

---

**CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE  
D'UN IMMEUBLE A RENOVER**

---

**CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE  
D'UN IMMEUBLE A RENOVER**

**I - CONDITIONS PARTICULIERES**

**Entre les soussignés :**

<input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Madame <input type="checkbox"/> Mademoiselle Nom : ..... Nom de jeune fille : ..... Prénom(s) : ..... Date de naissance : ..... Lieu de naissance : ..... Nationalité : ..... Profession : .....  Adresse : ..... Tél : ..... Email : .....  Situation matrimoniale :  <input type="checkbox"/> Marié(e) <input type="checkbox"/> Pacsé(e) <input type="checkbox"/> Veuf (ou Veuve) <input type="checkbox"/> Divorcé(e) <input type="checkbox"/> Célibataire Date du mariage ou du pacs : ..... Lieu du mariage ou du pacs : .....	<input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Madame <input type="checkbox"/> Mademoiselle Nom : ..... Nom de jeune fille : ..... Prénom(s) : ..... Date de naissance : ..... Lieu de naissance : ..... Nationalité : ..... Profession : .....  Adresse : ..... Tél : ..... Email : .....  Situation matrimoniale :  <input type="checkbox"/> Marié(e) <input type="checkbox"/> Pacsé(e) <input type="checkbox"/> Veuf (ou Veuve) <input type="checkbox"/> Divorcé(e) <input type="checkbox"/> Célibataire Date du mariage ou du pacs : ..... Lieu du mariage ou du pacs : .....
---	---

Ci-après dénommé l'Acquéreur, observation étant faite qu'en cas de pluralité de signataires, ceux-ci seront réputés agir conjointement et solidairement.

La société dénommée 'SPRL COLBERT INVESTISSEMENT, société de droit belge dont le siège social est à MARQUAIN (7522 – Belgique) rue de la Grande Couture, 2 – business Center, immatriculée sous le numéro 0546 771 974.

Ladite société représentée par Monsieur Xavier LUCAS gérant, ici présent ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu du même article des statuts.

Ci-après dénommée le Vendeur.

Établissent comme suit le contrat préliminaire de vente d'immeuble à rénover des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

### 1.1 Désignation des biens et droits immobiliers

Un appartement

N°	
Type	
Etage	
Superficie Habitable	
Extérieur	

Conforme aux plans et notice descriptive annexés aux présentes, le tout faisant partie de l'ensemble immobilier sis dans un ensemble immobilier anciennement à usage militaire situé à **VALENCIENNES (59300), rue de Lille**, dénommé "Caserne Vincent"

La superficie du lot vendu, telle que résultant de la loi dite « loi Carrez » sera après rénovation de..... m<sup>2</sup>.

L'acquéreur reconnaît être informé que si sa superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième (1/20<sup>e</sup>) à celle exprimée au présent acte, le vendeur devra supporter à la demande de l'acquéreur une diminution du prix de vente proportionnelle à la moindre mesure. En revanche, si sa superficie réelle est supérieure à celle indiquée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

Les frais d'acte seront calculés sur l'intégralité du prix (existant + travaux).

L'ensemble immobilier comprendra, après rénovation :

### 1.2 Prix

*La vente sera offerte à l'acquéreur moyennant un prix ferme, définitif de : .....*

se ventilant comme suit :

- . Prix de l'existant au jour de la vente : 60 % du prix global, soit €
- . Prix des travaux devant être réalisés : 40 % du prix global, soit €

*Ce prix ne tient pas compte des frais accessoires (frais de notaire, frais de règlement de copropriété).*

Le prix sera payable selon l'échelonnement prévu ci-dessous conforme à la réglementation des ventes d'immeubles à construire dont l'achèvement est garanti conformément aux Code de la Construction et de l'Habitation.

### 1.3 Echelonnement du prix de vente

Ce prix global sera payable de la façon suivante :

- . En ce qui concerne l'existant (60%) : celui-ci sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.
- . En ce qui concerne les travaux (40%) : ceux-ci seront réglés suivant l'échelonnement défini ci-après :

Evènement	Pourcentage	Montant
1- Curage / démolition	20 %	€
2- Toiture / Façades	30 %	€
3- Cloisonnement / Menuiseries intérieures	25 %	€
4- Fluides (électricité, plomberie)	12,5 %	€
5- Peintures / revêtements de sol	5 %	€
6-Livraison	7,5 %	€

**La livraison du logement interviendra au plus tard le 30 septembre 2022.**

### **1.5 Délai de réalisation**

Le vendeur prévoit que les locaux objets du présent contrat, seront achevés au plus tard le 30 septembre 2022.

### **1.6 Plan de financement**

<b>BANQUE</b>	
<b>NATURE DES PRETS</b>	
<b>MONTANT TAUX (hors assurance)</b>	
<b>MENSUALITES</b>	
<b>DUREE</b>	

**Apport personnel :**

## **II - CONDITIONS GENERALES**

### **2.1 Description de l'ensemble immobilier**

Les constructions dont font partie les biens et droits immobiliers des présentes, seront réalisées dans un ensemble immobilier situé à **VALENCIENNES (59300), rue de Lille** et cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AR	852	rue de Lille	99a 00ca
	AR	918	rue de Lille	30 a 03 ca
	AR	695	rue de Lille	00a 75 ca
Contenance totale				01 ha 29 a 78 ca

Elles comprendront un immeuble à usage d'habitation ainsi que des locaux d'activité . Le permis de construire n° 59606 17 00057 a été obtenu le 05 JUIN 2018

Le vendeur se réserve la possibilité d'apporter au projet des modifications, tant au niveau du plan masse qu'au niveau des plans des logements après autorisation administrative.

### **Etat des risques et pollution :**

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement et des articles 4 et 5 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 pris pour son application, le vendeur est tenu de déclarer si le bien vendu n'est pas situé 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 encore dans une zone de sismicité.

En conséquence, le vendeur a remis à l'acquéreur un état des risques dont copie ci-annexée.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle ou technologique tel qu'il est prévu aux articles L.125-2 et L. 128-2 du Code des assurances.

Ces informations ont été fournies au vendeur, ainsi qu'il résulte des documents d'informations Etat des Risques et pollution ci annexés.

### **Dossier de diagnostic technique**

Préalablement à ce qui va suivre, il est rappelé les obligations prévues par la réglementation en matière de diagnostic technique.

#### Réglementation relative à l'amiante

Est demeurée ci-jointe la copie du diagnostic établi par le cabinet ESTADIEU, duquel il résulte qu'une recherche a été effectuée et qu'il a été relevé matériaux et produits contenant de l'amiante dans les matériaux et produits indiqués dans la liste annexée au décret du 3 mai 2002 sus-visé.

Les parties reconnaissent avoir été chacune mises en possession d'une copie de ce diagnostic préalablement aux présentes et être informées des obligations de communication en résultant.

#### Réglementation relative au saturnisme.

Le changement de destination de l'ensemble immobilier en un immeuble à usage d'habitation résultera de la délivrance du permis de construire ci-dessus visé et des travaux de rénovation. En outre, le vendeur n'utilisera de produits contenant du plomb dans le cadre des travaux de rénovation.

En conséquence, l'obligation de fournir un constat de risque d'exposition au plomb ne s'applique pas à la présente mutation,

#### Réglementation relative aux termites

Le vendeur déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites, au sens de l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

#### Mérule

Il est précisé que les biens ne sont pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

## Diagnostic de Performance énergétique

Les parties reconnaissent avoir été informées de ce que les articles L.134-1 à L.134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (instaurés par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004) prévoient l'obligation pour le vendeur, de fournir à l'Acquéreur, un diagnostic de performance énergétique. Ce diagnostic sera remis à l'Acquéreur lors de la livraison des biens vendus.

### Gaz naturel

Le logement faisant l'objet des présentes n'étant pas équipé d'une installation intérieure de gaz naturel, l'obligation de fourniture d'un diagnostic ne s'applique pas à la présente vente.

### Installation intérieure d'électricité

Le vendeur déclare que l'installation électrique sera entièrement refaite, et qu'en conséquence la vente ne donnera pas lieu à la fourniture du diagnostic de l'installation intérieure d'électricité, celle-ci ne concernant que les installations réalisées depuis plus de quinze ans.

### Détecteur de fumée

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

Le vendeur déclare que le logement sera équipé d'un tel dispositif.

## **2.2 Consistance et caractéristiques techniques**

L'appartement, objet des présentes, sera exécuté conformément :

- au plan intérieur du logement avec indication des surfaces,
- à la notice descriptive technique sommaire précisant la nature et la qualité des matériaux, les éléments d'équipement particuliers.

L'Acquéreur reconnaît avoir reçu ces documents, en avoir pris connaissance et les accepter sans réserve.

*NOTA : il est convenu que le vendeur qui conserve la qualité de maître d'Ouvrage pourra apporter aux plans toutes modifications qui s'avèrent nécessaires et consentir après la vente au profit de tiers, collectivités, services publics ou administrations, tous abandons, aliénations, concessions ou servitudes qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation du programme.*

## **2.3 Prix**

En cas de création de nouvelles taxes, les effets de ces changements seront répercutés sur le prix de vente à la date de signature de l'acte authentique.

L'Acquéreur acquittera, le jour de la signature, les frais, droits et honoraires de l'acte notarié, ainsi que les frais de dépôt de pièces et d'établissement du règlement de copropriété et des éventuels actes de prêts.

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds successifs ne pourront excéder les pourcentages indiqués ci-dessus. Les échéances des versements, à payer lors de chaque appel de fonds, sont liées à l'exécution effective des travaux.

Pour les échéances postérieures à la signature de l'acte notarié, l'Acquéreur s'oblige à y faire face, dans les huit jours de la notification qui lui sera faite par le vendeur.

Toute somme non versée dans le délai prescrit, sera de plein droit majorée d'une pénalité de un pour cent (1 %) par mois de retard, calculée au prorata temporis de quantième à quantième, le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

Le prix de vente, conformément à l'article R.262-9 du Code de la construction et de l'habitation comprend :

- . le prix de l'existant au jour de la vente,
- . et le prix des travaux devant être réalisés par le VENDEUR.

Conformément aux dispositions de cet article, la réalité de la répartition du prix de l'immeuble entre celui de l'existant et celui des travaux sera attesté par un homme de l'art tel que défini à l'article R.261-7 dudit code. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente.

## **2.4 Modalités juridiques et financières de la vente**

### **2.4.1 Forme de la vente**

Le vendeur vendra l'immeuble ci-dessous désigné sous forme de vente d'immeuble à rénover tel que défini par les articles L.262-1 et suivants, et R.262-1 et suivants du Code de la construction de l'Habitation.

### **2.4.2 Garantie financière**

Le Vendeur fournira à l'Acquéreur la garantie financière d'achèvement prévue par l'article L.262-4 dudit code.

### **2.4.3 Garantie des défauts de vices**

Le vendeur devra la garantie des défauts de vices dans les conditions fixées par les articles 1642-1 et 1648-2 du Code Civil, étant précisé que :

- il sera fait application des tolérances généralement admises en matière de construction,
- l'acquéreur sera réputé être entré en possession par le seul fait de la remise des clés.

### **2.4.4 Assurances**

Le Vendeur déclare que la copropriété sera assurée contre les risques d'incendie, dégâts des eaux et autres par les soins du syndic ; l'Acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription de toute police complémentaire, et ce pour le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

## **2.5 Conditions**

La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et à celles auxquelles sont assujetties les ventes d'immeubles à rénover.

### **2.5.1 Etat contenance**

L'Acquéreur prendra les biens et droits immobiliers vendus dans leur état au jour de la signature de l'acte authentique de vente et dans leur état au jour de la livraison, sous réserve des garanties dues par le vendeur en raison de la nature de la vente.

### **2.5.2 Servitudes**

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives et profitera de celles actives, s'il en existe, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'est pas grevé de servitudes autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la note ci-jointe, de l'état descriptif de division – règlement de copropriété à établir, des règlements d'urbanisme ou de la loi et qu'il n'en a pas créé ni laissé acquérir.

### 2.5.3 Impôts et taxes

L'Acquéreur acquittera les impôts et autres charges de la propriété à compter du jour de la livraison. Il est expressément convenu entre les parties que la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année de la livraison feront l'objet d'une répartition prorata temporis, le vendeur étant fondé à réclamer à L'Acquéreur, dès réception de l'avis de mise en recouvrement, la quote-part desdites taxes et des frais de confection de rôles, l'Acquéreur s'obligeant à lui rembourser cette quote-part dans les dix jours de l'envoi de la demande que lui en fera le vendeur.

### 2.5.4 Contrats et abonnements

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats et abonnements relatifs à l'eau et à l'électricité, et ce à compter du jour de la livraison.

### 2.5.5 Assurances

Le vendeur déclare que la copropriété sera assurée contre les risques d'incendie, dégâts des eaux et autres par les soins du syndic ; l'Acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription de toute police complémentaire, et ce pour le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

## **2.6 Financement**

### 2.6.1 Prêts sollicités par l'Acquéreur

L'Acquéreur déclare avoir l'intention de financer son acquisition à l'aide des prêts indiqués dans le plan de financement des "conditions particulières".

A défaut de précisions sur le ou les prêts complémentaires qui sont sollicités, l'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de ce financement complémentaire.

Le client déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'autres prêts que celui ou ceux indiqués pour financer son acquisition : il reconnaît avoir été informé qu'en conséquence, il ne saurait se prévaloir du bénéfice de la Loi du 13 juillet 1979 en cas de non-obtention d'un crédit autre que celui ou ceux qu'il aura mentionnés, notamment pour obtenir la restitution du dépôt de garantie.

Il s'engage à déposer la ou les demandes de prêts auprès du ou des organismes visés, ainsi que toutes les pièces nécessaires à l'établissement du ou des dossiers de prêts, dans le délai de 15 jours des présentes et à en justifier auprès du vendeur.

L'Acquéreur donne par les présentes, mandat exprès au vendeur de rechercher le cas échéant, son ou ses financements. Pour ce faire, le vendeur se réserve la possibilité de tout mettre en œuvre pour l'obtention du ou des prêts susmentionnés selon les caractéristiques prévues au paragraphe "Conditions particulières". Pour permettre toutes démarches de la part du vendeur, l'Acquéreur mettra à la disposition du vendeur les documents nécessaires à l'établissement du ou des dossiers de prêt requis.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus dans un délai de trois mois de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu. Les parties conviennent que l'obtention, du ou des prêts, s'entend de la notification par le ou les établissements prêteurs de l'accord du ou des prêts. L'Acquéreur s'engage à adresser au vendeur au moins deux refus de financement.

Si le retard dans l'obtention des prêts n'est pas imputable à l'acquéreur, le vendeur pourra toutefois maintenir les effets du présent contrat pour un délai d'un mois supplémentaire, si l'Acquéreur le demande expressément.

L'Acquéreur déclare que les prêts envisagés dans un exemple de plan de financement réalisé par un établissement bancaire l'ont été à titre indicatif et ne sauraient engager la responsabilité du vendeur.



Pour le cas où l'Acquéreur déclare financer son acquisition sans recourir à l'aide d'un prêt, pour conforter cette déclaration, il a apposé ci-après la mention manuscrite suivante conformément à l'article 18 de la Loi du 13 juillet 1979 :

"Je soussigné (nom et prénom) reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice de la loi du 13 juillet 1979".

### 2.6.2 Loi du 13 juillet 1979

Il est expressément convenu entre les parties :

- 1) que les prêts supérieurs à 10 % du crédit total, auxquels l'Acquéreur entend recourir pour le financement de son acquisition, devront avoir fait l'objet d'une offre acceptée par lui, avant la signature de l'acte notarié.
- 2) que, malgré les modalités de financement ci-avant précisées par l'Acquéreur, la vente ne sera pas soumise à la condition suspensive instaurée par l'article 17 de la loi du 13 juillet 1979. En conséquence, l'Acquéreur devra déclarer, dans l'acte de vente, que le ou les prêts auxquels il entend recourir, sont obtenus.
- 3) qu'en cas de non obtention des prêts susvisés pour un fait ne dépendant pas de la volonté de l'acquéreur, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu et le dépôt de garantie sera remboursé à l'acquéreur, sans retenue, ni indemnité à quelque titre que ce soit.

## **2.7 Information**

### **2.7.1 Délai d'achèvement**

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est indiquée dans les conditions particulières.

Le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en cas de force majeure, de troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, d'accidents de chantier, jours d'intempéries, barrières de dégel, grèves, faillites d'entreprises, retards liés aux concessionnaires ou en cas de travaux supplémentaires demandés par l'Acquéreur et en cas de dépassement du délai de 3 mois.

La demande de travaux supplémentaires vaudra renonciation du délai de livraison ci-dessus prévu.

Cette demande de travaux supplémentaires ne pourra en aucun cas faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction, tel qu'il est défini au contrat de base.

### **2.7.2 Travaux complémentaires**

L'Acquéreur s'interdit de passer des ordres directement aux entreprises du chantier et de s'immiscer dans la conduite du chantier, comme il a été dit ci-dessus, le vendeur étant le seul maître de l'ouvrage jusqu'à la remise des clés.

En raison des dangers existant sur tout chantier, l'acquéreur s'interdit formellement de pénétrer pendant la construction dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le vendeur, sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait l'acquéreur s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelques recours que ce soit contre le vendeur.

## **2.8 Règlement de copropriété**

L'immeuble précité sera soumis aux prescriptions du règlement de copropriété. L'Acquéreur se trouvera dans l'obligation d'adhérer aux clauses de ce règlement de copropriété, du seul fait de son acquisition.

L'Acquéreur prendra connaissance de ces documents à la réception de l'offre d'achat, ci-après énoncée.

L'Acquéreur s'engage à respecter le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus et à acquitter à compter du jour de la livraison, la quote-part de charges y afférente.

Les frais d'établissement dudit règlement se répartiront entre les acquéreurs.

## **2.9 Conditions de réalisation de la vente**

La vente ne pourra être réalisée :

- qu'après la mise en place d'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R.262-4 R262-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- que si l'Acquéreur a accepté le ou les prêts indiqués dans le plan de financement figurant dans les conditions particulières, la condition d'obtention de prêt étant considérée comme remplie dès l'édition de l'offre de prêt

- que si il n'existe aucun droit de préemption ou pacte de préférence sur le bien vendu, à moins de purge de ceux-ci avant l'expiration du délai prévu pour la réalisation. Le vendeur mandate expressément le notaire rédacteur à l'effet d'effectuer toutes déclarations d'intention d'aliéner nécessaires.

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

-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'Acquéreur.

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

- . soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- . soit de maintenir l'acquisition du bien alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités, fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes.

Le Vendeur entend que dans cette hypothèse, l'Acquéreur soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

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

L'entrée en jouissance aura lieu après achèvement et paiement du solde du prix.

## **2.10 Régularisation de l'acte authentique de vente**

A compter de l'offre d'achat, le réservataire disposera d'un délai de réflexion minimum de 30 jours, pour examiner les documents et signer l'acte notarié. L'acte de vente devra être signé au plus tard dans les quinze jours de l'expiration du délai de réflexion d'un mois ci-dessus imparti au Réservataire, et sera reçu par Maître Ambroise de JENLIS, Notaire à Ronchin.

La date prévisionnelle de signature de l'acte de vente est fixée 4 mois après la date de signature des présentes.

A défaut de la signature de l'acte de vente dans le délai sus visé du fait du Réservataire, le Réservant sera délié de tout engagement envers le Réservataire, si bon semble au Réservant et le dépôt de garantie sera acquis au Réservant à titre d'indemnité forfaitaire.

## **2.11 Dépôt de garantie**

En conséquence des engagements réciproques du vendeur et de l'acquéreur, ce dernier verse à titre de dépôt de garantie sur un compte séquestre n° \_\_\_\_\_ spécialement ouvert par le vendeur la somme de \_\_\_\_\_

En aucun cas ce versement ne pourra être considéré comme des arrhes ; les parties ne pourront donc se prévaloir de l'article 1590 du Code Civil.

En conséquence :

- en cas de signature de l'acte authentique, la somme ci-dessus prévue viendra en compte sur le financement de l'acquisition par imputation sur le prix de vente ;
- en cas de non-réalisation de la vente, l'acompte sera restitué à l'acquéreur, si cette non-réalisation n'est pas due à sa faute ou à sa négligence.

## **2.13 Clause pénale**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'acquéreur après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, il devra verser à l'autre partie la somme de ---.à titre de clause pénale correspondant à 10 % du prix, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

La présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, le vendeur de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

## **2.14 Déclarations**

### **2.14.1 Déclaration de capacité**

Chacune des parties déclare :

- . qu'elle jouit de la plénitude de ses droits et capacité ;
- . qu'il n'existe pas d'obstacle ni restriction d'ordre contractuel, légal, administratif ou judiciaire à la conclusion du présent acte, notamment par suite d'état de cessation de paiements, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite, règlement amiable ou de règlement judiciaire civil ou toute autre raison.

### **2.14.2 Destination du ou des biens vendus**

Le ou les biens vendu(s) sera (ont) à usage d'habitation.

En tant que de besoin, l'acquéreur déclare être informé des dispositions législatives et réglementaires en matière de transformation de locaux d'habitation en locaux affectés à un autre usage.

### **2.14.3 Régime fiscal**

La mutation n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble en constituant l'objet étant achevé depuis plus de cinq ans et les travaux réalisés par le vendeur n'étant pas de nature à générer la création d'un immeuble neuf au sens de la loi fiscale ; par conséquent, elle sera soumise au tarif de droit commun au taux en vigueur à la date de la régularisation de l'acte authentique de vente.

### **2.14.4 Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les soussignés font élection de domicile en leur domicile ou siège social ci-dessus indiqué.

### **2.14.5 Affirmation de sincérité**

Les parties affirment sous les peines édictées par la loi, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

## **2.15 Information et acceptation de l'acquéreur**

Aux présentes, sont annexés :

- Plan intérieur du logement,
- Notice descriptive technique sommaire de la construction
- Diagnostic amiante,
- Etat des risques et pollution.

Un exemplaire du présent contrat sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au acquéreur conformément aux dispositions de la loi Neiertz n° 89.1010 du 31 décembre 1989 dans son article 20.

Conformément aux dispositions de l'article 210 II de la loi du 06 août 2015, le réservataire dispose d'un délai de rétractation de (10) dix jours à compter du lendemain de la date de la première présentation par lettre recommandée avec accusé de réception du contrat de réservation au titre de l'article 271-1 du CCH.

### **Envoi électronique**

L'acquéreur donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1369-8 du Code civil, à l'adresse suivante :

- Monsieur :
- Madame :

L'acquéreur reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un acquéreur au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité d'acquéreurs, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Signatures :

Mme M.

### **III - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- le Vendeur, à son siège social,
- l'Acquéreur, à son domicile actuel sus-indiqué.

Fait en un exemplaire original

A  
Le

**LE VENDEUR**

**L'ACQUÉREUR**