

**VENTE DE BIENS IMMOBILIERS  
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES  
IMMEUBLE HORS COPROPRIÉTÉ**

**Entre les soussignés :**

Monsieur PELLOQUIN Renald, Sylvère, Patrick né le 18/02/1975 à Challans (Vendée), Cariste.

Madame PELLOQUIN née BALDOVI Stéphanie, Germaine, Henriette née le 21/03/1971 à Villepinte (Seine-Saint-Denis), Hôtesse de caisse.

Demeurant ensemble 4 chemin de l'expert 33350 Castillon la bataille.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de Dompierre sur Yon (Vendée) le 3 Juillet 2004.

Ci-après désigné(s) « **LE VENDEUR** » d'une part,

M Société PIANISS'IMMO Invest MDB. Société par actions simplifiées au capital de 5 000€ dont le siège social se situe 16 place des quinconces 33000 Bordeaux. Immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 952 904 647.

Représentée par son président Monsieur DESTENAVE Jean-François né le 29/09/1978 à Mont de Marsan (40), demeurant 32 rue Renière 33000 Bordeaux (extrait KBIS annexé au sous-seing privé).

Ci-après désigné(s) « **L'ACQUEREUR** » d'autre part,

L'acquéreur pourra se substituer toute personne physique ou morale qu'il lui plaira tout en restant solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Dans ce cas, l'acquéreur initial devra en aviser HUMAN IMMOBILIER par lettre recommandée avec accusé de réception dans les meilleurs délais.

En cas de pluralité des vendeurs et/ou d'acquéreurs les parties se déclarent solidaires quant aux conditions des présentes.

Avec le concours de **HUMAN IMMOBILIER**, SAS au capital de 1.500.000 €, dont le siège social est à BORDEAUX (33100), 28 avenue Thiers, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux, sous le numéro 414 854 216 00010, n° SIREN 414 854 216 représentée par son Président, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 3301 2018 000 026 585 délivrée par la CCI de Bordeaux. Garantie financière n° 10605892504 Transaction : 13.500.000 € - Gestion : 7.000.000 € et RCP n° 10574724504 souscrites auprès d'AXA France IARD Mutuelle 313 Terrasses de l'Arche 92727 NANTERRE CEDEX. Compte spécial (article 55 du décret du 20 juillet 1972) n° 06399838544 ouvert auprès du Crédit Mutuel du Sud-Ouest. Soumise au code d'éthique et de déontologie conformément au décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 disponible à l'agence.

Les parties confirment que les indications sur leur état et leur capacité les concernant respectivement sont exactes. Elles déclarent également qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou de procédure pouvant restreindre leur capacité ou faire obstacle à la libre disposition de leurs biens.

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

SP RP

DTE

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le vendeur, par les 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 l'accepte, le bien immobilier dont la désignation suit.

**I. DESIGNATION DU BIEN VENDU**

MAISON INDIVIDUELLE     AUTRE (Terrain non constructible / Bâtiment etc.)

Maison à usage d'habitation située 4 chemin de l'expert 33350 Castillon la bataille.  
Composée au rez-de-chaussé séjour, cuisine, chambre, buanderie, wc, salle d'eau, garage, chai. Au 1er étage, 3 chambres, wc. Jardin à l'arrière avec puit.  
Référence cadastrale AE 332, soit 704m<sup>2</sup>.

Tel que ledit bien immobilier existe, s'étend et comporte avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Le Vendeur s'interdit de démonter tous les éléments pouvant être qualifiés d'immeuble par destination tels que (liste non limitative) : parquets, moquette, carrelage, plaque de cheminée, radiateurs, poignées de portes, baignoire, évier, arbres, arbustes, volets, motorisation de portail, adoucisseur d'eau, etc...

Il s'engage jusqu'au jour de la réitération du compromis par acte notarié à n'apporter aucune modification dans le bien vendu par rapport à son état actuel.

Le vendeur déclare que le bien :

- Constitue le logement de la famille du vendeur (art.215 alinéa.3 du Code Civil). L'époux qui n'est pas propriétaire donne son consentement à la présente vente en paraphant et en signant le compromis ;  
 Ne constitue pas le logement de la famille du vendeur.

L'acquéreur déclare connaître le bien pour l'avoir vu et visité et dispense le vendeur et HUMAN IMMOBILIER d'une plus ample désignation. Il pourra visiter le bien juste avant la signature de l'acte authentique, sans que le vendeur puisse s'y opposer.

Il déclare acheter le bien ci-dessus désigné à titre de : - Achat/Revente

- Résidence principale     Résidence secondaire     Investissement locatif     Autre (préciser)

**II. IMMEUBLE OU TRAVAUX DE MOINS DE 10 ANS**

Le vendeur déclare :

- Que l'immeuble vendu     ou qu'une partie de l'immeuble vendu

Est achevé(e) depuis moins de 10 ans ou a subi des modifications ayant nécessité un permis de construire.

A fait l'objet : - d'un permis de construire n°..... délivré le .....  
- d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) déposée le .....

Avoir souscrit une assurance dommages-ouvrage garantissant le paiement des travaux de réparation incombant à tout constructeur en vertu des articles 1792 et suivants du Code Civil. L'acquéreur reconnaît en avoir pris connaissance.

A défaut, l'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'absence d'assurance dommages-ouvrage.

SP RP

DSF

### **III. SECURITE DES PISCINES**

Le vendeur déclare que le bien vendu :

comporte une piscine visée par la réglementation ci-dessous

L'article L 128-1 du Code de la Construction et de l'Habitation stipule qu'à compter du 1er janvier 2004, les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

A compter de cette même date, le constructeur ou l'installateur d'une telle piscine doit fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité normalisé retenu

L'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation stipule que les propriétaires de piscines privatives enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent avoir équipé, au 1<sup>er</sup> janvier 2006, leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé (sous réserve de l'existence d'un dispositif adaptable).

Parmi les quatre dispositifs de sécurité normalisés prévus par le décret du 07 juin 2004, le vendeur déclare que la piscine est équipée :

d'une barrière     d'un abri     d'une alarme    ou     d'une couverture.

L'acquéreur reconnaît que les notes techniques indiquant les caractéristiques et conditions de fonctionnement et d'entretien de ce dispositif lui ont été remises.

### **IV. OBLIGATION D'INFORMATION**

Les parties déclarent et reconnaissent avoir été informées préalablement ainsi qu'à l'occasion de la signature des présentes des conséquences pouvant résulter à leur égard des dispositions de l'article 1112-1 du Code Civil créé par l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats et de la preuve des obligations, ci-après littéralement reproduit :

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants ».*

Les parties déclarent également avoir bien compris la portée de ces dispositions et les avoir respectées.

### **V. DECLARATIONS DU VENDEUR**

#### **1° ORIGINE DE PROPRIETE**

Le vendeur déclare qu'il est régulièrement propriétaire du bien vendu et s'oblige à justifier de l'origine de propriété et à remettre toutes les pièces nécessaires au rédacteur des présentes et au notaire rédacteur de l'acte authentique.

Le vendeur déclare qu'il n'a été accordé sur le bien aucun droit de préférence.

#### **2° SERVITUDES ET URBANISME**

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est, à sa connaissance, grevé 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.

### **VI. DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR**

Dans l'hypothèse où le bien objet des présentes est inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires, l'acquéreur reconnaît expressément qu'il a eu connaissance, préalablement à la signature des présentes, des statuts de l'association, du dernier procès-verbal de délibération de l'assemblée et de l'existence éventuelle de servitudes y afférentes et reconnaît expressément avoir été informé des droits et obligations qui en résultent. Il s'oblige à en assumer les suites et les conséquences sans pouvoir prétendre à un quelconque recours contre le vendeur ou le rédacteur des présentes.

Enfin, dans l'hypothèse où les biens objet des présentes ont un usage d'habitation, l'acquéreur (personne physique ou société civile immobilière ou en nom collectif) déclare qu'il n'a pas fait l'objet, ou qu'aucun des associés ou mandataires sociaux de la société n'a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine d'interdiction d'acheter un tel bien (prévue au 5° bis de l'article 225-19 du code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, et aux 3° du VII de l'article L. 123-3 et 3° du III de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation).

Dans le cas contraire, l'acquéreur certifie sous sa seule responsabilité que les biens objet des présentes sont destinés à son occupation personnelle.

**En cas de déclaration fautive ou inexacte, les présentes seront nulles et non avenues aux torts exclusifs de l'acquéreur. Il reconnaît avoir été informé que, dans ce cas, le vendeur et HUMAN IMMOBILIER seront fondés à invoquer le bénéfice de la clause pénale prévue à l'article XXIV des présentes.**

## **VII. OBLIGATIONS DU VENDEUR – DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE - QUALITE DE L'HABITAT**

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, miniers et technologiques majeurs, aux installations intérieures de gaz et d'électricité, à l'assainissement, à la mэрule, et aux zones de sismicité ou à potentiel radon 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.

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

Les parties reconnaissent avoir été informées que lorsque l'une des pièces visées aux 1, 2, 3, 4, 7 et 8 du I de l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation manque ou est périmée lors de la signature de l'acte authentique le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Ces dispositions s'appliquent également lorsque l'acquéreur n'aurait pas été informé d'éléments dans le cas où les documents ci-dessus seraient incomplets à défaut pour le diagnostiqueur d'avoir pu réaliser la totalité de sa mission.

Le vendeur déclare que le bien immobilier, objet des présentes :

### Amiante

Est concerné par le diagnostic amiante : l'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Conformément aux articles L. 1334-13 et R. 1334-29-7 du code de la santé publique, les documents suivants sont annexés aux présentes :

- Si la présente vente porte sur un immeuble d'habitation ne comportant qu'un seul logement : le rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante ;
- Si la présente vente porte sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation en copropriété :
  - a) Les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante relatifs aux parties privatives vendues ;
  - b) La fiche récapitulative relative aux parties communes du " dossier technique amiante " ;
- Si la présente vente porte sur d'autres immeubles (usage commercial, professionnel) : la fiche récapitulative du " dossier technique amiante ".

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents annexés aux présentes et 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 documents ci-dessus visés et dont il prendra en charge les éventuelles obligations de résultat.

L'acquéreur renonce expressément à tout recours contre le vendeur et Human Immobilier de ce chef, la vente étant à ses risques et périls et sans aucune garantie de la part du vendeur et de Human Immobilier. A cet effet, l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans les obligations, droits et actions du vendeur.

### Saturnisme – plomb

Est concerné par la lutte contre le saturnisme, le bien, affecté en tout ou en partie à l'habitation ayant été construit avant le 01 janvier 1949.

Le constat doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de signature des présentes. Néanmoins le constat peut avoir été dressé il y a plus d'un an lorsqu'il établit l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction.

**Conformément à la réglementation, il est ici rappelé qu'en cas de mise en évidence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, le propriétaire doit en informer les occupants et les personnes amenées à exécuter des travaux et procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb.**

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents annexés aux présentes portant sur le bien et, le cas échéant, de celui afférent aux parties communes.

### Termites

Est situé dans une zone où l'état parasitaire est obligatoire (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).

L'acquéreur déclare reconnaître avoir pris connaissance de l'état des biens vendus relatif aux termites et en prendre acte. Il déclare également vouloir en faire son affaire personnelle et en assumer les suites et les conséquences.

L'acquéreur renonce expressément à tout recours contre le vendeur et la Human Immobilier 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.

### Risques Naturels, Miniers et Technologiques Majeurs - Zones de Sismicité et Potentiel Radon

Est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de prévention des risques miniers prescrits ou approuvés ou bien encore dans une zone de sismicité ou à potentiel radon définie par décret en conseil d'état.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de l'état des risques et pollutions datant de moins de six mois ci-après annexé. Si après la signature des présentes et avant leur réitération par acte notarié, le bien vendu se trouvait inclus 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 servitudes risques ou la mise à jour de l'état existant.

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

Le bien objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (articles L 125-2 et L 128-2 du Code des assurances).

Le bien objet des présentes a subi un sinistre d'origine naturelle, minière ou technologique ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (articles L 125-2 et L 128-2 du Code des assurances).

De ce fait, le vendeur s'oblige, préalablement à la réitération des présentes par acte authentique, à informer l'acquéreur par écrit de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

### Zone de sismicité :

Concernant les immeubles situés en zones de sismicité 2 à 5 l'acquéreur est informé qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la Construction et de l'habitation notamment concernant le contrôle technique.

### Performance énergétique

Les biens sont concernés par le diagnostic de performance énergétique.

**Le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.**

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du diagnostic de performance énergétique annexé aux présentes

Les parties sont informés que lorsque le diagnostic de performance énergétique a été délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 2021, les informations qu'il contient n'ont qu'une valeur purement informative.

Elles sont également informées qu'en cas de délivrance d'un diagnostic de performance énergétique après le 1<sup>er</sup> juillet 2021 l'acquéreur pourra se prévaloir à l'encontre du vendeur des informations qu'il contient à l'exception des éventuelles recommandations de travaux.

L'acquéreur reconnaît en outre avoir été informé qu'un DPE réalisé à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021 pourrait révéler un déclassement des étiquettes énergétiques. Il déclare ne pas faire du classement énergétique du bien une condition substantielle de son acquisition.

Lorsque le bien est classé F ou G par le DPE :

- L'article L173-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose qu'en cas de vente ou de location l'acte mentionne l'obligation de réaliser des travaux afin que le bien soit classé entre A et E avant le 1<sup>er</sup> janvier 2028. A compter de cette date dans l'acte sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux.

En l'état de la réglementation actuelle, sera considéré comme indécemment et, par conséquent, interdit à la location :

- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, tout logement ayant une consommation énergétique égale ou supérieure à 450 Kwh d'énergie finale par m<sup>2</sup> de surface habitable et par an,
- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 tout logement classé G par le DPE.
- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028 tout logement classé F par le DPE.

#### **Installation intérieure de gaz (immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation)**

Est concerné par le diagnostic gaz, l'immeuble étant à usage d'habitation et comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du diagnostic gaz annexé aux présentes et déclare faire son affaire personnelle de ce diagnostic ainsi que de ses suites et conséquences, sans recours contre le vendeur.

#### **Installation intérieure d'électricité (immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation)**

Est concerné par le diagnostic de l'installation intérieure d'électricité, l'immeuble étant à usage d'habitation et comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Conformément à l'article L 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque le bien immobilier vendu comporte une installation intérieure d'électricité de plus de quinze ans, un état de cette installation doit être produit par le vendeur en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, dans les conditions prévues aux articles L 271-4 à L271-6 du même code.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du diagnostic de l'installation intérieure d'électricité annexé aux présentes et déclare faire son affaire personnelle de ce diagnostic ainsi que ses suites et conséquences, sans recours contre le vendeur.

#### **Assainissement**

Le vendeur déclare, sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu :

-  EST RACCORDÉ au réseau collectif de collecte des eaux usées.

Un certificat attestant du contrôle de ce raccordement

A été délivré le ... 6.10.7.1.2023 .....

Par la Commune de ... Castillon... la bataille .....

Et demeure annexé aux présentes. De ce certificat il résulte que :

- le contrôle a conclu au bon fonctionnement et à la bonne qualité d'exécution des ouvrages de raccordement
- le contrôle a conclu à des sources de dysfonctionnement et des obligations de remise en état. L'acquéreur déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur et la Human Immobilier.

- Le vendeur déclare ne pas être en mesure de produire et par conséquent d'annexer aux présentes un certificat attestant du contrôle de ce raccordement au réseau collectif de collecte des eaux usées. L'acquéreur dûment informé déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur et Human Immobilier.

-  **N'EST PAS RACCORDÉ à un réseau collectif de collecte des eaux usées (le bien vendu est situé soit dans une zone d'assainissement collectif sans y avoir été raccordé, soit dans une zone d'assainissement non collectif).**

Dans l'hypothèse où un réseau collectif de collecte des eaux usées existe, le vendeur déclare n'avoir jamais reçu aucune injonction de la commune le mettant en demeure de procéder à un raccordement.

Si pareille injonction intervenait entre la date de signature du présent compromis et celle de l'acte authentique, les parties conviennent que le coût engendré par l'obligation de raccordement restera à la charge du vendeur.

Conformément à l'article L 1331-11-1 du Code de la Santé Publique, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le document établi à l'issue du contrôle effectué dans les conditions prévues à l'article L 1331-1-1 II du même code et daté de moins de trois ans lors de la signature de l'acte de vente est joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L 271-4 à L 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Si ce contrôle est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur.

**En conséquence, un diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif est annexé au présent compromis de vente.**

Il a été réalisé par .....

En date du .....

**Il est rappelé qu'en application de l'article L 271-4 II du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur doit faire procéder aux travaux de mise en conformité prescrits dans un délai d'un an à compter de la signature de l'acte authentique.**

**L'acquéreur reconnaît avoir été informé de la qualité de l'habitat du bien immobilier, objet des présentes et déclare expressément en faire son affaire personnelle.**

#### **Mérule (concerne les immeubles bâtis)**

Conformément à l'article L. 133-9 du code de la construction et de l'habitation, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-8 du code de la construction et de l'habitation, une information sur la présence d'un risque de mérule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271-4 du même code.

En conséquence, le vendeur déclare que l'immeuble vendu :

N'est pas situé dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par arrêté préfectoral.

Est situé dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par arrêté préfectoral.

#### **Détecteurs de fumée (concerne les immeubles à usage d'habitation)**

Le Vendeur et l'acquéreur déclarent et reconnaissent avoir été informés des dispositions de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 rendant obligatoire l'installation d'au moins un détecteur de fumée dans tous les lieux d'habitation avant le 8 mars 2015.

L'obligation d'installation incombe au propriétaire du logement et s'il s'agit d'une société à son représentant légal.

L'obligation d'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'existence de ce dispositif doit être notifiée à l'assureur garantissant les dommages d'incendie.

L'acquéreur déclare avoir été suffisamment informé et vouloir en faire son affaire personnelle.

### **VIII. RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE (Arrêté du 21 août 2008)**

Le vendeur déclare, sous sa seule responsabilité, que l'immeuble :

Ne comporte pas d'équipements de récupération des eaux pluviales

Comporte les équipements de récupération des eaux pluviales suivants : .....

Les parties reconnaissent avoir été informées par Human Immobilier que tout raccordement, temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

Le Vendeur déclare que les équipements de récupération de l'eau de pluie ont été entretenus régulièrement.

### **IX. OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

La présente vente sera faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles suivantes que l'acquéreur s'oblige dès maintenant à exécuter :

1°. Prendre ledit immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-dessous fixé, pour raison de mauvais état du sol, du sous-sol ou des constructions de mitoyenneté, de vices apparents ou cachés, de l'existence éventuelle de parasites du bois, d'erreur dans la désignation ou la contenance, la différence en plus ou en moins excéda-t-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans aucun recours contre le vendeur et ce pour quelque cause que ce soit.

2°. Profiter ou souffrir des servitudes actives ou passives s'il en existe, sans recours contre le vendeur. A ce sujet, **le vendeur déclare que le bien, objet des présentes, n'est grevé d'aucune servitude grave à sa connaissance.**

3°. Faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de la police d'assurance souscrite par le vendeur.

4°. Acquitter les impôts et contributions de toute nature auxquels ledit immeuble peut et pourra être assujéti à compter de l'entrée en jouissance. Etant précisé à ce sujet que :

- la taxe d'habitation de l'année en cours demeurera due en totalité par l'occupant au premier Janvier,

- la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle de l'année en cours seront répartis prorata temporis entre vendeur et acquéreur.

Dès à présent l'acquéreur s'engage à rembourser à première demande du vendeur la fraction lui incombant.

5°. Faire son affaire personnelle de tous abonnements souscrits par le vendeur pour le service du gaz, de l'eau et de l'électricité. Il fera également son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture d'énergie souscrits par le vendeur, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé. **Le vendeur s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte authentique.**

6°. Payer tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique à intervenir.

7°. Dans le cas de vente immeuble à usage d'habitation sis dans un lotissement, se conformer aux clauses et conditions édictées par le cahier des charges et le règlement du lotissement dont il déclare avoir pris connaissance.

### **X - ENERGIE (lois du 7 décembre 2006 et du 21 janvier 2008)**

Le vendeur déclare :

Avoir souscrit avant ce jour une offre de marché et ainsi renoncé aux tarifs réglementés concernant la fourniture d'énergie (gaz et/ou électricité) attachée à l'immeuble, objet des présentes. Il est précisé que l'acquéreur pourra revenir aux tarifs réglementés à condition d'en formuler la demande.

Ne pas avoir abandonné le tarif réglementé concernant la fourniture d'énergie (gaz et/ou électricité). Il s'engage à ne pas souscrire une offre de marché à compter de ce jour.

### **XI. PROPRIETE ET JOUISSANCE**

Le vendeur déclare que :

L'immeuble est libre de toute location écrite ou verbale ainsi que de toute occupation quelconque.

L'immeuble est occupé ou loué ; dans ce dernier cas, l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du bail annexé aux présentes.

Le vendeur déclare que le locataire est à jour du paiement de ses loyers : **OUI / NON**



Si le contrat de location relève de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le Vendeur s'engage à remettre à l'Acquéreur au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique le montant du dépôt de garantie reçu du ou des locataires, **la restitution de ce dépôt au locataire à l'expiration du bail incombant à l'acquéreur en vertu de l'article 22 de ladite loi.**

L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble désigné à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique. La prise de possession réelle aura lieu le même jour par la jouissance de l'immeuble ou par la perception des loyers.

Le vendeur s'interdit, jusqu'à la signature de l'acte authentique, d'aliéner à une autre personne que l'acquéreur les biens présentement vendus. A défaut, l'acquéreur se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tout acte fait en violation des présentes, nonobstant tous dommages - intérêts.

## **XII. REVENTE D'UN BIEN ACQUIS D'UN ORGANISME HLM – DROIT DE PRIORITE - REVERSEMENT**

Le vendeur, personne physique, déclare :

**Qu'il a acquis** le bien objet des présentes d'un organisme d'habitation à loyer modéré.

Dans ce dernier cas, le Vendeur reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article L 443-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui stipule :

*« L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.*

*L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.*

*A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »*

Il déclare en faire son affaire personnelle de manière que l'acquéreur et l'Agent Immobilier ne soient ni inquiétés ni recherchés à ce sujet.

## **XIII. BIEN DESTINE A LA LOCATION - LOGEMENT DECENT**

1°. **L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des dispositions relatives au logement décent** telles que définies par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Ces dispositions obligent le bailleur à 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. Si le logement loué ne satisfait pas aux critères de décence tels que définis par le décret du 30 janvier 2002 précité, le locataire peut demander sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. Le juge peut également réduire le montant du loyer.

2°. **L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité éventuelle du logement avec les dispositions susvisées.**

## **XIV. PRIX DE VENTE**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix (*indiquer le prix net et la commission ou le prix commission incluse si celle-ci est à la charge du vendeur le cas échéant*) payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique :

*Somme en lettres*

*Somme en chiffres*

**PRIX : Cent vingt sept mille euros** ..... 127 000 ..... €

**Rémunération à la charge de l'acquéreur Neuf mille cinq cent vingt cinq euros** ..... 9 525€ ..... €

Cette vente est soumise :

Aux droits d'enregistrement

L'acquéreur les acquittera en sus du prix le jour de la signature de l'acte authentique.

A la TVA (20 %) ; le prix sus-indiqué s'entend TVA comprise.

L'acquéreur acquittera le prix TVA comprise le jour de la signature de l'acte authentique. Le prix est calculé au taux de TVA en vigueur à ce jour. Si ce taux varie entre la date des présentes et la date de réitération de la vente par acte authentique, le prix TVA comprise ci-dessus stipulé ne sera pas modifié. La modification du taux fera le profit ou la perte du vendeur.

A la TVA (20 %) et aux droits d'enregistrement ; le prix sus-indiqué s'entend TVA comprise.

L'acquéreur acquittera le prix TVA comprise le jour de la signature de l'acte authentique. Il acquittera également les droits d'enregistrement en sus du prix le jour de la signature de l'acte authentique.

Ce prix est calculé au taux de TVA en vigueur à ce jour, étant précisé que si ce taux varie entre la date des présentes et la date de réitération de la vente par acte authentique, le prix TVA comprise ci-dessus stipulé ne sera pas modifié. La modification du taux fera le profit ou la perte du vendeur.

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

↳ Valeur des biens meubles comprise dans le prix ci-dessus indiqué (en lettres et chiffres) :

3 530 € ..... trois mille cinq cent trente euros ..... €

La liste des biens meubles est annexée aux présentes. Les parties conviennent que la valeur d'estimation des biens meubles, justement débattue et acceptée par elles, ne pourra pas être remise en cause pour quelque motif que ce soit.

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Il est ici rappelé que lorsque l'acte mentionné à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés (article L. 271-2 du même code ci-dessous reproduit) :

*Art. L. 271-2 : « Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière.*

*Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

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

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »*

## **XV. DEPOT DE GARANTIE**

De convention expresse entre les parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

A titre de dépôt de garantie à valoir sur prix de vente et frais d'acquisition, l'acquéreur :

Verse ce jour la somme de ..... €  
Par chèque n° ..... sur .....

Versera au plus tard le ..... la somme de ..... €

Sur le compte séquestre de HUMAN IMMOBILIER : Crédit Mutuel du Sud-Ouest - Bordeaux n° 06399 8385 44.

**Le défaut de règlement total ou partiel du montant du dépôt de garantie à la date convenue donnera lieu à l'annulation de plein droit et sans réserve du présent compromis de vente 15 jours après mise en demeure infructueuse, indépendamment de l'application des dispositions du paragraphe XXIV ci-après.**

Le vendeur pourra disposer pleinement de son bien, en particulier le remettre à la vente, sans préjudice de tous dommages-intérêts qu'il pourrait réclamer à l'acquéreur.

Ce dépôt de garantie deviendra acompte sur le prix dès réalisation de toutes les conditions suspensives. Il s'imputera sur les prix, frais et honoraires convenus. En cas de non réalisation d'une des conditions suspensives à la date limite prévue pour la signature de l'acte authentique, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues. La somme versée à titre de dépôt de garantie sera alors intégralement restituée à l'acquéreur par le Séquestre.

**Cependant, le Séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé par toutes les parties ou d'une décision de justice définitive dans les cas suivants :**

- Le vendeur conteste la restitution du dépôt de garantie en se fondant sur la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit de l'acquéreur dans le but d'empêcher l'accomplissement de la condition suspensive.

La contestation du vendeur devra être adressée à HUMAN IMMOBILIER par lettre recommandée avec accusé de réception

- L'une des parties refuse de réitérer la vente par acte authentique bien que toutes les conditions suspensives soient remplies.

#### **XVI. INFORMATIONS - DECLARATIONS**

Les parties reconnaissent avoir été averties par Human Immobilier des inconvénients et risques pouvant résulter de tout versement entre eux de somme d'argent relatif à la présente vente avant la réitération par acte notarié du présent compromis. L'acquéreur reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 561-1 à L 574-4 du Code Monétaire et Financiers concernant la lutte contre le blanchiment d'argent et le terrorisme.

Il déclare que les versements qu'il effectuera dans le cadre des présentes seront effectués au moyen de ses fonds propres qui ne sont pas en lien avec le blanchiment de capitaux ou le financement du terrorisme et que la présente acquisition n'est pas liée à ces activités.

#### **XVII. SITUATION FINANCIERE DES ACQUEREURS**

Revenus mensuels nets actuels de :	CDI	CDD	Travailleur non salarié
- Acquéreur : ..... €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Co-Acquéreur : ..... €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- autres revenus ou allocations : ..... €			
TOTAL : ..... €			

Crédits en cours et charges financières particulières (pension, rente viagère...) :

..... € « Revenus et charges déclarés vrais et sincères »  
..... € (Signature des acquéreurs)  
..... €

**XVIII. FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

Coût de l'opération :

Prix de vente (commission incluse si elle est à la charge du vendeur)	127 000 €
Provision pour frais d'acte d'achat (hors frais d'emprunt) à titre indicatif *	5 080 €
Commission de négociation (si elle est prévue à la charge de l'acquéreur)	9 525 €
<b>TOTAL (sauf à parfaire ou à diminuer)</b>	<b>141 605 €</b>

\* Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 les droits de mutation inclus dans le montant de la provision pour frais d'acte sont susceptibles d'augmenter.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués le sont à titre indicatif et ne peuvent engager la responsabilité de Human Immobilier. Seul le notaire rédacteur de l'acte est en mesure d'en confirmer le montant exact.

**Financement avec emprunt :**

L'acquéreur déclare qu'il envisage le financement de la manière suivante :

↳ Apport personnel..... €  
↳ Emprunt / prêt-relais ..... €

A ce total s'ajouteront les frais d'emprunt qui seront fonction des modalités et du montant de celui-ci.

**L'acquéreur déclare qu'il n'existe pas d'empêchement à l'obtention de ce crédit au regard de ses ressources mensuelles et de ses emprunts en cours et qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place éventuelle de l'assurance décès invalidité sur sa tête.**

L'acquéreur s'oblige :

- ↳ A effectuer toutes les demandes nécessaires à l'obtention du financement sus-énoncé, à déposer le(s) dossier(s) de prêt(s) dans les meilleurs délais et à remettre l'attestation de dépôt de(s) dossier(s) de prêt(s) à la HUMAN IMMOBILIER dans les huit jours qui suivent le dépôt.
- ↳ A faciliter l'octroi du crédit en fournissant sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés.
- ↳ A justifier, dans le délai de 48 heures ouvrables à compter de sa réception, de l'obtention de l'offre préalable du prêteur, par la remise de cette offre à la HUMAN IMMOBILIER, et au plus tard le .....

**Financement sans emprunt :**

L'acquéreur déclare disposer, dès à présent, de l'ensemble des fonds nécessaires à la réalisation de l'opération et n'avoir pas recours à un prêt. Il déclare que ces fonds proviennent de : ..... *du compte de la société* .....

.....  
.....  
.....

SP RP

DJF

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**XIX. CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente vente est soumise aux conditions suspensives ci-après :

1°. Pour pouvoir réaliser l'opération projetée, l'acquéreur devra obtenir **un ou plusieurs prêts** d'un montant global maximum de ..... € au taux maximum de..... % (hors assurances) en au moins ..... ans.

**Pour instruire son dossier de prêt, l'acquéreur s'engage à déposer des dossiers de financement auprès des établissements suivants :**

- Courtier ..... Agence de .....
- Banque ..... Agence de .....
- Banque ..... Agence de .....

L'acquéreur autorise et mandate expressément HUMAN IMMOBILIER pour effectuer toutes démarches auprès des partenaires bancaires et financiers de son choix en vue de l'aider à obtenir le financement nécessaire à la réalisation de l'opération.

En cas de refus de prêt, l'acquéreur autorise dès à présent l'établissement auteur du refus de prêt à fournir à l'agence ou au vendeur les éléments détaillés du plan de financement qui devront accompagner la lettre de refus ; ledit établissement étant déchargé par l'acquéreur de toute obligation de réserve et de confidentialité pour cette information.

**Si le défaut d'obtention du ou des prêts à la date mentionnée ci-dessus résulte de la faute, de la négligence, de la passivité ou de la mauvaise foi de l'acquéreur, le vendeur pourra demander, à ses frais, par tous moyens amiables ou judiciaires, le bénéfice de l'article 1304-3 du Code Civil ainsi que d'éventuels dommages-intérêts.**

**Article 1304-3 du Code Civil : « La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement».**

Dans ce cas, l'acquéreur devra également indemniser la HUMAN IMMOBILIER du préjudice occasionné par sa faute.

Il en est de même lorsque l'acquéreur refuse une offre de prêt conforme aux caractéristiques ci-dessus mentionnées.

2°. La note de renseignement ou le certificat d'urbanisme ne révèle aucune servitude grave de nature à diminuer sensiblement la valeur de l'immeuble présentement vendu.

3°. L'immeuble devra être libre de tous éventuels privilèges, hypothèques légales, conventionnelles ou judiciaires au jour de la signature de l'acte de vente authentique.

4°. Le bien vendu ne doit pas faire l'objet de l'exercice d'un droit de préemption (D.P.U., SAFER, locataire, etc.) ou d'un droit de préférence.

5°. Le Vendeur devra obtenir toutes autorisations nécessaires pour garantir l'Acquéreur contre tous risques d'éviction.

6°. Les vendeurs autorisent l'acquéreur à commercialiser le bien des présentes entre le sous-seing privé...  
et l'acte authentique. Les vendeurs autorisent l'agence à faire des visites et devront être prévenus.....  
24h avant.....

Si le défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives était imputable au vendeur ou à l'acquéreur en raison notamment de la faute, de la négligence, de la mauvaise foi ou d'un abus de droit, l'autre partie pourra demander, à ses frais, le bénéfice des dispositions de l'article 1304-3 du Code Civil par tous moyens amiables ou judiciaires.

## **XX. CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1° Droit de préemption :**

En cas d'exercice du droit de préemption par l'un des bénéficiaires de ce droit, qu'il soit public ou privé, la **totalité des honoraires de négociation restera due à HUMAN IMMOBILIER** et devra être payée par la partie qui en a la charge (si c'est l'acheteur, ce sera donc le bénéficiaire du droit de préemption) .

En cas de refus de vente émanant du vendeur suite à une proposition de prix inférieur qui lui serait faite par le préempteur, la présente vente sera annulée sans indemnité de part et d'autre.

2° .....

SP RP

DSF

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
**XXI. REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Les présentes constituent dès leur signature un accord définitif sur la chose et sur le prix. Pour les besoins de la publicité foncière et d'opposabilité aux tiers, elles seront réitérées par acte authentique au plus tard le 11/10/2023.  
Par-devant :

Maître LACAPE Franck ..... notaire à Saint Emilion ..... Tél : 05.57.24.71.05  
Avec éventuellement le concours de  
Maître POURRE-LANAU Céline ..... notaire à Pamiers ..... Tél : 05.34.02.68.94

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 pourra y être contrainte par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites et de justice. Elle 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 prévue au paragraphe « **CLAUSE PENALE** ».

Le refus de réitérer par acte authentique ne pourra pas avoir pour effet de priver HUMAN IMMOBILIER de son droit à rémunération.

Toutefois, la partie qui n'est pas en défaut pourra, à son choix, prendre acte du refus de son cocontractant et invoquer la résolution de plein droit du contrat aux torts de ce dernier, sans mise en demeure préalable ni constatation judiciaire mais en faisant part de sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle percevra de l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale la somme prévue au paragraphe « **CLAUSE PENALE** ».

**XXII. PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

Le vendeur reconnaît avoir été informé par HUMAN IMMOBILIER du régime d'imposition des plus-values pouvant résulter de la présente vente, à défaut de pouvoir bénéficier d'une exonération.

Il déclare que le bien présentement vendu constitue :

Sa résidence principale  Autre (résidence secondaire, terrain, etc.).

**XXIII. REMUNERATION - NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que la présente vente a été réalisée et négociée par HUMAN IMMOBILIER.

Les honoraires de Human Immobilier d'un montant de (en chiffres et en lettres)

Neuf mille cinq cent vingt cinq euros 9 525€

..... € TVA incluse,  
sont à la charge  de l'acquéreur  du vendeur conformément au mandat de Vente ..... enregistré au  
Registre des Mandats sous le n° 23-22612V du 03/06/2023

Cette somme sera entièrement acquise à HUMAN IMMOBILIER dont la mission sera terminée dès réalisation des conditions suspensives. Son paiement devra avoir lieu au plus tard le jour de la signature de l'acte notarié et s'effectuera de la façon suivante :

- 1°. Soit par virement du compte bloqué Crédit Mutuel du Sud-Ouest au compte commercial de HUMAN IMMOBILIER, si le total du ou des dépôts de garantie effectués par l'acquéreur est égal ou supérieur aux honoraires de négociation ;
- 2°. Soit par virement comme ci-dessus et par chèque bancaire ou CCP si le montant total du ou des dépôts de garantie effectués par l'acquéreur est inférieur aux honoraires de négociation ;

En cas de non-paiement par le débiteur des honoraires de négociation le jour de la passation de l'acte authentique, HUMAN IMMOBILIER pourra, par tous moyens amiables et judiciaires, procéder au recouvrement des sommes dues. Il lui sera versé, en sus, des intérêts de retard au taux de 1,5 % par mois à compter de la première mise en demeure restée infructueuse.

Dans le cas où les parties décideraient d'un commun accord, de résilier purement et simplement la vente après réalisation de toutes les conditions suspensives, HUMAN IMMOBILIER se réserve le droit, en compensation du préjudice subi, de réclamer aux parties tous dommages-intérêts dont le montant ne saurait être inférieur à la commission prévue aux présentes.

#### **XXIV. INEXECUTION : CLAUSE PENALE ET DOMMAGES-INTERETS**

En cas de non-régularisation de l'acte authentique par l'une des parties et après notification d'une mise en demeure restée infructueuse, les conditions suspensives étant toutes réalisées ou réputées réalisées, la partie défaillante devra verser :

- A L'AUTRE PARTIE, une somme forfaitaire à titre de clause pénale égale à 5% du prix de vente ;
- A HUMAN IMMOBILIER, des dommages-intérêts également égaux à 5% du prix de vente, l'opération étant effectivement conclue au sens de l'article 6 I alinéa 6 de la loi n° 70-9 du 02 janvier 1970.

Si la clause pénale est due par l'acquéreur, le montant du dépôt de garantie s'imputera à due concurrence. Le cas échéant, ces dommages-intérêts s'imputeront automatiquement sur le solde du dépôt de garantie après versement de la clause pénale à la partie non défaillante. La présente clause pénale ne saurait priver la partie non défaillante de la possibilité de poursuivre l'autre partie en exécution forcée de la vente.

#### **XXV. SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS**

Si durant la durée de validité du présent compromis un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle frappe l'immeuble objet du présent compromis, l'Acquéreur aurait la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes les sommes avancées par lui le cas échéant.
- Soit de poursuivre la réalisation du présent compromis en se faisant verser toutes les indemnités qui pourraient être versées par la ou les compagnies d'assurance. Le Vendeur entendant que dans cette hypothèse l'Acquéreur soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard de la ou des compagnies d'assurance ;

Les parties conviennent expressément que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre ou une catastrophe de nature à rendre le bien impropre à sa destination.

#### **XXVI. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

Les données personnelles collectées dans le cadre des présentes font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et sont conservées pendant la durée de l'exécution des présentes, augmentée des délais légaux de prescription applicable. Elles sont destinées à HUMAN IMMOBILIER. Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à l'adresse mail suivante : [dpo@human-immobilier.fr](mailto:dpo@human-immobilier.fr).

#### **XXVII. DROIT DE RETRACTATION**

Le présent compromis n'est pas soumis aux dispositions des articles L 271-1 et L 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le présent compromis est soumis aux dispositions des articles L 271-1 et L 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation « Pour tout acte 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.

L'acquéreur substituant non professionnel bénéficie également du droit de rétractation. En cas d'exercice de ce droit les présentes continueront de produire leurs effets à l'égard de l'acquéreur initial qui restera tenu s'il n'a pas exercé son droit de rétractation.

Les parties mandatent HUMAN IMMOBILIER, Agence de... Castillon la bataille / KULLA Sara  
A l'effet de notifier le présent acte sous-seing privé à chaque acquéreur. En cas d'exercice de la faculté de rétractation, l'acquéreur devra notifier son intention au mandataire du vendeur.

**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.**

**Notification à (aux) acquéreur(s) par lettre recommandée avec avis de réception.**

Les acquéreurs domiciliés à la même adresse se donnent réciproquement pouvoir exprès à l'effet de recevoir l'acte à leur place et de signer l'avis de réception.

Plus généralement, à l'effet de recevoir l'acte à sa place, l'acquéreur déclare donner pouvoir exprès au signataire de la première présentation de la lettre lui notifiant cet acte.

**Remise en main propre à (aux) acquéreurs.**

En vertu des dispositions de l'article D. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, **chaque acquéreur présent doit reproduire de façon manuscrite la mention suivante :**

*« 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 du ... ».*

*Remis par Human Immobilier à Castillon La Bataille  
33350 le 11.07.2023 et Je déclare avoir  
connaissance que je ne bénéficie pas de délai  
de rétractation dans le cadre de cet achat pour  
le compte de ma SAS.*

RP

DSF

En cas d'exercice de cette faculté de rétractation, l'acquéreur devra notifier son intention au mandataire du vendeur ci-dessus désigné :

- Soit par lettre recommandée avec avis de réception, le cachet de la poste faisant foi ;
- Soit par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Si l'acquéreur use de sa faculté de rétractation, le Séquestre lui restituera le dépôt de garantie dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Fait en un seul exemplaire qui, par dérogation à l'article 1375 du Code Civil, restera en possession de HUMAN IMMOBILIER, tiers dépositaire, ce qui est accepté expressément par toutes les parties signataires aux présentes, chacune d'entre elles détenant une photocopie.

A Castillon la bataille

Le 11/07/2023

Mots rayés nuls :

« LE VENDEUR »

« L'ACQUEREUR »

ANNEXE

LISTE DES BIENS MEUBLES  
(Éventuellement)

---

Vente PELLOQUIN / PIANISS'IMMO

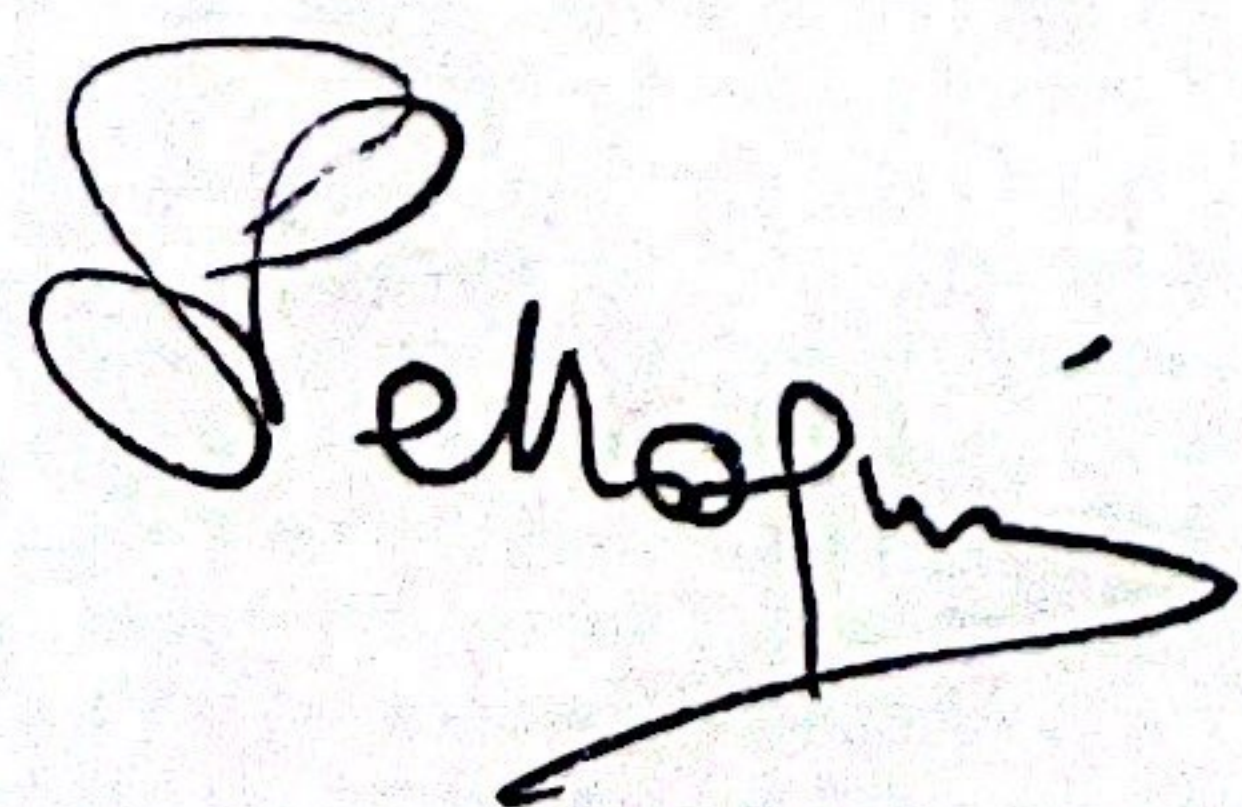
Pour le bien situé à sis 4 chemin de l'expert 33350 Castillon la bataille.

- Piano de cuisson Hotpoint Ariston	->	700€
- Hotte Cook & Lewis	->	80€
- 7 meubles bas et 1 meuble haut (Conforama)	->	2 500€
- Lave vaisselle Bosch	->	250€

---

Total = 3 530€

« LE VENDEUR »



« L'ACQUEREUR »