

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION SANS EMPRUNT (1)

A - SOMME À FINANCER

- Prix de la vente ..... →
- Prix des meubles meublant ..... →
- Provision pour frais d'acte ..... →
- Frais de négociation (si ceux-ci sont prévus à la charge de l'ACQUÉREUR) ... →
- [ ] ..... →
- TOTAL →

B - PLAN DE FINANCEMENT

L'ACQUÉREUR déclare qu'il n'envisage pas de contracter d'emprunt pour financer son acquisition, ce financement devant être assuré pour la totalité à l'aide de ses deniers personnels et assimilés.

L'ACQUÉREUR est informé que la signature du compromis de vente sans condition suspensive de l'obtention de prêt signifie que l'acquisition du bien ne dépendra pas de l'obtention d'un prêt auprès d'un organisme financier. Par conséquent, si toutes les autres conditions suspensives prévues au compromis se réalisent, il y aura accord entre les PARTIES sur le prix et la chose et la vente sera alors considérée comme parfaite, au sens de l'article 1583 du code civil. L'ACQUÉREUR, dans ces conditions, sera obligé d'acheter le bien, aux prix et conditions prévus au titre du présent avant-contrat. Sauf à perdre l'indemnité d'immobilisation et en dehors du délai de rétractation de dix jours à compter de la signature de l'avant-contrat, l'ACQUÉREUR ne pourra se dédire.

Il confirme ci-après son intention, par une mention écrite de sa main, conformément à l'article L. 313-42 du code de la consommation.

DÉCLARATION(S) MANUSCRITE(S) DE L'ACQUÉREUR OU DES CO-ACQUÉREURS

"Je soussigné(e) (nom et prénoms) déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que, si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue au livre III chapitre III du code de la consommation relatif au crédit immobilier."

(1) Si cette page est utilisée : ne pas utiliser les 2 pages suivantes, les barrer en transversal.

Paraphes :

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION À L'AIDE D'EMPRUNTS IMMOBILIERS (2)

A - SOMME À FINANCER

- Prix de la vente ..... →
- Prix des meubles meublant ..... →
- Provision pour frais d'acte ..... →
- Provision pour frais d'emprunt ..... →
- Frais de négociation (si ceux-ci sont prévus à la charge de l'ACQUÉREUR) .... →
- [ ] ..... →
- TOTAL →

B - PLAN DE FINANCEMENT

L'ACQUÉREUR déclare que son acquisition sera financée de la façon suivante :

- À l'aide de ses deniers personnels et assimilés à concurrence de ..... →
- À l'aide d'un ou plusieurs prêts bancaires ou assimilés d'un montant global de ..... →
- À l'aide de tout ou partie d'un prêt relais pour un montant de ..... →

C - DÉCLARATION DE L'ACQUÉREUR

L'ACQUÉREUR déclare :

- Que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose aux demandes de prêts qu'il se propose de solliciter.
- Que le montant de ses emprunts en cours (autres que ceux nécessaires à la présente acquisition) ainsi que ses ressources mensuelles s'élèvent aux sommes respectivement indiquées ci-après :

D - CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS

- Montant global des PRÊTS BANCAIRES OU ASSIMILÉS à solliciter ..... →
- Taux d'intérêt maximum (hors frais de dossiers, d'assurance et d'hypothèque) . →
- Durée du prêt ..... →
- Montant maximal du PRÊT RELAIS (le cas échéant) à solliciter ..... →
- Taux d'intérêt maximum (hors frais de dossiers et d'hypothèque) ..... →
- Durée du prêt (maximum 2ans) ..... →
- [ ] ..... →
- CHARGES MENSUELLES MAXIMALES →

L'ACQUÉREUR déclare que ses ressources lui permettent de solliciter ces prêts et qu'il se propose de les contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement.

Le cas échéant, l'acquéreur déclare notamment solliciter un prêt relais afin de financer son acquisition couvrant au minimum le montant indiqué au paragraphe B.

E - ORGANISMES FINANCIERS SOLLICITÉS PAR L'ACQUÉREUR

L'ACQUÉREUR entend solliciter ce ou ces crédits, par des démarches personnelles, auprès des organismes financiers de son choix et notamment auprès des organismes suivants :

(2) Si cette page est utilisée : ne pas utiliser la page précédente, la barrer en transversal.

Paraphes :



CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AU FINANCEMENT

La présente vente est soumise à la condition suspensive de l’obtention du ou des prêts qui seront sollicités par l'ACQUÉREUR (et, le cas échéant, par le mandataire si l'ACQUÉREUR lui a confié cette mission au paragraphe K) et dont les caractéristiques ont été définies au paragraphe D ci-avant. Cette condition suspensive est stipulée au seul profit de l'ACQUÉREUR.

F - DURÉE ET RÉALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

La durée de validité de la présente condition suspensive est fixée ci-contre, étant entendu que, conformément à l'article L. 313-41 du code de la consommation, elle ne peut être inférieure à 1 mois à compter de la date de signature du présent acte :

Durée

jours

Date d'échéance

Le à 18 heures

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que l'ACQUÉREUR aura obtenu, dans le délai fixé ci-avant, un ou plusieurs prêts couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt et répondant aux caractéristiques définies au paragraphe D.

G - PROROGATION ÉVENTUELLE DE LA DURÉE

Si les parties décidaient, pour des raisons de pure convenance personnelle, de proroger conventionnellement la durée de la présente condition suspensive, cette prorogation ne pourrait se faire que sur demande expresse de l'ACQUÉREUR formulée par écrit et acceptation écrite du VENDEUR.

H - OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

L'ACQUÉREUR s’engage à faciliter l’instruction des dossiers de prêts et à effectuer dans les plus brefs délais toutes les démarches lui incombant directement afin de ne pas augmenter la durée d’immobilisation des biens à vendre, laquelle pourrait constituer pour le VENDEUR un préjudice financier très grave.

Il s’oblige notamment :

- à déposer une ou plusieurs demandes de prêts répondant aux caractéristiques définies ci-avant paragraphe D et couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt.
- à fournir, à première demande, tous renseignements et documents et se soumettre à toute visite médicale qui pourront lui être demandés par les organismes financiers sollicités et, le cas échéant, par le mandataire dûment mandaté.

I - NON-RÉALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Si la condition suspensive n’est pas réalisée dans le délai prévu au paragraphe F, sans que ce défaut incombe à l'ACQUÉREUR et sauf renonciation par ce dernier à ladite condition dans la forme prévue au paragraphe J, chacune des parties retrouvera sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d’autre.

Dans ce cas, tout versement effectué par l'ACQUÉREUR lui sera immédiatement et intégralement restitué.

En revanche, si la non-obtention des prêts a pour cause la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit de l'ACQUÉREUR comme en cas de comportements ou de réticences de nature à faire échec à l’instruction des dossiers ou à la conclusion des contrats de prêts, le VENDEUR pourra demander au tribunal de déclarer la condition suspensive de prêt réalisée, en application de l’article 1304-3 du code civil avec attribution de dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de l’immobilisation abusive des biens à vendre.

Dans cette éventualité, l'ACQUÉREUR devra également indemniser le mandataire du préjudice causé par cette faute et le séquestre ne pourra se dessaisir des fonds qui lui sont confiés que d’un commun accord entre les parties ou en vertu d’une décision de justice devenue définitive.

J - RENONCIATION À LA CONDITION SUSPENSIVE

Si l'ACQUÉREUR décide de renoncer à la présente condition suspensive, soit parce que le montant total des prêts offerts est inférieur à celui des prêts sollicités, soit pour des raisons de pure convenance personnelle, il devra le notifier au VENDEUR et/ou au mandataire avant l’expiration du délai fixé au paragraphe F.

Cette notification, formulée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé, devra obligatoirement contenir la mention manuscrite prévue par l’article L. 313-42 du code de la consommation.

K - MANDAT DE FINANCEMENT

Pour s'assurer une possibilité supplémentaire de crédit, l'ACQUÉREUR donne mandat exprès au mandataire afin de solliciter en son nom et pour son compte, un ou plusieurs prêts répondant aux caractéristiques énoncées au paragraphe D. À cet effet, il s'engage à fournir au mandataire les pièces et renseignements nécessaires à l’instruction des dossiers de prêts.

Le mandataire qui sollicite, qui recueille l’accord du mandant sur une opération de banque ou qui lui en expose oralement ou par écrit les modalités en vue de sa réalisation, est qualifié d’intermédiaire en opération de banque.

A ce titre, le mandataire certifie répondre aux obligations suivantes : avoir la capacité professionnelle (article R.519-6 code monétaire et financier), être immatriculé au registre unique des intermédiaires en opérations de banque (article L.546-1 CMF), détenir une assurance responsabilité civile et une garantie financière spécifique (articles R.519-16 et L.519.4 CMF) et être lié par un mandat spécifique délivré par un établissement de crédit (article L.519-2 CMF).

L’exécution de cette mission par le mandataire est gratuite et ne donnera lieu à aucune rémunération à la charge du mandant. Toutefois, en cas d’acceptation par le mandant d’un ou plusieurs prêts proposés par l’établissement de crédit précité auquel le mandataire aura transmis sa demande, le mandataire pourra recevoir et conserver toute commission qui pourrait éventuellement lui être versée par ledit établissement. Le mandant déclare avoir parfaite connaissance de ces conditions et les accepte.

L'ACQUÉREUR

Signature précédée de la mention manuscrite  
"Lu et approuvé, bon pour mandat"

LE MANDATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite  
"Lu et approuvé, mandat accepté"

Paraphes :

B - AUTRES DIAGNOSTICS :

II - PRIX DE VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix indiqué ci-dessous et payable en totalité le jour de la signature de l'acte authentique.

Le prix ne comprend pas les honoraires si ceux-ci sont à la charge de l'ACQUÉREUR.

PRIX DU BIEN IMMOBILIER

Somme en toutes lettres : Deux cent quarante deux mille quatre cent dix euros

Somme en chiffres : 242 410 €

Le cas échéant, prix des meubles meublant vendus avec le bien immobilier :

PRIX DES MEUBLES MEUBLANT

Somme en toutes lettres : cinq cent quatre vingt dix euros

ttc. Taux de TVA :

Somme en chiffres : 590 €

De convention expresse, le versement effectif de la totalité du prix et du montant des frais ainsi que la signature de l'acte authentique nécessaire pour la publication foncière conditionneront le transfert du droit de propriété au profit de l’ACQUÉREUR.

III - PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Date d'entrée en jouissance

L'ACQUÉREUR sera propriétaire des biens à vendre à compter du jour de la signature de l'acte authentique. Il en prendra la jouissance à la date indiquée ci-contre par la prise de possession réelle ou par la perception des loyers.

LE VENDEUR s’oblige, jusqu'à signature de l’acte authentique, à conserver en bon état le bien jusqu'à sa délivrance, en y apportant tous les soins d’une personne raisonnable.

La vente est consentie et acceptée sous les conditions ordinaires et de droit que l'ACQUÉREUR s'oblige à accomplir :

- 1 - JOUISSANCE :** Prendre les biens vendus dans l’état où ils se trouveront le jour de l’entrée en jouissance, sans garantie de la part du VENDEUR de bonne foi en raison du bon ou mauvais état du sol, du sous-sol ou des bâtiments, des vices de toute nature apparents ou cachés, d’une erreur dans la désignation ou la contenance, celle-ci fût-elle supérieure ou inférieure à 1/20<sup>ème</sup>, devant faire son profit ou sa perte. Toutefois, la présente clause sera considérée sans objet si le VENDEUR est un professionnel de l’immobilier.
- 2 - GARANTIE DE LA SUPERFICIE :** Pour les lots de copropriété, la superficie desdits lots telle qu’elle est indiquée dans la désignation qui précède fait l’objet de la garantie instituée par l’article 46 de la loi du 10.07.1965 (loi Carrez).
- 3 - SERVITUDES :** Souffrir les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus, profiter de celles actives s'il en existe.
- 4 - TAXES - CHARGES :** Acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impositions, taxes et charges de toute nature auxquelles les biens sont ou seront assujettis, étant précisé que la taxe foncière sera payée par les deux parties, au prorata de leur occupation dans l'année civile de l'entrée en jouissance.

Autres répartitions des charges

- 5 - ASSURANCES :** Faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance et abonnements divers souscrits par le VENDEUR et relatifs aux biens vendus. Dans tous les cas, maintenir ces derniers assurés à une compagnie notoirement solvable.

- 6 - FRAIS :** Payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

Paraphes :



## V - CONDITIONS SUSPENSIVES



VII - INTERDICTION AU VENDEUR

Le VENDEUR s'interdit, et ceci jusqu'à la signature de l'acte authentique, d'aliéner à une autre personne que l'ACQUÉREUR les biens vendus quels que soient les avantages qu'il pourra en tirer, l'ACQUÉREUR se réservant le droit de demander en justice l'annulation de tous actes faits en violation des présentes, nonobstant tous dommages et intérêts.

VIII - RÉALISATION

Les présentes constituent dès leur signature un accord définitif sur la chose et sur le prix, et le VENDEUR ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente en se prévalant de l'article 1590 du code civil et en offrant de restituer le double de la somme versée.

L'acte authentique sera établi sur convocation du notaire à la date prévue ci-dessous, sous réserve de l'obtention, par ce dernier, de toutes les pièces, titres et documents nécessaires à la perfection de l'acte.

La signature de l'acte authentique est prévue :

☒ à la date du

☐ dans un délai de

Notaire désigné :

Me Lucile AUBRY

Notaire à : Ciré-d'Aunis (17290) - 2 rue du four

Tél : 05 46 55 32 10 Mail : office.cire@17055.notaires.fr

Clerc :

éventuellement assisté de :

Me Delphine LAGRUE

Notaire à : Lusen (85400) - 2 Quai nord du port

Tél : 02 51 56 01 22 Mail :

Clerc :

IX - CLAUSE PÉNALE

En application de la rubrique "RÉALISATION" et après levée de toutes les conditions suspensives, il est convenu, au cas où l'une des parties viendrait à refuser de régulariser par acte authentique la présente vente dans le délai imparti, qu'elle pourra y être contrainte par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites et de recours à justice et sans préjudice de tous dommages et intérêts. Toutefois, la partie qui n'est pas en défaut pourra, à son choix, prendre acte du refus de son co-contractant et invoquer la résolution du contrat.

Dans l'un et l'autre cas, il est expressément convenu que la partie qui n'est pas en défaut percevra de l'autre partie, à titre d'indemnisation forfaitaire de son préjudice, la somme de :

Somme en toutes lettres : vingt quatre mille deux cent quarante et un euros

Somme en chiffres : 24 241 €

De plus, dans l'une et l'autre éventualité, une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération restera due au mandataire, dans les conditions de forme prévues ci-après à la rubrique "NÉGOCIATION", l'opération étant définitivement conclue (article 74 du décret 72-678 du 20.07.1972).

X - NÉGOCIATION

Les parties reconnaissent formellement que le mandataire désigné page 1 les a mis en présence avec le concours éventuel de l'agence :

AGENCE icoc immo bilier

26 place du Minage

85400 Lusen

et a négocié et rédigé les termes, prix et conditions des présentes.

Paraphes :

Lorsque l'avant-contrat porte sur la vente d'un lot annexe (remise, cave, place de stationnement, garage, etc.), seuls la fiche synthétique de copropriété, le règlement de copropriété et les informations financières sont requis.

L'ACQUÉREUR atteste de la remise des éléments du présent B - dans un document qu'il signe et date de sa main.

**ATTENTION : Lorsque l'ensemble de ces documents et informations SAUF le carnet d'entretien, la notice d'information et le diagnostic technique global n'ont pas été remis à l'ACQUÉREUR à la date de signature de l'avant-contrat, le délai de rétractation ou de réflexion ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'ACQUÉREUR.**

Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de l'avant-contrat prévues à l'article L. 271-1 du CCH.

C - RÉPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ À LA DATE DE LA CESSION (le cas échéant) :

Aux termes de l'article 6-2 du décret du 17.03.1967, le principe de répartition des provisions sur charges à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété est le suivant :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10.07.1965, **incombe au VENDEUR** ;
- 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** ;
- 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 cette approbation**.

Cependant, aux termes de l'article 6-3 du décret du 17.03.1967, toutes les clauses répartissant les charges entre le VENDEUR et l'ACQUÉREUR d'un lot sont possibles ; le cas échéant, la convention de répartition de charges est indiquée dans les "AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES" en page 11. **Ces stipulations n'ont d'effet qu'entre les parties.**

**Le syndic conserve donc pour débiteur celui que les dispositions ci-dessus désignent.**

9 - SUR LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES :

A - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (article L. 271-4 du CCH) :

L'immeuble a été construit le 2005,  
Le VENDEUR remet, dès la signature des présentes, le dossier de diagnostic technique contenant les éléments ci-dessous établis par un ou plusieurs diagnostiqueurs certifiés (article L. 271-6 du CCH).

Article R.271-4 du CCH (extrait) : "(...) Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait : ...

- c) De faire appel, en vue d'établir un document devant être établi dans les conditions prévues à l'article L. 271-6, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6. (...)".

☒ **un état des risques naturels et technologiques** (ERP : état des risques et pollutions) :

établi le 25/04/2024, et daté de moins de 6 mois avant la signature de l'acte authentique car l'immeuble est situé dans une zone visée au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou par un arrêté préfectoral prévu au III du même article ;

L'immeuble est situé dans une zone :

- ☐ couverte par un plan de prévision des risques technologiques ;
- ☐ couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ;
- ☒ sismique ;
- ☐ couverte par un plan de prévention des risques miniers ;
- ☐ en Secteur d'Information sur les Sols (SIS) ;
- ☐ à potentiel radon classée niveau 3.

Si, après le compromis de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

Le VENDEUR certifie ☒ que l'immeuble objet des présentes n'a pas fait l'objet de sinistre(s) ayant donné lieu au versement d'une indemnité visée par l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du code des assurances ;  
☐ que l'immeuble objet des présentes a fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité visée aux article L. 125-2 ou L. 128-2 du code des assurances.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'état des risques naturels et technologiques, l'ACQUÉREUR peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

☐ **un état des nuisances sonores aérienne** : établi le \_\_\_\_\_  
qui détermine si l'immeuble est situé dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit qui n'a qu'une valeur indicative. La responsabilité du VENDEUR ne pouvant être mise en cause par l'ACQUÉREUR, sauf s'il est avéré que l'immeuble est situé dans une telle zone qui est consultable sur le site [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr) et que ce plan ne figure pas dans cet état.

Paraphes :



4 - **SUR LES SERVITUDES ET L'URBANISME** : Que les biens, objet des présentes, ne sont à sa connaissance grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du plan d'aménagement et d'urbanisme et de la loi en général, les questions d'urbanisme faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.

5 - **SUR LA SITUATION HYPOTHÉCAIRE** : Que les biens à vendre sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toutes hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, il s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.

6 - **SUR SES OBLIGATIONS DE PROPRIÉTAIRE** : Qu'il a satisfait à toutes ses obligations de propriétaire relativement au bien vendu (NOTAMMENT, SELON LES CARACTERISTIQUES DU BIEN, INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION ET A LA RENOVATION DUDIT BIEN, SOUSCRIPTION D'ASSURANCE, SECURITE DES PISCINES, DIVISION DU TERRAIN, ENTRETIEN CHAUDIERE, DETECTEUR DE FUMEE...). Le cas échéant, les dispositions prises pour une obligation non satisfaite sont précisées au paragraphe VI – "AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES".

7 - **SUR L'ÉTAT D'OCCUPATION** :

Que ces biens seront le jour de l'entrée en jouissance ☒ libres de toute location, occupation, réquisition ou encombrement. ☐ loués selon l'état locatif annexé aux présentes.

Si les locaux sont vendus loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau BAILLEUR. Toute clause contraire entre le VENDEUR et l'ACQUÉREUR est inopposable au locataire.

8 - **SUR LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA COPROPRIÉTÉ** :

**A - APUREMENT DES CHARGES DE LA COPROPRIÉTÉ (le cas échéant) :**

Qu'il s'oblige à obtenir, à la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le certificat mentionnant l'apurement des charges de copropriété (article 20 - loi du 10.07.1965), auprès du syndic désigné ci-dessous :

Coordonnées du syndic

Nom et adresse :

**B - INFORMATION DE L'ACQUÉREUR (article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation) :**

Si le lot ou la fraction de lot vendu d'un immeuble bâti est à usage total ou partiel d'habitation, doivent avoir été remis à l'ACQUÉREUR sur tout support et par tout moyen, au plus tard le jour de la signature du présent avant-contrat, les informations et documents suivants :

- la fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant s'ils ont été publiés ;
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf si le copropriétaire VENDEUR n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic ;
- les informations financières suivantes :
  - le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire VENDEUR au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
  - les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'ACQUÉREUR ;
  - l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
  - lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattaché au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire VENDEUR au titre du lot ;

Par exception, les syndicats comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros, n'ont pas à communiquer les sommes susceptibles d'être dues par l'ACQUÉREUR ainsi que l'état global des impayés ;

À l'exception des sommes susceptibles d'être dues par l'ACQUÉREUR, ces informations financières sont à jour des informations soumises à la dernière assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes.

- le carnet d'entretien de l'immeuble (contenu défini par le décret n°2001-477 du 30.05.2001) ;
- une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété dont le contenu est fixé par arrêté ;
- le cas échéant, les conclusions du diagnostic technique global.

Lorsque l'ACQUÉREUR est déjà propriétaire d'un lot au moins dans la copropriété, seules les informations financières sont requises ;

Paraphes :

En conséquence, chacune des parties s'engage à régler audit mandataire dès que l'opération conclue par son intermédiaire aura été constatée par acte authentique, la rémunération ou partie de rémunération prévue à sa charge, figurant au mandat et indiquée ci-après :

à la charge du VENDEUR (ces honoraires seront versés directement par le VENDEUR ou par l'intermédiaire du notaire)

T.T.C.

mandat n° : en date du :

à la charge de l'ACQUÉREUR (ces honoraires seront à verser en sus de la somme stipulée au paragraphe PRIX DE VENTE)

Deux mille euros

12000 €

T.T.C.

mandat n° : 28572 en date du : 2/04/2024

En cas d'exercice du droit de préemption, les honoraires resteront dus selon les prévisions du mandat : le VENDEUR pour la part prévue à sa charge, le préempteur pour la part prévue à la charge de l'ACQUÉREUR.

**XI - LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS DU 13 DÉCEMBRE 2000**

1 - Si le présent compromis sous signature privée n'a pas pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation ou si l'ACQUÉREUR n'est pas un "NON PROFESSIONNEL", la loi SRU ne s'applique pas et le versement s'effectue dans les formes indiquées ci-après (paragraphe XII "VERSEMENT DE L'ACQUÉREUR - SÉQUESTRE").

2 - Si le présent compromis sous signature privée a pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation par un ACQUÉREUR "NON PROFESSIONNEL", la loi SRU s'applique.

☐ Le présent acte est conclu entre deux non-professionnels :

A) la loi SRU instaure un délai de rétractation (article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation) de 10 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.

B) la loi SRU interdit tout versement avant l'expiration du délai de rétraction (article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation reproduit ci-dessous).

À l'issue de ce délai, le présent contrat sera soumis à la condition suspensive d'un versement par l'ACQUÉREUR.

Ce versement s'effectuera au plus tard jours après l'expiration du délai de rétractation dans les formes indiquées ci-dessous (paragraphe XII "VERSEMENT DE L'ACQUÉREUR - SÉQUESTRE").

☒ Le présent acte est régularisé par l'intermédiaire d'un professionnel (mandataire désigné en page 1) :

A) la loi SRU instaure un délai de rétractation (article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation) de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la notification de l'acte faite :

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception (AR), ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise ; en cas de pluralité d'acquéreurs, bénéficiant d'un droit de rétractation, domiciliés à la même adresse, ceux-ci se donnent mutuellement procuration pour réceptionner les courriers recommandés leur notifiant la présente ;

- soit par remise en main propre conformément à l'article D. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire du droit de rétractation inscrit de sa main, en page 16 des présentes, les mentions suivantes : "... 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..." (article D. 271-6 du CCH).

La faculté de rétractation est exercée par lettre recommandée AR ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

B) la loi SRU régit le versement au séquestre (article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation reproduit ci-dessous)

L'ACQUÉREUR effectue un versement entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés dans les formes indiquées ci-dessous (paragraphe XII "VERSEMENT DE L'ACQUÉREUR - SÉQUESTRE"). Si l'ACQUÉREUR décide de renoncer au présent compromis de vente pendant le délai de rétractation, le séquestre devra lui restituer le dépôt sous 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Paraphes :



XII - VERSEMENT DE L'ACQUÉREUR - SÉQUESTRE

1 - SÉQUESTRE : l'ACQUÉREUR effectue ce dépôt,

Entre les mains de :

séquestre choisi d'un commun accord entre les parties comme dépositaire de ce versement.

Son montant s'élève à :

Somme en toutes lettres :

Somme en chiffres :

Référence du versement :

Si l'agent immobilier est le séquestre, et conformément à l'article 5 de la loi du 02.01.1970, le versement est effectué à l'ordre de l'établissement de crédit :

N° du compte :

Ce versement s'imputera sur le prix convenu de la vente, sauf application de l'une des conditions suspensives indiquées aux présentes, auquel cas il serait intégralement restitué à l'ACQUÉREUR.

2 - MISSION DU SÉQUESTRE : Le séquestre remettra au VENDEUR, dans les huit jours ouvrables, copie du reçu délivré à l'ACQUÉREUR et conservera la somme qui lui est confiée avec pour mission de la ventiler suivant les cas exposés ci-avant.

La remise de cette somme, à l'une ou l'autre des parties selon ces prévisions, déchargera le séquestre de sa mission, sans qu'il soit besoin de reçu ou de justificatif d'aucune sorte.

Toutefois, en cas de non-réalisation pure et simple, le délai de rétractation (le cas échéant) étant écoulé et les conditions suspensives réalisées, il ne pourra remettre lesdits fonds qu'en vertu d'un accord amiable signé entre les parties ou d'une décision judiciaire.

Texte législatif (code de la construction et de l'habitation)

**Article 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."

XIII - ATTRIBUTION DE JURIDICTION - LITIGES

Tous litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation des biens à vendre.

Le VENDEUR professionnel (au sens de l'article liminaire et L. 611-1 du code de la consommation) informe l'ACQUÉREUR que, dans le cadre de la relation entre le consommateur et le professionnel, il peut avoir recours à un dispositif de médiation, conformément aux dispositions du code de la consommation

Coordonnées et site Internet du médiateur

VIVONS MIEUX ENSEMBLE

465 Avenue de la Libération

54000 Nancy

Mail : mediation@vivons-mieux-ensemble.fr

Paraphes :

ONT CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

le VENDEUR, en s'obligeant et en obligeant ses héritiers et ayants droit solidairement entre eux, fussent-ils mineurs ou incapables, à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues, vend à l'ACQUÉREUR qui accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives énoncées aux présentes, les biens et droits immobiliers désignés ci-après.

SITUATION ET DÉSIGNATION

Adresse (n°, rue, étage, bâtiment, n° de porte, code postal, ville) : 1 rue du champ des alouettes - 85400 Luçon (Vendée)

Désignation : préciser les renseignements du cadastre (section, n°) - Le cas échéant, préciser que le bien est en copropriété, le nombre et les n°s de lots, le nombre de millièmes - loi Carrez : superficie privative des lots supérieurs à 8m² à l'exclusion des lots à usage de cave, garage et emplacement de stationnement (mention obligatoire, article 46 de la loi du 10.07.1965), nom, prénoms, adresse et qualité de la personne ayant effectué le mesurage et annexer le document de mesurage aux présentes.

Une maison d'habitation comprenant : une pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée, une arrière cuisine, quatre chambres, salle d'eau, WC indépendant, garage.

Jardin

Figurant ainsi au cadastre : Section AE numéro 361 d'une surface de 08 ares 65 centiares (00 ha 08 a 65 ca)

Une copie du plan cadastral est annexée au compromis

Le BIEN forme le lot numéro trente six (36) du lotissement dénommé "LE LUCIUS" créé suivant arrêté de l' Maire par le maire de la commune le 23 octobre 2001. Les pièces du lotissement ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Jean-Philippe MARY, notaire aux Sables d'Orne le 8 novembre 2002 publié au bureau des hypothèques de Fontenay le Comte le 19 novembre 2002 volume 2002 P numéro 6032

tels que lesdits biens existent et se comportent dans leur état actuel, avec toutes les dépendances, sans aucune exception ni réserve, l'ACQUÉREUR déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités et dispensant le VENDEUR d'une plus ample désignation.

I - DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

1 - SUR L'ÉTAT CIVIL : Qu'il s'oblige à faire dans l'acte de réalisation des présentes les déclarations civiles d'usage et que rien dans ces déclarations ne s'oppose à cette réalisation.

2 - INFORMATION PRÉALABLE : le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUÉREUR les informations dont il dispose concernant l'immeuble, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent compromis de vente, dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'ACQUÉREUR. Cette information ne porte pas sur la valeur de la prestation.

3 - SUR L'ORIGINE DE PROPRIÉTÉ : Qu'il est seul propriétaire des biens pour les avoir acquis et s'engage à fournir, à première demande du mandataire, tous titres de propriété et pièces nécessaires à la vente :

Renseignements concernant l'acte d'acquisition

Précédent propriétaire : Monsieur Nicolas Antoine Ghislain Eric MOUVIAU et Madame Betty Huguette Patricia Ydier, son épouse.

Date, nature de l'acte et mentions de l'enregistrement : Acte de vente du 9 octobre 2008 rédigé par Maître Bertrand THABARD, notaire à Luçon, enregistré au bureau des hypothèques de Fontenay le Comte le 9 décembre 2008, volume : 2008 P numéro 6410.

Paraphes :



## LES SOUSSIGNÉS :

VENDEUR(S) (1)

Madame Anne Marie Laure Marguerite SACTET, retraitée, veuve de Monsieur Michel Marie Jacques Nicolas HUNEBELLE, demeurant à SAINTE GEMME LA PLAINE (85400), EHPAD xainte famille, 18 rue de l'église.

Née à MONASTIR-TUNISIE le 22 avril 1943.

De nationalité Française

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Sous curatelle renforcée de Madame Catherine Chantal Anne MONNIER demeurant à Comphin en Poitou (85780) - 65 rue de Crepaine.

Née à AMIENS le 20 septembre 1971.

De nationalité Française

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

d'une part,

ET :

ACQUÉREUR(S) (1)

Monsieur Sébastien Philippe Jean-Pierre ROGNOW, ingénieur génie civil, demeurant à SAINT JEAN DE BEUGNE (85210), 11 rue de la chataigneraie.

Né à ORLÉANS le 10 janvier 1992

De nationalité Française

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Maura Antoinette Lydie BOUYER, ingénieure agroalimentaire, demeurant à SAINT JEAN DE BEUGNE (85210), 11 rue de la chataigneraie.

Née à LA ROCHELLE le 22 juin 1992

De nationalité Française

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Lien par un Pacte Civil de Solidarité enregistré à la mairie de Saint-Lô (50010) le 19 octobre 2018

d'autre part,

Si interviennent à la vente plusieurs VENDEURS et/ou plusieurs ACQUÉREURS, ceux-ci seront réputés agir conjointement et solidairement entre eux sous la désignation "le VENDEUR" et "l'ACQUÉREUR".

(1) - Pour chaque personne physique, indiquer : nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, nationalité, profession, état matrimonial ou pacs.  
- Pour les sociétés, indiquer : forme, dénomination, capital social, siège, n° RCS, nom, qualité et adresse de son représentant.

Paraphes :

## XIV - AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

La partie ayant un doute sur l'étendue du pouvoir d'un des représentants signataires aux présentes pourra, préalablement à la signature de la promesse, demander par écrit au représenté de lui confirmer l'habilitation du représentant tel que prévu par l'article 1158 du code civil.

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu.

Par ailleurs, l'ACQUÉREUR déclare effectuer le paiement du prix de vente et, des éventuels honoraires, au moyen de ses fonds propres, et, le cas échéant, de concours bancaires.

Conformément aux articles L. 561-1 et suivants du code monétaire et financier, l'acquéreur déclare que l'opération envisagée aux termes des présentes n'est pas liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.

## XV - ACTION EN NULLITÉ

L'une des parties pourra demander à la partie pouvant se prévaloir d'une nullité au contrat, de confirmer celui-ci ou d'agir en nullité dans un délai de six mois. Passé ce délai le contrat sera réputé confirmé.

Au moment de la demande, la cause de la nullité doit avoir cessé et respectera les conditions visées à l'article 1183 du code civil.

Ladite action ne pourra être invoquée que pour une violation de la sauvegarde d'un intérêt privé propre à l'une des parties.

## XVI - SIGNATURE(S) DES PARTIES

RAYÉS NULS

..... mots  
..... lignes

Paraphes :

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_  
en autant d'originaux qu'il y a de parties.

Le VENDEUR

Date et signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite  
"Lu et approuvé - Bon pour accord"

L'ACQUÉREUR

Date et signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite  
"Lu et approuvé - Bon pour accord"

Les données à caractère personnel, recueillies pour les présentes, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé, par le MANDATAIRE (responsable de traitement), ses collaborateurs et/ou membres d'un réseau professionnel auquel il appartient. L'exigence de fourniture de ces données à caractère personnel est nécessaire à la bonne exécution du présent contrat. Si le responsable de traitement utilise les données à d'autres finalités que celles évoquées ci-dessus, il fournira une notice distincte d'information aux personnes concernées. Les données à caractère personnel sont conservées pour une durée n'excédant pas celle nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont collectées et dans la limite des délais de prescription légale.

Conformément à la loi du 06.01.78, les PARTIES disposent, auprès du MANDATAIRE, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité et d'opposition au traitement des données. En cas de difficulté, les PARTIES peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL directement depuis le site <https://www.cnil.fr>. Aux termes de l'article L.223-2 du code de la consommation, les PARTIES disposent d'un droit d'opposition au démarchage téléphonique en inscrivant leur numéro sur la liste bloctel : [www.bloctel.gouv.fr](http://www.bloctel.gouv.fr)

Paraphes :



(1) pour faire courir le délai de rétractation l'article D. 271-6 du CCH exige, outre la mention manuscrite, la reproduction intégrale de l'article L. 271-2 du CCH (cf page 14 des présentes).

de biens droits immobiliers

# MANDATAIRE

Axel LASCOUX

site web : [www.jcocc.fr](http://www.jcocc.fr)