien soient contrôlable.

## PRIX-SÉQUESTRE

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de 215 000 €.  
(Deux cent quinze mille euros)

Cette vente est soumise aux droits d'enregistrement.

Pour tout acte sous seing-privé ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de rétractation de dix jours, à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans les mêmes formes.(article L.271-1 du Code la Construction.)

Lorsque l'acte 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 effectuée entre les mains du dit professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés (article L.271-2 du Code de la Construction)

Le dit prix est payable comme suit :

**A titre d'acompte**, la somme de 10 000 € est déposée entre les mains de l'Agence du Périgord que les parties choisissent comme séquestre.

Cet acompte doit être reçu au plus tard dans un délai de huit jours suivant la réception de la lettre recommandée contenant l'exemplaire du contrat de vente sous seing privé. Faute de réception de l'acompte dans le délai prévu, le vendeur se trouverait dégagé de ses obligations et reprendrait automatiquement tous ses droits, sans mise en demeure aucune.

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.

### MISSION DU SÉQUESTRE

Le séquestre détient les fonds qui lui ont été versés pour le compte de qui il appartiendra. en cas d'exercice de la 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 de la date de la dite rétractation.

Toutefois en cas de contestation du vendeur sur cette restitution ayant pour fondement la faute, la négligence, la mauvaise foi ou un abus de droit de l'acquéreur et, d'une manière générale, tout comportement de nature à entraver la réalisation d'une condition suspensive, le séquestre ne pourra se dessaisir des fonds 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	215 000,00	€
- Provision pour frais d'acte d'achat	16 700,00	€
- Honoraires de négociation	10 000,00	€
<hr/>		
TOTAL.....	241 700,00	€

## **FINANCEMENT SANS EMPRUNT**

Pour le financement de cette acquisition, l'acquéreur déclare, en reproduisant de sa main le texte ci-dessous, qu'il n'a pas recours à un prêt.

Déclarations manuscrites du ou des acquéreurs et de leur conjoints :

*“Je déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979”*

## **FINANCEMENT AVEC EMPRUNT**

Sans objet.

## **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PRÊT**

Sans objet.

## **AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES :**

- Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou décharges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'acquéreur déclare être à usage d'habitation. Le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.

Cette condition est stipulée comme étant au seul bénéfice de l'acquéreur qui en supporterait seul les conséquences s'il venait à y renoncer le cas échéant.

- 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, augmentée des frais de mainlevée.

- Que l'acquéreur :

- s'il s'agit d'une personne physique, soit vivant et capable, et ne soit pas frappé d'une incapacité totale et irréversible d'autonomie ou d'une invalidité empêchant l'exercice d'une activité professionnelle, au jour de la signature de l'acte authentique de vente. En cas de pluralité d'acquéreurs, le ou les survivants auront la faculté de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive ;

- s'il s'agit d'une personne morale, qu'elle ne soit pas dissoute ou en état de l'être.

## **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. En cas de contestation sur la restitution des fonds versés, le séquestre ne pourra remettre lesdits fonds qu'en vertu d'un accord amiable signé par les parties ou d'une décision de justice.

Toutefois si le défaut de réalisation était imputable à l'acquéreur en raison notamment de sa faute, sa négligence, sa mauvaise foi, d'un abus de droit, le vendeur pourrait demander le bénéfice des dispositions de l'article 1178 du Code Civil et faire déclarer la condition suspensive comme réalisée sans préjudice d'éventuels dommages intérêts.

Dans ce cas, l'acquéreur indemniserait également le mandataire du préjudice ainsi causé.

## **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 décembre 2018 par acte authentique établi par Maître Laurent BOUET, notaire à MONTIGNAC (24), que les parties choisissent à cet effet d'un commun accord.

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 poursuite, de justices, tous droits et amendes et devra, en outre, payer à l'autre partie, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale pour le retard dans l'exécution la somme de 20 000 €.

## **NÉGOCIATION**

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'Agence du Périgord que les parties déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de 10 000 € conformément au mandat écrit et préalablement délivré à Saint Cyprien le 11 octobre 2018 portant le n° 1961 comme cela résulte du registre des mandats.

Cette rémunération due par l'acquéreur qui accepte pourra être prélevée sur les fonds versés par l'acquéreur dès la réalisation des conditions suspensives, toutes délégations étant d'ores et déjà consenties et opposables à tous tiers détenteurs.

Toutefois, si par suite d'un accord amiable les parties convenaient de résilier purement et simplement le présent acte, la rémunération du mandataire sera due intégralement.

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

## RÉDACTION

Le présent engagement a été rédigé en un seul exemplaire et, de convention expresse, déposé entre les mains de l'Agence du Périgord à effet d'en assurer la garde et la conservation en qualité de mandataire commun choisi par les parties soussignées, celles-ci pouvant en demander copie.

Le dépositaire aura, en outre, en vertu du présent mandat, qualité et pouvoir pour le déposer au rang des minutes du notaire ci-dessus désigné afin d'obtenir la réitération ou la réalisation en la forme authentique dans les conditions prévues par l'article 37 du décret du 4 janvier 1955, modifié par le décret n°59-89 du 7 janvier 1959. Si l'une des parties demande le dépôt de cet engagement au rang des minutes dudit notaire en vue de sa publication, elle devra en avancer les frais.

Le mandat ainsi conféré au dépositaire ne pourra être révoqué que du consentement des deux parties ou prendra fin après signature de l'acte authentique par toutes les parties.

## LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS 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 peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

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

**L'acte original est remis directement à (aux) acquéreur(s). Chaque acquéreur reproduit de sa main les mentions ci-dessous :**

**Déclarations manuscrites du (des) acquéreur(s) : « remis par (nom du professionnel) ... à (lieu) ... le (date) ... » et « Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation de dix jours m'est accordé par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, et qu'il court à compter du lendemain de la date de remise inscrite de ma main sur le présent acte, soit à compter**

### *Envoi en recommandé*

**En cas d'exercice de cette faculté de rétractation, l'acquéreur devra notifier son intention à l'Agence du Périgord**

— soit par lettre recommandée avec avis de réception ;  
— soit par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

**Il est ici expressément convenu qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, ceux-ci sont engagés solidairement et que la rétractation d'un seul d'entre eux vaudra rétractation pour tous les autres et rendra de plein droit nul et non avenu le présent acte.**

## **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, AUX INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ ET D'ELECTRICITE, ET A L'ASSAINISSEMENT**

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 et d'électricité, et à l'assainissement 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.

### **ELECTRICITÉ ( Décret 2008-384 du 22 avril 2008)**

Conformément au décret du 22 avril 2008 un diagnostic de l'installation électrique établi par un technicien agréé est annexé aux présentes.

**L'installation intérieure d'électricité comporte une anomalie pour laquelle il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle présente.**

« Etat de l'installation intérieure d'électricité »

« Art. R. \* 134-10.-L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances, en aval de l'appareil général de commande et de protection de l'installation électrique propre à chaque logement, jusqu'aux bornes d'alimentation ou jusqu'aux socles des prises de courant. L'état de l'installation intérieure d'électricité porte également sur l'adéquation des équipements fixes aux caractéristiques du réseau et sur les conditions de leur installation au regard des exigences de sécurité. »

« Art. R. \* 134-11.-L'état de l'installation intérieure d'électricité relève l'existence et décrit, au regard des exigences de sécurité, les caractéristiques :

- d'un appareil général de commande et de protection et de son accessibilité
- d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique ;
- d'un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit ;
- d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.
- L'état de l'installation intérieure d'électricité identifie :
- les matériels électriques inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension ;
- les conducteurs non protégés mécaniquement.

### **GAZ ( Décret 2006-1147 du 14 Septembre 2006 )**

Sans objet. Pas d'installation.

## TERMITES

L'immeuble est situé dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du code de la construction et de l'habitation (zone contaminée ou susceptible de l'être).

Conformément à l'article L. 133-6 du code de la construction et de l'habitation, le vendeur déclare que les biens objet des présentes ont fait l'objet d'un état parasitaire annexé aux présentes.

**Cet état indique que l'expert n'a pas décelé d'indices d'infestation de termites au jour de la visite.**

L'acquéreur prend acte de l'état des biens vendus relatif aux termites, déclare en avoir pris parfaite connaissance, vouloir en faire son affaire personnelle et en assumer les suites et les conséquences. L'acquéreur renonce expressément à tout recours contre le vendeur de ce chef, la vente étant à ses risques et périls et sans aucune garantie de la part du vendeur. A cet effet, l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans les obligations, droits et actions du vendeur.

## ASSAINISSEMENT

**Le vendeur déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau collectif d'assainissement.**

Article L1331-1

Modifié par [LOI n°2007-1824 du 25 décembre 2007 - art. 71](#)

Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

Un arrêté interministériel détermine les catégories d'immeubles pour lesquelles un arrêté du maire, approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, peut accorder soit des prolongations de délais qui ne peuvent excéder une durée de dix ans, soit des exonérations de l'obligation prévue au premier alinéa.

Il peut être décidé par la commune qu'entre la mise en service du réseau public de collecte et le raccordement de l'immeuble ou l'expiration du délai accordé pour le raccordement, elle perçoit auprès des propriétaires des immeubles raccordables une somme équivalente à la redevance instituée en application de l'article L. 2224-12-2 du code général des collectivités territoriales.

La commune peut fixer des prescriptions techniques pour la réalisation des raccordements des immeubles au réseau public de collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Article L1331-4

Modifié par [Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 46 JORF 31 décembre 2006](#)

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive des propriétaires et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L. 1331-1. Ils doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par les propriétaires. La commune en contrôle la qualité d'exécution et peut également contrôler leur maintien en bon état de fonctionnement.

Article L1331-5

Modifié par [Loi n°2001-398 du 9 mai 2001 - art. 3 JORF 10 mai 2001](#)

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature sont mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire.

## **SATURNISME (PLOMB) : Constat de risque d'exposition au plomb**

Les parties, informées par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L. 1334-1 et s. et R. 1334-1 et s. du code de la santé publique déclarent et conviennent ce qui suit :

### **RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance aucun occupant de l'immeuble n'a été atteint de saturnisme et qu'il n'a reçu à ce jour de la part du préfet ni notification d'établissement d'un diagnostic tendant à déterminer les risques d'exposition au plomb ou d'intoxication pour les occupants, ni notification d'exécution sur l'immeuble de travaux destinés à supprimer les risques liés à la présence de plomb.

**La présente vente est soumise à la condition suspensive d'absence de notification du préfet d'avoir à établir un diagnostic ou à exécuter des travaux relatifs aux risques évoqués ci-dessus, sur l'immeuble ou sur les biens objet des présentes, entre la date du présent acte et la date de réitération de la vente par acte authentique.**

Il s'ensuit qu'en cas de notification du préfet d'avoir à établir un diagnostic ou à exécuter des travaux, postérieure à la date de réitération de la vente par acte authentique, l'acquéreur s'oblige à en faire son affaire personnelle et à assumer les frais et responsabilités qui en seraient la suite. L'acquéreur renonce expressément à tout recours contre le vendeur de ce chef, la vente étant aux risques et périls de l'acquéreur et sans aucune garantie de la part du vendeur. A cet effet, l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans les obligations, droits et actions du vendeur.

*Les déclarations et stipulations ci-dessous ne concernent que les parties privatives des biens affectés en tout ou partie à usage d'habitation.*

**Le vendeur déclare que les biens objet des présentes ont été construits avant le 1er janvier 1949. Conformément aux dispositions du code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb présentant un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dressant un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti ainsi qu'une notice d'information ont été établis depuis moins d'un an par et sont annexés aux présentes.**

Si entre la date de signature des présentes et la date de réitération par acte authentique de la vente, la durée de validité du constat venait à expirer, le vendeur s'engage à annexer audit acte authentique un nouveau document datant de moins d'un an. Dans le cas où le document annexé aux présentes ne révèle aucun risque d'exposition au plomb, la présente vente sera soumise à la condition suspensive que le nouveau document ne révèle toujours pas de risques d'exposition au plomb

## **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ( DECRET DU 14 SEPT. 2006).**

Conformément au décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, un diagnostic de performance énergétique établi par un technicien agréé selon le décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 est annexé aux présentes.

Conformément à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur ne pourra se prévaloir à l'encontre du vendeur des informations contenues dans le diagnostic, qui n'a qu'une valeur informative et incitative.

L'acheteur reconnaît en avoir reçu un exemplaire et prend acte des informations qu'il contient ; il s'engage à faire son affaire personnelle des frais résultant des recommandations éventuelles de travaux qu'il contient.

## **INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES**

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 conséquence, le vendeur déclare que les biens objet 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.

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 objet 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 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.

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.

## **RÉGLEMENTATION RELATIVE À LA MÉRULE**

LE VENDEUR déclare qu'à ce jour LE BIEN vendu n'est pas inclus dans une zone de présence de risque de mэрule au sens de l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tel champignon dans LE BIEN vendu.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN vendu comme étant susceptible d'être contaminé par la mэрule avant la date de signature de l'acte authentique, LE VENDEUR sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mэрule dans LE BIEN vendu.

## **INFORMATIONS SUR LA SÉCURITÉ DES PISCINES**

Sans objet. Pas de piscine.

## **AMIANTE (Décret du 03/05/2002)**

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 1er 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 un constat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'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.**

L'acquéreur prend acte de l'état, des biens vendus et de l'immeuble, ainsi que de leur situation au regard de l'amiante. Parfaitement informé de la réglementation applicable en la matière, il déclare vouloir faire son affaire personnelle des frais et responsabilités liés aux risques ainsi qu'aux éventuelles mesures nécessaires révélées par les diagnostics et/ou l'état relatif à la présence ou à l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante et dont il prendra en charge les éventuelles obligations de résultat.

Il s'oblige à en faire son affaire personnelle et à en assumer les suites et les conséquences. L'acquéreur renonce expressément à tout recours contre le vendeur de ce chef, la vente étant aux risques et périls de l'acquéreur et sans aucune garantie de la part du vendeur. A cet effet, l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans les obligations, droits et actions du vendeur.

La totalité des documents en possession du vendeur relatifs aux problèmes liés à la présence d'amiante et à la réglementation qui s'y rapporte est annexée au présent contrat. L'acquéreur ne pourra exiger du vendeur aucun autre document supplémentaire ou complémentaire.

## **CONTRAT D’AFFICHAGE**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

## **DÉTECTEURS DE FUMÉE**

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 est équipé d'un tel dispositif.**

## **AGENCE NATIONALE DE L’HABITAT**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

## **TRAITEMENT INFORMATIQUE**

Le mandataire est expressément autorisé à saisir les informations incluses dans le présent acte sur fichier informatique.

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

## **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Tous litiges qui pourraient survenir entre les parties seront de 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, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu.

Fait en 1 exemplaire comprenant 15 pages et 2 annexes (Cadastre, Dossier d'expertises)

À Saint Cyprien,

le

LE VENDEUR

L'ACQUÉREUR

Nathalie SIX  
"Lu et approuvé"

Isabelle DAVID  
"Lu et approuvé"

Jean-Jacques SIX  
"Lu et approuvé"