

COPIE

ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

Monsieur Yves **DEMAISON**, Retraité, et Madame Marie Madeleine **FOURNIER**, Retraîtée, son épouse, demeurant ensemble à LES EYZIES DE TAYAC SIREUIL (24620), 5 chemin de Calimon.

Nés savoir :

Monsieur **DEMAISON** à SAINT VINCENT DE COSSE (24220) le 31 mars 1935,

Madame **DEMAISON** à CAMPAGNAC LES QUERCY (24550) le 13 mars 1938.

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître MAGIS Louis, notaire à MEYRALS, le 26 octobre 1959, préalable à leur union célébrée à la mairie de 24550 CAMPAGNAC LES QUERCY , le 29 octobre 1959.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur de nationalité française.

Madame de nationalité française.

«Résidents» en France au sens de la réglementation fiscale.

Ici présents.

ACQUEREUR

Monsieur Paul **COPE**, officier ROYAL AIR FORCE, et Madame Julie Anne **PITT**, assistante scolaire , son épouse, demeurant ensemble à BUCKINGHAMSHIRE HP14 4XD (Grande Bretagne), 126 Greenwood, Walters ASH, HIGH WYCOMBE .

Nés savoir :

Monsieur **COPE** à NUNEATON (Grande Bretagne) le 19 janvier 1957,

Madame **COPE** à ISLEWORTH (Grande Bretagne) le 10 octobre 1959.

Mariés à ST MARGARET'S ON THAMES (Middlesex) le 8 août 1981, sans conventions matrimoniales particulières .

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur de nationalité britannique.

Madame de nationalité britannique.

«Résidents» en France au sens de la réglementation fiscale.

Ici présents.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

D.M. D Y a P =

Par ces présentes, le **VENDEUR** vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à **L'ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives **LE BIEN IMMOBILIER** ci-après désigné.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de **VENDEURS** ou d'**ACQUEREURS** selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

### DESIGNATION

A LES EYZIES DE TAYAC SIREUIL (DORDOGNE) 24620

UNE PROPRIETE composée :

- d'une maison à usage d'habitation avec cuisine, séjour, trois chambres, salle de bains, water-closet, grenier,
- un ancien moulin à restaurer comprenant quatre pièces,
- deux hangars et garage,
- terrain.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AE	19	CALIMON	81a 63ca	T
AE	20	«	12a 47ca	L.BROUS.
AE	21	«	7a 6ca	T
AE	24	«	32a 33ca	S
AE	25	5 CHEMIN DE CALIMON	10a 59ca	J.POT.S
AE	26	CALIMON	71a 47ca	BT
AE	27	«	2a 73ca	L
AE	28	«	9a 93ca	BT
AE	32	CALIMON	26a 38ca	L.BROUS
AE	33	CROS DE BISCOT	13a 37ca	P
AE	34	«	4a 50ca	L

**Total surface : 2ha 72a 46ca**

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 relatives aux présentes.

### PROPRIETE - JOUISSANCE

**L'ACQUEREUR** sera propriétaire du bien ci-dessus désigné 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, ledit bien étant libre de toute location, habitation ou réquisition quelconque.

D.M DYE =



## ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** a justifié auprès du rédacteur des présentes de la propriété régulière de l'immeuble ci-dessus désigné.

### CONDITIONS

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 régularisation 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,

- 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 en condition suspensive 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.

2°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR** ; ce dernier déclarant à ce sujet qu'il existe pas, à sa connaissance de servitude particulière suivante sur l'immeuble, celles figurant dans l'acte du 1 octobre 1930 n'étant plus utilisées depuis plus de trente ans, ce que déclare le vendeur .

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 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.

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, s'ils ont été souscrits, ainsi que de tout autre contrat relatif au bien vendu.

D.M. DYE Fe

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.

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.

### PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de UN MILLION DEUX CENT TRENTE MILLE FRANCS (1.230.000 FRF) soit une contre-valeur de CENT QUATRE-VINGT SEPT MILLE CINQ CENT DOUZE EUROS ET VINGT NEUF CENTS (187.512,29 EUROS) NET VENDEUR qui sera payable comptant 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.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après :

Que des titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR déclare être à usage d'habitation .

Un certificat d'urbanisme sera sollicité, aux frais de l'acquéreur, en vue de la restauration des bâtiments anciens existants, création d'ouvertures de toits (chiens assis ou vélux ou autres) dans ces mêmes bâtiments, création d'une piscine .

L'ACQUEREUR aura la faculté de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive.

Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

Que l'état hypothécaire ne révèle pas des inscriptions dont la charge serait supérieure au prix et au coût des radiations d'inscriptions à effectuer, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques.

D.M DYC P



Qu'un état parasitaire soit délivré concernant l'immeuble vendu ne révélant pas la présence de termites en activité.

**CONDITION SUSPENSIVE  
D'OBTENTION DE PRET**

en application des dispositions  
des articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II (Crédit Immobilier)  
du Livre III du Code de la Consommation  
relative à l'information et à la protection  
des emprunteurs dans le domaine immobilier

L 'ACQUEREUR déclare avoir été informé, des dispositions desdits articles et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de ladite loi (chapitre I, article 1er) et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Montant maximum de la somme empruntée :SIX CENT MILLE FRANCS (600.000 FRF) soit une contre-valeur de QUATRE-VINGT ONZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE NEUF EUROS ET QUARANTE ET UN CENTS (91.469,41 EUROS)

- Durée de remboursement :QUINZE ANS

- Taux nominal d'intérêt maximum :SIX % l'an (hors assurances)

- En conséquence, le présent compromis est soumis en faveur de l'ACQUEREUR et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

I - Obligations de L'ACQUEREUR vis à vis du crédit sollicité

Il s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande et à en justifier au promettant dans un délai de UN MOIS à compter des présentes.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le VENDEUR aura la faculté de demander au bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'ACQUEREUR n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, il serait considéré comme ayant renoncé purement et simplement au bénéfice de la condition suspensive.

L 'ACQUEREUR devra informer, sans retard le VENDEUR de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

D.M DYE PC

## II - Réalisation de la condition suspensive

Le prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard le 20 JANVIER 2000.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **VENDEUR** aura la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être signifiée par acte extra judiciaire au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'**ACQUEREUR** n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR**, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au promettant qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés.

Au cas où l'**ACQUEREUR** userait de la faculté de substitution ci-dessus stipulée, il ne pourrait le faire qu'aux conditions ci-dessus fixées, sans que cela puisse allonger les délais ci-dessus prévus.

### DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR 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 indiquées en tête des présentes sont exactes.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.

- Qu'elles ne sont concernées :

. Par aucune des mesures de protection légale des incapables, sauf le cas échéant, ce qui a pu être spécifié à la suite de leur comparution pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

. Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

D.M D Y C P =



**CLAUSE PENALE**

Au cas où l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de CENT VINGT TROIS MILLE FRANCS (123.000 FRF) soit une contre-valeur de DIX HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET VINGT TROIS CENTS (18.751,23 EUROS) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause ne peut priver chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

**DEPOT DE GARANTIE**

L'ACQUEREUR déposera immédiatement à la suite des présentes à titre d'acompte à la comptabilité du Notaire chargé d'établir l'acte de vente, la somme de CENT VINGT TROIS MILLE FRANCS (123.000 FRF) soit une contre-valeur de DIX HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET VINGT TROIS CENTS (18.751,23 EUROS).

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte de l'ACQUEREUR jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur le montant du prix stipulé payable comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes permettant aux parties de se dédire.

L'ACQUEREUR ne pourra recouvrer l'acompte versé, sous déduction des frais, débours et honoraires dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code Civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, l'acompte versé restera acquis de plein droit, sous déduction des frais, débours et honoraires dus au rédacteur des présentes, au VENDEUR en réparation du préjudice subi.

L'ACQUEREUR autorise dès à présent, et ce irrévocablement, le tiers convenu ci-après nommé à se libérer de cet acompte entre les mains du VENDEUR, sous la déduction sus-indiquée, dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes.

**DESIGNATION DU TIERS CONVENU**

D'un commun accord, les parties choisissent comme tiers convenu, Mademoiselle JOINEL Gisèle, clerc de notaire, demeurant à SAINT CYPRIEN , qui détiendra cette somme de CENT VINGT TROIS MILLE FRANCS (123.000 FRF) soit une contre-valeur de DIX HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET VINGT TROIS CENTS (18.751,23 EUROS) pour le compte de qui il appartiendra.

D.M D Y E 7c

La mission du tiers convenu sera de remettre la somme versée comme il est dit ci-dessus au **VENDEUR** ou à l'**ACQUEREUR** selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

**ASSURANCE GROUPE**  
**DECES-INVALIDITE**

**L'ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le rédacteur du présent avant-contrat, des assurances souscrites par le Conseil Supérieur du Notariat auprès de AXA COURTAGE, savoir :

- l'assurance dite de base suivant police n°AG 8083/64083 du 18 décembre 1998, et dont les caractéristiques essentielles sont ci-après rappelées :
  - gratuité de l'assurance pour son bénéficiaire,
  - risque garanti : le décès accidentel ou l'invalidité accidentelle absolue et définitive,
  - personnes assurées : les personnes physiques âgées de moins de 65 ans à la date de la survenance du risque,
  - capital assuré : le montant du dépôt de garantie effectivement versé dans la limite de 500.000 francs,
  - limitation générale : cinq cent mille francs par événement donnant lieu à garantie, quel que soit le nombre des avant-contrats,
  - période de couverture : de la signature de l'avant-contrat jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition, sans pouvoir excéder six mois de la signature de l'avant-contrat.

**L'ACQUEREUR** déclare :

- accepter les conditions de ladite police et reconnaît qu'un extrait lui en a été remis,
- être informé que sont exclues de l'assurance toute personne âgée de plus de 65 ans à la date de survenance du risque,
- désigner comme bénéficiaire :
  - a) en cas de décès accidentel : SON CONJOINT ou à défaut LEUR FILS ANDREW JAMES.
  - b) en cas de perte totale et irréversible d'autonomie : SON CONJOINT ou à défaut LEUR FILS ANDREW JAMES .

- l'assurance dite complémentaire suivant police n°AG 8084/64084 du 18 décembre 1998, et dont les caractéristiques essentielles sont ci-après rappelées :

- paiement d'une prime unique par son bénéficiaire,
- risque garanti : le décès accidentel ou l'invalidité accidentelle absolue et définitive,
- personnes assurées : les personnes physiques âgées de moins de 65 ans à la date de la survenance du risque,
- capital assuré : le montant du prix de la vente sous déduction du dépôt de garantie ;
- limitation générale : trois millions de francs par événement donnant lieu à garantie, quel que soit le nombre des avant-contrats,

D. M. DYE →



- période de couverture : de la signature de l'avant-contrat jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition, sans pouvoir excéder six mois de la signature de l'avant-contrat.

**L'ACQUEREUR** déclare :

- accepter les conditions de ladite police et reconnaît qu'un extrait lui en a été remis,

- être informé que sont exclues de l'assurance toute personne âgée de plus de 65 ans à la date de survenance du risque,

- régler ce jour la prime unique entre les mains du rédacteur des présentes, ce qui est constaté par la comptabilité de l'Office Notarial de MEYRALS,

- désigner comme bénéficiaire :

a) en cas de décès accidentel : SON CONJOINT ou à défaut LEUR FILS ANDREW JAMES.

b) en cas de perte totale et irréversible d'autonomie : SON CONJOINT ou à défaut LEUR FILS ANDREW JAMES.

#### Paiement de l'indemnité d'assurance

Toute somme rendue exigible par la réalisation de l'un des risques couverts par les polices d'assurance sera versée, dans tous les cas, au notaire rédacteur, mandaté à cet effet.

En cas de pluralité de bénéficiaires, le paiement du capital qui est indivisible, sera effectué sur quittance conjointe entre les mains du notaire rédacteur.

#### REGULARISATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : 15 mars 2000 par le ministère de Maître MAGIS Notaire à MEYRALS moyennant le paiement du prix et des frais.

Etant précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités de moins de deux mois de date de certification, cadastre modèle « 1 », répertoire civil, agrément fiscal pour les plus-values des non-résidents.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter,

D.M DYE Fc

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

Si le défaut de réitération à la date ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'ACQUEREUR, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des débours, honoraires et émoluments de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de cette indemnité s'imputera à due concurrence et sera immédiatement payé au VENDEUR sous la déduction des frais des présentes, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

#### FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'ACQUEREUR que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la Consommation.

#### SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

Enfin, 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.

#### DECLARATIONS DIVERSES

Le VENDEUR déclare :

- que le bien immobilier objet des présentes est libre de toute inscription, saisie ou autre.

D, M D Y (R) RC



- que le bien dont s'agit n'est pas ou appelé à être, à sa connaissance, l'objet d'une procédure d'expropriation ou de la constitution d'une servitude d'utilité publique ;

- qu'il dépend du service des impôts de SARLAT, et qu'il reconnaît être informé par le rédacteur des présentes des dispositions qui lui sont applicables en matière de plus-values.

Au surplus, les parties déclarent que le bien est actuellement affecté à l'usage d'habitation et que l'**ACQUEREUR** le destine à un usage d'habitation.

### 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**.

### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par Les agences JARDIN, VANNIER et SANFOURCHE à SARLAT.

En conséquence, L'**ACQUEREUR** qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser une rémunération de SOIXANTE DIX MILLE FRANCS (70.000 FRF) soit une contre-valeur de DIX MILLE SIX CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUARANTE TROIS CENTS (10.671,43 EUROS), taxe sur la valeur ajoutée. incluse.

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

### FRAIS

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

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;

- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas. Ce dernier requérant le Notaire de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

D. M D Y C P e

**REDACTION**

Le rédacteur des présentes est l'Office Notarial de MEYRALS  
 Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera L'Office Notarial de MEYRALS .

**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.

**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.


FAIT à MEYRALS

Le 29 OCTOBRE 1999 .

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial de MEYRALS qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

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









**RESUME DE LA CONVENTION D'ASSURANCE DE GROUPE**  
**CONDITIONS GENERALES COMMUNES A L'ASSURANCE DE**  
**BASE ET A L'ASSURANCE COMPLEMENTAIRE**

**Champ d'application des garanties**

La garantie s'applique à tout avant-contrat, quelle qu'en soit la forme juridique, ou toute vente sous condition suspensive. Ceux-ci, dénommés « avant-contrat », doivent être rédigés par un notaire ou l'un de ses collaborateurs et avoir date certaine avant la date de survenance du risque, ou faire l'objet d'un versement constaté par un reçu délivré par l'office notarial.

**Admission à l'assurance**

***Conditions concernant les personnes***

Sont admissibles les personnes physiques âgées de moins de 65 ans à la date de signature de l'avant-contrat, bénéficiaires d'une promesse de vente, ou acquéreurs dans un avant-contrat, d'un bien immobilier, ou de parts de société donnant jouissance à un bien immobilier, ou d'un fonds de commerce, ou d'un droit au bail.

***Conditions concernant l'avant-contrat***

L'avant-contrat doit :

- être signé par ces personnes elles-mêmes ou en vertu d'une procuration rapportant les clauses et conditions de l'assurance ;
- être établi par un office notarial ;
- mentionner le montant de l'acquisition ;
- mentionner le montant du dépôt de garantie ;
- mentionner les clauses et conditions d'assurance.

Précisions : par dépôt de garantie, il faut entendre toute somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation, d'arrhes ou d'acompte.

**Bénéficiaire de l'assurance**

- Le (ou les) coacquéreur(s) solidaire(s) de l'assuré.
- A défaut, les ayants-droit de l'assuré ou toute autre personne nommément désignée dans l'avant-contrat.

### Risques couverts

L'assureur couvre tous les risques de décès accidentel ou de perte totale et irréversible d'autonomie résultant d'un accident, sous réserve que le décès ou la perte totale et irréversible d'autonomie consécutif à l'accident survienne dans les six mois qui suivent la date dudit accident, à l'exclusion des accidents résultant :

- du fait volontaire ou intentionnel de l'assuré ou du bénéficiaire ;
- de tentative de suicide ;
- de guerre civile ou étrangère, d'émeute, de rixe, d'acte de terrorisme dans lesquels l'adhérent a pris une part active, étant précisé que les cas de légitime défense et d'assistance à personne en danger sont garantis ;
- de la transmutation de l'atome ou de l'action de radio-isotopes.

### Précisions

Décès accidentel : par décès accidentel, il faut entendre le décès résultant de l'action violente et soudaine d'une cause extérieure fortuite et indépendante de la volonté de l'assuré.

Perte totale et irréversible d'autonomie résultant d'un accident : est considéré en état de perte totale et irréversible d'autonomie résultant d'un accident l'assuré qui, par suite d'accident survenu postérieurement à l'entrée dans l'assurance, ne peut plus définitivement se livrer à aucune activité lui procurant gain ou profit. Il doit, en outre, avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie.

Contrôle en cas de perte totale et irréversible d'autonomie résultant d'un accident : l'assureur se réserve dans tous les cas le droit de désigner un médecin pour contrôler l'état de santé de l'assuré. Les frais engendrés par cet examen seront à la charge de l'assureur. En cas de désaccord entre le médecin de l'assuré et le médecin de l'assureur sur l'état de perte totale et irréversible d'autonomie, les parties intéressées pourront convenir de s'en remettre à un médecin tiers-arbitre qui, faute d'entente sur le choix, pourra être désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du domicile de l'assuré. L'assureur et l'assuré supporteront par moitié les frais engendrés par cette procédure d'arbitrage. Le versement du capital sera suspendu jusqu'à la date de la prononciation de la sentence arbitrale.

### Durée de la garantie

Prise d'effet : à la date de signature de l'avant-contrat.

Cessation : les garanties prennent fin pour chaque assuré :

- à la date de signature de l'acte authentique de l'acquisition faisant objet de l'avant - contrat ;
- et au plus tard six mois jour pour jour à compter de la date de signature de l'avant-contrat.



La réalisation du risque perte totale et irréversible d'autonomie résultant d'un accident est assimilée au décès accidentel, et par conséquent met fin à l'assurance.

### **Paiement des sommes dues par l'assureur**

Les sommes dues par suite de la réalisation de l'un des risques couverts sont versées à l'office du notaire rédacteur de l'avant-contrat.

### **Pièces à produire en cas de survenance de risque**

Les pièces à remettre en vue du règlement doivent notamment comprendre :

#### Dans tous les cas :

- un certificat de l'office notarial rédacteur de l'avant-contrat attestant que l'accident ayant entraîné le décès ou la perte totale et irréversible d'autonomie est survenu pendant la durée de la garantie ;
- une copie du reçu délivré par l'office notarial constatant le versement du dépôt de garantie ou un certificat de l'office attestant ce versement.

#### En cas de décès de l'assuré :

- l'acte de décès de l'assuré et, s'il y a lieu, du conjoint,
- un certificat médical faisant connaître la nature de l'accident à la suite duquel l'assuré a succombé.
- tout document établissant la relation de cause à effet entre le décès et l'accident (coupures de presse, procès-verbal de gendarmerie).

#### En cas de perte totale et irréversible d'autonomie résultant d'un accident, l'assuré doit apporter la preuve de son état à l'assureur :

- un certificat médical faisant connaître la nature de l'accident qui est à l'origine de la demande de prise en charge au titre de la perte totale et irréversible d'autonomie résultant d'un accident ;
- tout document établissant la relation de cause à effet entre la perte totale et irréversible d'autonomie et l'accident (coupures de presse, procès-verbal de gendarmerie) ;
- la justification de l'assistance d'une tierce personne.

L'assureur se réserve le droit de demander toute pièce complémentaire nécessaire à l'appréciation de l'état de santé de l'assuré.

## **CONDITIONS PARTICULIERES A L'ASSURANCE DE BASE**

### **Capital assuré**

Le capital assuré est égal au montant du dépôt de garantie effectivement versé avec une limite de 500.000 francs.

L'engagement de l'assureur, dans cette limite, s'applique par événement et quelque soit le nombre d'avant-contrats en cours de validité.

### **Pièces à fournir**

Ce sont celles indiquées plus haut sous le titre « conditions générales communes » aux deux assurances.

## **CONDITIONS PARTICULIERES A L'ASSURANCE COMPLEMENTAIRE FACULTATIVE**

### **Capital assuré**

Le capital assuré est égal au montant de l'acquisition faisant l'objet de l'avant-contrat sous déduction du dépôt de garantie, avec une limite de trois millions de francs.

L'engagement de l'assureur, dans cette limite, s'applique par événement et quel que soit le nombre d'avant-contrats en cours de validité.

### **Coût de l'assurance**

Chaque personne voulant s'assurer doit payer une cotisation unique dont le montant est fonction du prix de vente.

Le tableau ci-après indique le montant, taxes actuelles comprises, des trois cotisations prévues :

Montant de l'acquisition	Montant de la cotisation unique
- Jusqu'à 1.000.000 francs	150 francs
- De 1.000.000 à 2.000.000 francs	450 francs
- Au-delà de 2.000.000 francs	700 francs

### **Paiement de la cotisation**

La cotisation est réglée à l'office notarial lors de la signature de l'avant-contrat.

### **Pièces justificatives à fournir en cas de survenance de risque**

Outre les pièces indiquées plus haut sous le titre « conditions générales communes aux deux assurances », il y a lieu de fournir dans tous les cas :

- une copie de l'avant-contrat ;
- une copie du reçu délivré par l'office notarial constatant le versement de la cotisation unique.