

COMPROMIS DE VENTE

DOSSIER NUM : i-3869 / c-5650 - a

VILLE : SAINTE-SOULLE

EXPLOITANT : HAPPY SENIOR

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

VENDEUR :

1°

NOM : BATAILLE

PRÉNOM(S) : Alexandre

ADRESSE : 20, boulevard de Vanves 92320 CHATILLON

2°

NOM : BATAILLE

PRÉNOM(S) : Nicolas

ADRESSE : 105-107, rue de Sèvres 75006 PARIS

3°

NOM : BATAILLE

PRÉNOM(S) : Frédéric

ADRESSE : 70, rue de Gergovie 75014 PARIS

4°

NOM : BATAILLE

PRÉNOM(S) : Charlotte

ADRESSE : 78, rue de Rennes 75006 PARIS

5°

NOM : BATAILLE

PRÉNOM(S) : Guillaume

ADRESSE : 8, rue Ernest Renan 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

6°

NOM : BATAILLE

PRÉNOM(S) : Blandine

ADRESSE : 1, rue Cardinal Mercier 75009 PARIS

7°

NOM : BATAILLE

PRÉNOM(S) : Vincent

ADRESSE : 46, avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF

REPRESENTE/E/S PAR : PIERRE - LOYERS CONSEIL, 5 AVENUE JEAN JAURES 69007 - LYON (EN VERTU DES POUVOIRS CONFERES AU TERME DU MANDAT SIGNE)

ACQUÉREUR :

NOM : MABILAT née SERRADORI

PRÉNOM(S) : Nicole, Maguy

DATE DE NAISSANCE : 04/08/1947

LIEU DE NAISSANCE : FRÉJUS

PROFESSION : Retraitée

SITUATION MARITALE / PACS : Marié(e)

CONTRAT DE MARIAGE : Séparation de biens

ADRESSE : 233 Allée de la Florentine 83600 FRÉJUS

EXPOSE

Le VENDEUR est propriétaire de logement(s) dans un ensemble immobilier ci-après désigné. Il en a confié la vente à la société PIERRE - LOYERS CONSEIL en vertu d'un mandat n°2293 et ses éventuels avenants. La société PIERRE - LOYERS CONSEIL détient la Carte Professionnelle Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce n°CPI 6901 2018 000 034 441, délivrée par la CCI de Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne.

Il est ici précisé que le VENDEUR, en vertu dudit mandat de vente conclu avec la société PIERRE - LOYERS CONSEIL, a donné pouvoir à cette dernière d'accepter pour son compte tout compromis de vente à la condition essentielle et déterminante que le prix net vendeur repris au compromis de vente soit au minimum équivalent à celui défini au présent mandat et à ses éventuels avenants.

INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER

Pendant toute la durée des présentes, le VENDEUR s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Ceci déclaré, il est passé au compromis de vente objet des présentes.

COMPROMIS DE VENTE

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'ACQUÉREUR qui accepte sous les mêmes conditions suspensives le BIEN ci-après désigné.

Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens :

Un ensemble immobilier situé à SAINTE-SOULLE (Aquitaine), Résidence Happy Senior Sainte-Soulle, 20, rue de Saintonge - 17220 SAINTE-SOULLE

Désignation des biens :

Lot(s) de copropriété :

LOT n°8

Lot numéro 8 :

Un local d'habitation situé au 1er étage, deuxième porte à droite, comprenant une entrée avec placard, un séjour avec coin cuisine et placard, deux chambres avec placards, une salle d'eau avec w.c et un balcon.

Et les 85/1000 des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

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

- 56,51m² pour le lot 8;

Par suite, les parties reconnaissent expressément être informées, de la possibilité pour l'ACQUÉREUR d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en

révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

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

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

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

L'ACQUÉREUR sera propriétaire du BIEN ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique, et il en aura la jouissance par la perception des loyers, ledit bien sera alors loué selon le bail commercial ci-annexé.

Locataire : HAPPY SENIOR

Destination : exercice dans les lieux faisant l'objet du présent bail, d'une activité d'exploitant de résidence services consistant en la sous-location des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture, en sus de l'hébergement, d'au moins de trois des prestations suivantes :

- La fourniture de petits déjeuners
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture de linge de maison
- Laverie

Durée : 2017 - fév 2035 ferme

Loyer annuel actuel HT : 10 248,49 €

AVERTISSEMENT INVESTISSEUR : Étant ici précisé que l'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur les deux points suivants :

A/ Les loyers de la location sont donc versés Hors Taxes + TVA collectée ce qui impose la tenue d'une comptabilité dédiée. Sauf à ce que l'acquéreur soit au fait de ce mode de comptabilité ou qu'il dispose d'ores et déjà d'un cabinet comptable dédié, **l'intervention de spécialistes (comptable/expert-comptable) pour tenir la comptabilité annuelle est vivement recommandée.**

B/ L'acquisition est donc réalisée dans le cadre d'une location meublée par **bail commercial** : il est rappelé que la pérennité de l'investissement est liée à la fiabilité du preneur-exploitant et à sa capacité à tirer profit de la sous-location avec services. **Le bail commercial ne garantit pas le loyer versé en cas de défaillance ou de congé (départ) de l'exploitant ni le niveau de loyer versé** (sauf bail commercial ferme sur une durée déterminée, comme pour tout bail commercial le preneur peut quitter les lieux ou une négociation des conditions de location et du loyer peuvent être demandées, si elle est justifiée, par les deux parties, à l'expiration de chaque période triennale ou sur simple préavis de 6 mois lorsque le bail est tacitement prolongé). Les conditions locatives actuelles ne préjugent donc pas des conditions locatives futures.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de (montant en Chiffres/lettres) : 165 750,00€ (CENT SOIXANTE-CINQ MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS) ventilé comme suit :

- Prix de vente immobilier : 164 250,00€
- Prix de vente mobilier : 1 500,00€
- Prix de vente TOTAL : 165 750,00€

Lequel prix 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'ACQUÉREUR, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

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

Avertissement

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

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Les présentes seront soumises aux droits d'enregistrement au taux de droit commun comme portant sur un immeuble n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, son achèvement datant de plus de cinq ans.

T.V.A. – BIEN IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

Le vendeur est informé des dispositions relatives à la régularisation de taxe sur la valeur ajoutée aux termes desquelles la taxe antérieurement déduite par un assujetti peut être exigée à son endroit au titre des biens immobiliers d'investissement.

La régularisation sera exigée lorsque l'événement interviendra avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achat, de l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par vingtième.

Toutefois, il y a dispense de régularisation lorsqu'il s'agit de la vente isolée d'un immeuble inscrit au registre des immobilisations et loué au titre des revenus fonciers ou des bénéfices industriels et commerciaux avec reprise des baux soumis de plein droit ou sur option à la taxe sur la valeur ajoutée par l'acquéreur dans la mesure où l'acquéreur n'est pas marchand de biens.

L'ACQUÉREUR est averti dans ce cas de dispense de régularisation qu'il doit reprendre les baux en cours et poursuivre l'activité passible de la taxe.

En conséquence des déclarations et engagements qui seront pris dans ce sens par l'ACQUÉREUR aux termes de l'acte authentique à venir, les parties considèrent que la présente mutation sera assimilée à une transmission d'une universalité, telle que prévue par les dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Le VENDEUR ne sera pas tenu de reverser à l'administration fiscale une fraction de taxe sur la valeur ajoutée effectivement déduite pendant la durée d'utilisation des biens vendus (article 210 de l'annexe II du Code général des impôts).

Par suite, l'ACQUÉREUR n'aura pas à procéder au remboursement du montant de cette taxe sur la valeur ajoutée au VENDEUR qui lui aura remis les indications sur le montant de la TVA en dispense de régularisation.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt des deux parties, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'ACQUÉREUR pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci. L'ACQUÉREUR déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code Civil aux termes desquelles : « La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

Qu'une origine de propriété régulière et trentenaire puisse être justifiée.

Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, 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'ACQUÉREUR déclare être l'habitation.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'ACQUÉREUR qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant,

sans recours contre quiconque.

Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé. Il est également ici rappelé sur ce point les clauses suivantes portées au mandat donné par le VENDEUR, savoir :

- « Il a été rappelé au mandant que le preneur-exploitant dispose d'un droit de priorité à l'achat, légal, dit droit PINEL antérieur à toute mise en commercialisation. En conséquence, le mandant a autorisé le mandataire à purger ledit droit de préférence légal du preneur-exploitant (droit PINEL), en son nom et pour son compte, au prix net vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Le mandant s'engage à retourner au mandataire, dès réception, l'accusé de réception qu'il recevra en suite de cette purge.
- En tant que de besoin, le mandant autorise également tout notaire porté à la promesse afin d'assister les parties de procéder à ladite purge, comme aux notifications de tous autres droits de préemption (notamment droit de préemption urbain) ou de préférence qui s'imposeraient, au nom et pour le compte du mandant. »

Que 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.

DÉCOMPTÉ PRÉVISIONNEL ET FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le décompte prévisionnel de l'acquisition reprenant l'ensemble des sommes à s'établir comme suit :

PRIX DE VENTE	165 750,00 €
----------------------	--------------

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

Frais d'ingénierie/recherche Hors Taxes à charge acquéreur	11 559,52 €
TOTAL INVESTISSEMENT HORS TAXES	177 309,52 €
TVA récupérable sur frais ingénierie/recherche à charge acquéreur	2 311,90 €
La provision sur frais de l'acte de vente («frais de notaire») : à parfaire notamment en raison de l'évolution du taux des impôts sur la mutation.	13 300,00 €
Charge vendeur inclus dans le prix	Mémoire
Éventuelle provision sur frais du prêt envisagé (si hypothèque par exemple) À ce sujet, il est indiqué que le montant de ces frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'établissement Prêteur.	Mémoire
TOTAL À FINANCER	192 921,42 €

RÉALISATION DU FINANCEMENT

Nota : Du tableau ci-dessous dépend l'application de l'option 1 ou de l'option 2

L'ACQUÉREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

Au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de :	
------------------------------------------------	--

Au moyen de ses deniers personnels pour :	192 921,42€
TOTAL EGAL AU TOTAL A FINANCER	192 921,42€

OPTION 1 : Condition suspensive d'obtention de prêt

Au titre de la réalisation du financement ci-dessus, l'ACQUÉREUR déclare payer partie ou la totalité du prix au moyen d'un prêt.

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'ACQUÉREUR 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 :

- Organisme prêteur : Tous organismes
- Montant maximum de la somme empruntée :
- Durée maximale de remboursement : ans
- Taux nominal d'intérêt maximum : % l'an (hors assurances).

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

I - Obligations de l'ACQUÉREUR vis à vis du crédit sollicité et réalisation de la condition suspensive

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans le délai de vingt et un jours à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du VENDEUR par tout moyen de preuve écrite.

L'acquéreur s'engage à transmettre à la société PIERRE LOYERS CONSEIL, 5 Avenue Jean Jaurès – 69007 LYON, dans les 21 jours suivant la date de conclusion du présent contrat, une attestation de demande de concours bancaire émanant de l'organisme sollicité.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard dans les SOIXANTE-QUINZE (75) jours des présentes. Cette obtention devra être portée à la connaissance du VENDEUR par l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que « La condition est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement ».

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, l'ACQUEREUR devra :

- Justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux banques ou établissements financiers différents et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive, dans les vingt-et-un (21) jours des présentes,
- Et se prévaloir, au plus tard dans les 75 jours des présentes, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au VENDEUR à son domicile élu, de la non obtention d'une ou plusieurs offres de prêts ou de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Dans le cas où l'ACQUEREUR n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours suivant la mise en demeure qui lui sera faite par le VENDEUR, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes. Par suite, le VENDEUR retrouvera son entière liberté mais l'ACQUEREUR ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait, à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au VENDEUR en application des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil sus-relatées.

Jusqu'à l'expiration du délai de (8) huit jours suivant mise en demeure ci-dessus, l'ACQUEREUR pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au VENDEUR, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite

voulue par l'article L 313-42 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au VENDEUR.

OPTION 2 : Absence de condition suspensive d'obtention du prêt

Au titre de la réalisation du financement ci-dessus, l'ACQUÉREUR déclare payer la totalité du prix au moyen de ses deniers personnels et ne recourir à aucun prêt pour financer la présente acquisition.

En conséquence, et conformément aux 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, CHAQUE ACQUEREUR reporte de sa main la mention suivante :

« Je reconnais que, si contrairement à mes déclarations aux présentes, je décide de recourir néanmoins à un prêt pour financer l'acquisition des biens objet des présentes, je ne pourrai me prévaloir des dispositions protectrices des articles L312-1 à L312-6 du Code de la consommation et de l'habitation »

+ SIGNATURE de chaque acquéreur :

Je reconnais que, si contrairement à mes déclarations aux présentes, je décide de recourir néanmoins à un prêt pour financer l'acquisition des biens objet des présentes, je ne pourrai me prévaloir des dispositions protectrices des articles L312-1 à L312-6 du Code de la consommation et de l'habitation.

Nota : En cas de pluralité des acquéreurs, chaque acquéreur doit reproduire la mention manuscrite ci-dessus et signer.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, 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 égale à dix pour cent (10%) du prix de vente à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

CONDITIONS GÉNÉRALES

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

1. De prendre les biens ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouveront au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment :
 - de l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes.
 - de l'état de recherche de la présence de termites sur le bien vendu, sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet.
 - des mitoyennetés, de défaut d'alignement ou de différence de contenance du terrain, même supérieure à un vingtième.
 - Le tout sauf si le VENDEUR peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier et sauf application de la loi Carrez sur le mesurage et sauf encore s'il y a lieu à application des articles 1792 et suivants du Code civil.
2. De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le VENDEUR ; et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.
3. De respecter les obligations résultant du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les biens vendus et dont il déclare avoir pris connaissance.
4. De faire son affaire personnelle, dès le transfert de propriété, de la mutation à son nom ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques de construction ainsi que de tous autres

contrats relatifs aux biens vendus, s'ils ont été souscrits directement par le VENDEUR. À ce sujet, le VENDEUR déclare que le bien vendu est actuellement assuré par le locataire en place conformément au bail commercial.

5. D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur les biens vendus, les charges de copropriété ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité. Étant précisé qu'il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures. Étant ci précisé que l'acquéreur sera en la matière subrogé dans les droits d'obligations du vendeur Conformément au bail commercial, dans les relations avec le locataire.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

L'ACQUÉREUR prendra le bien dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sous les garanties dues en vertu des articles 1792 et suivants du Code civil, le tout dans la mesure où elles sont susceptibles d'être encore mises en jeu.

L'ACQUÉREUR exercera ces garanties contre le VENDEUR si celui-ci est considéré comme constructeur de l'ouvrage ; dans le cas contraire, il sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR.

CONSTATS – DIAGNOSTICS

Le dossier de diagnostic technique contenant les diagnostics imposés par la réglementation en vigueur fonction de la date de construction de l'immeuble (amiante/plomb/électricité/gaz/termites etc.) comme l'état sur les risques naturels et technologiques du lieu de situation de l'immeuble doit être fournis par LE VENDEUR.

Ces diagnostics sont annexés aux présentes. Ils seront envoyés, en LR/AR à l'ACQUÉREUR, concomitamment ou postérieurement à la copie des présentes, qui disposera, en vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et le BIEN étant à usage d'habitation et l'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, d'une faculté de se rétracter dans les mêmes conditions que celles visée ci-dessous au paragraphe RÉTRACTATION.

NOUVEAUX ÉTATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS

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

ASSAINISSEMENT

Raccordement au réseau d'assainissement

Le VENDEUR déclare que le BIEN est relié au réseau communal d'assainissement.

Le VENDEUR déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en état de fonctionnement.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

Il déclare expressément au notaire soussigné ne pas vouloir faire établir à ses frais de contrôle de l'assainissement

Le VENDEUR atteste :

-qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent,

-qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure,

-qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

COPROPRIETE – SYNDIC

L'ACQUÉREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels et ce dès le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes. Il sera alors subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant des stipulations dudit règlement, en fera son affaire personnelle et les exécutera ainsi qu'il s'y oblige expressément.

En outre, le VENDEUR remet, à ses frais, à l'ACQUEREUR :

- Une copie du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ;
- Une copie des trois derniers PV d'Assemblée Générale des copropriétaires et du carnet d'entretien, si celui-ci a été élaboré par le syndic ;
- Une copie du pré état-daté du syndic conforme à l'art L 721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

CHARGES ET TRAVAUX DE COPROPRIETE

Rappel des règles de répartition

L'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 modifié par le décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 dispose :

« A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1. Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965 incombe au vendeur.
2. Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
3. Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes ».

Convention sur la répartition des charges et travaux

A titre de conventions particulières entre elles, non opposables au syndic de la copropriété, les parties conviennent des répartitions suivantes :

Charges

L'ACQUÉREUR remboursera au VENDEUR, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, un prorata de la dernière provision exigible au titre du budget prévisionnel.

Ce prorata correspondra à la période comprise entre l'entrée en jouissance de l'ACQUÉREUR et la fin de la période couverte par la provision.

En outre, l'ACQUÉREUR s'engage à rembourser sous huit jours au VENDEUR tous les appels de charges intervenant entre le jour de la vente et la date à laquelle le syndic aura reçu la notification légale de la vente.

Travaux

Les travaux dont l'exécution et le coût ont été votés avant ce jour par une assemblée générale des copropriétaires ou décidés par le syndic avant ce jour, seront à la charge exclusive du VENDEUR qui s'y oblige, qu'ils aient été exécutés ou non.

Les travaux dont l'exécution et le coût seront votés postérieurement à ce jour seront à la charge exclusive de l'ACQUÉREUR qui s'y oblige, à la condition expresse toutefois que le VENDEUR ait informé l'ACQUÉREUR de la convocation d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de copropriétaires, lui en ait communiqué l'ordre du jour, et lui ait donné pouvoir pour y assister, le VENDEUR s'obligeant à transmettre lesdits documents au moins huit jours avant la date fixée pour l'assemblée. A défaut, les travaux votés postérieurement à ce jour

resteraient à la charge du VENDEUR.

Pour l'exécution de cette convention, le VENDEUR s'engage à rembourser à l'ACQUÉREUR tous les appels de fonds concernant le règlement de travaux lui incombant.

Ces éventuels remboursements interviendront directement entre le VENDEUR et l'ACQUÉREUR.

Carnet d'entretien

Il est porté à la connaissance de l'ACQUÉREUR les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment :

« Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic ».

Fonds de travaux

Pour le cas où existerait un fonds de travaux pour assurer le maintien en bon état des parties communes de l'immeuble dont dépend les biens objet des présentes, il est rappelé que conformément à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. En conséquence et conformément à la loi, l'ACQUÉREUR ne remboursera pas le VENDEUR du montant de l'éventuel fonds de travaux attaché au BIEN.

RÉITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard dans un délai de trois mois et demi suivant la signature des deux parties.

L'acte authentique sera reçu par **Maître Florianne PERROT, Notaire à PARIS**, assistant le vendeur.

L'acquéreur souhaitera également être représenté par son notaire. En conséquence interviendra en participation **Maître Grégoire CARAMAGNOL, Notaire à FRÉJUS**

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus.

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. 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.

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 de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de L'ACQUÉREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant L'ACQUÉREUR 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 il 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'ACQUÉREUR, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale 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.

HONORAIRES DE RECHERCHE ET INGENIERIE

PIERRE - LOYERS CONSEIL intervient au titre du présent compromis en sa qualité de négociateur pour le compte du VENDEUR de la présente vente en vertu du mandat de vente susvisé n°2293, et de ses éventuels avenants.

En complément des frais d'agence à la charge du VENDEUR, il est convenu à la charge de l'ACQUEREUR des frais de recherche et ingénierie de 11 559,52 HT soit 13 871,42 TTC dans le cadre de l'acquisition des biens et droits objet des présentes par le truchement d'une convention avec la société PATRIMONIAL CONSULTING, 148 rue Charles Cros - NIMES 30900, au profit de la société PIERRE - LOYERS CONSEIL.

Le règlement des frais d'agence sera exigible le jour de la signature de l'acte authentique de vente des biens objets du présent compromis. Ces règlements s'effectueront directement par le notaire chargé de la régularisation des actes authentiques, ce dans un délai maximum de 48 heures après la signature de l'acte sur présentation d'une facture. Les parties sont informées qu'en cas de non réalisation de conditions suspensives imputable à une partie, la partie responsable devra s'acquitter de son règlement auprès de PIERRE - LOYERS CONSEIL.

DEPOT DE GARANTIE

L'ACQUEREUR déposera immédiatement à la suite des présentes, à titre de dépôt de garantie la somme de **5 800,00 €** à l'ordre de Maître **PERROT**.

L'ACQUEREUR s'engage expressément à effectuer le virement du dépôt de garantie ci-dessus au plus tard sous un délai de dix jours à compter de la première présentation du courrier de notification par recommandé électronique ou par courrier recommandé avec accusé de réception du présent compromis. En cas de non-respect dudit engagement, par défaut de virement des fonds en la comptabilité de Maître **PERROT**, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au VENDEUR.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera en la caisse du notaire jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'ACQUEREUR en s'en dessaisissant et le VENDEUR en en restituant le double.

L'ACQUEREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être 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, cette somme restera acquise au VENDEUR.

À défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'ACQUEREUR ou sa perte en faveur du VENDEUR.

Il remettra 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.

Le simple encaissement du chèque vaudra acceptation par le séquestre de la mission qui lui est confiée.

Les présentes seront résolues de plein droit et sans formalité ni mise en demeure par le seul fait de la constatation du défaut d'approvisionnement total ou partiel du chèque de dépôt de garantie.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'ACQUEREUR. L'ACQUEREUR payera, tous les frais, droits, émoluments et honoraires de l'acte authentique (acte notarié) à régulariser.

En cas de non-réitération du présent compromis, le coût et les émoluments du notaire relatifs aux demandes de toutes pièces d'usage en vue de rédiger le projet d'acte notarié, telles que notamment les pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, seront supportés : 1/ par le VENDEUR si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ; 2/ par l'ACQUEREUR dans tous les autres cas. À cet effet, l'ACQUEREUR autorise le notaire chargé de l'instruction du dossier de constituer dès réception du dossier, le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement : l'ACQUEREUR sera débiteur des sommes ainsi engagées, dans la limite de 200,00 €. Les présentes seront résolues de plein droit et sans formalité ni mise en demeure par le seul fait de la constatation du défaut du versement de la provision sur frais que le notaire

réclamera pour la constitution du dossier.

RÈGLEMENT DE L'IMPÔT FONCIER

L'ACQUÉREUR réglera au VENDEUR le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier pour la période de jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

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

MANDAT DE VENTE

PIERRE - LOYERS CONSEIL intervient au titre du présent compromis en sa qualité de négociateur pour le compte du VENDEUR de la présente vente en vertu du mandat de vente susvisé n°2293, et de ses éventuels avenants (honoraires de 15 750,00€ HT TVA en sus récupérable). Le règlement des frais d'agence sera exigible le jour de la signature de l'acte authentique de vente des biens objets du présent compromis. Ces règlements s'effectueront directement par le notaire chargé de la régularisation des actes authentiques, ce dans un délai maximum de 48 heures après la signature de l'acte sur présentation d'une facture. Les parties sont informées qu'en cas de non réalisation de conditions suspensives imputable à une partie, la partie responsable devra s'acquitter de son règlement auprès de PIERRE - LOYERS CONSEIL.

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR est libre de substituer toute personne physique ou morale de son choix au titre de la réitération authentique de la présente promesse, sauf à strictement garantir les mêmes conditions d'achat.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les biens objet des présentes.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Des données personnelles sont traitées concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à

l'effacement et à la communication de leurs données

En outre, pour procéder à la vente de son ou ses biens immobiliers le VENDEUR a fait appel aux services de la société PIERRE-LOYERS CONSEIL. De son côté, l'ACQUEREUR a été accompagné du professionnel de l'immobilier de son choix pour procéder à l'Acquisition des biens objets des présentes.

En conséquence, pour mener à bien ses missions et suivre la vente de son client, PIERRE LOYERS CONSEIL traite des données personnelles de l'ACQUEREUR et du VENDEUR. Ces données sont destinées à PIERRE-LOYERS CONSEIL ainsi que, le cas échéant, à ses sous-traitants et à ses prestataires. PIERRE-LOYERS CONSEIL met en œuvre un traitement de données à caractère personnel, dont elles sont responsables, ayant pour finalité la gestion commerciale de la présente convention, le suivi des dossiers de vente, ainsi que la gestion de la relation client et notamment la diffusion de messages commerciaux par PIERRE-LOYERS CONSEIL ainsi que par ses partenaires. Les données collectées à ce titre sont indispensables à ce traitement.

PIERRE LOYERS CONSEIL s'engage à :

* Ne traiter desdites données personnelles que dans le respect de la réglementation applicable, conformément aux finalités précitées et aux intérêts légitimes du VENDEUR et de l'ACQUEREUR liés à ces finalités ;

* Ne conserver les données personnelles du VENDEUR et de l'ACQUEREUR que pour la durée légale nécessaire à la bonne exécution des relations entre chacune des Parties et PIERRE-LOYERS CONSEIL, augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou à la défense par l'auteur du traitement de ces données de ses droits en justice, et tant qu'une relation commerciale sera entretenue ;

* Conserver les données personnelles au sein d'un pays de l'Union européenne ;

* Préserver, selon les règles de l'art, la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des données personnelles ;

* À ne pas reproduire, exploiter, utiliser les données personnelles du VENDEUR et de l'ACQUEREUR pour son propre compte ou pour le compte des tiers précités, pour des finalités étrangères à celles décrites ci-dessus.

Conformément aux dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement général européen pour la protection des données personnelles (UE 2016/679), le VENDEUR et l'ACQUEREUR disposent chacun d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité des données les concernant, ainsi que d'un droit d'opposition à ce que les données à caractère personnel les concernant fassent l'objet d'un traitement. Ces droits s'exercent par courrier accompagné, pour des raisons de sécurité, d'une copie d'un titre d'identité signé à l'adresse postale correspondant au siège social de PIERRE-LOYERS CONSEIL ou par courriel à l'adresse contact@pierre-loyers.fr

Le délai d'examen de la demande formulée par le VENDEUR ou l'ACQUEREUR ne court qu'à compter de la date de réception par PIERRE-LOYERS CONSEIL de la preuve de l'identité du demandeur.

Conformément aux dispositions des articles L223-1 et suivants du Code de la consommation, les Parties disposent de la faculté de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de BLOCTEL : www.bloctel.gouv.fr/

ÉLECTION 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.

Sinistre pendant la validité du compromis

Si un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle frappe 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'ACQUEREUR soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

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

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

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

L'ACQUÉREUR pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'ACQUÉREUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit ACQUÉREUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

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

OBLIGATIONS DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'À L'ENTRÉE EN JOUISSANCE DE L'ACQUÉREUR

Sous réserve de la situation locative, entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUÉREUR, le BIEN vendu demeurera sous la garde et possession du VENDEUR.

FACULTÉ DE RÉTRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, si l'ACQUÉREUR est considéré comme non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

Aussi, si l'ACQUÉREUR n'est pas un professionnel de l'immobilier ou une société, le présent acte lui sera officiellement notifié. À ce titre, l'ACQUEREUR accepte d'ores et déjà que ladite notification d'ouverture du délai de rétractation lui soit adressée :

- **Soit par voie postale Lettre Recommandée avec Accusé de Réception ;**
- **Soit par voie électronique certifiée** auquel cas chacune des parties mandate PL CONSEIL pour que le présent avant contrat lui soit notifié par lettre recommandée électronique, à l'adresse e-mail qu'elle a fournie, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques. Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé à la représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et la société PL CONSEIL de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière. Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est MAILEVA.

Dans un délai de DIX (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la notification, postale ou électronique, l'ACQUÉREUR pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

À cet égard, le VENDEUR constitue pour son mandataire l'Office Notarial susvisé aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à l'ACQUÉREUR que dans l'hypothèse où il bénéficierait de cette faculté de rétractation et l'exercerait, celle-ci sera considérée comme définitive.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, si aucun versement ne peut intervenir directement entre les parties pendant le délai de rétractation, l'alinéa deuxième dudit article dispose que :

« Lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat de 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. »

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Conformément aux Articles 1366 et 1367 du Code Civil, le présent Contrat pourra être signé électroniquement par les Parties ou leurs représentants mentionné en tête.

Les Parties reconnaissent ainsi expressément que des signatures électroniques pourront être utilisées pour la signature du présent Contrat par ces signataires.

Par conséquent et conformément aux dispositions de l'Article 1375 du Code Civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacune des Parties ne sera pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie à cet accord en cas de signature électronique. La remise de copies électroniques du Contrat à chacune des Parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie au Contrat.

Fait à Le Pour le VENDEUR	Fait à Le Pour l'ACQUÉREUR
SIGNATURE(S)	SIGNATURE(S)