

8. INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER - CONSTITUTION DE CHARGE

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 Bien, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du Bien.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du Vendeur.

Le non-respect de cette obligation par le Vendeur permet à l'Acquéreur de résilier le présent compromis aux torts du Vendeur et d'obtenir l'indemnité forfaitaire visée dans le paragraphe ci-avant relatif à la clause pénale.

Le Vendeur atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le Bien.

9. ABSENCE DE FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Il est convenu entre les Parties que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'Acquéreur. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit, sauf accord préalable et écrit des Parties.

10. SINISTRE PENDANT LA VALIDITÉ DU COMPROMIS

Le Vendeur indique que le Bien est assuré et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant le Bien.

La validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le Bien inhabitable et/ou impropre à son utilisation/exploitation.

Si un sinistre quelconque frappait le Bien durant la durée de validité des présentes, l'Acquéreur aurait la faculté, à son entière discrétion :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente du Bien 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 de vente convenu au présent. Dans ce cadre, l'Acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits du Vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

11. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

En cas de décès du Vendeur (personne physique) avant l'acte notarié visé par les présentes, ses ayants droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Toutefois, dans le délai de quinze (15) jours du moment où il a eu connaissance du décès du Vendeur et au plus tard dans un délai de trois mois à partir dudit décès, l'Acquéreur pourra demander à être dégagé du présent compromis en raison du risque d'allongement déraisonnable du délai de la passation de l'acte notarié par suite de la survenance de cet événement, ce par lettre recommandée avec accusé de réception adressé au Vendeur ou à ses ayants-droits. La vente du Bien sera alors résolue de plein droit un mois à partir de la réception dudit courrier recommandé, sauf à ce que les Parties soient convoquées chez le notaire visé au paragraphe 2. ci-dessus en vue de passer l'acte notarié.

Dans ce cas, l'acte notarié doit être passé au plus tard dans les deux mois de la réception dudit courrier recommandé. À défaut de passation d'acte notarié dans ce dernier délai sans la faute de l'Acquéreur, le présent compromis est résolu de plein droit, ce sans aucune d'indemnité d'aucune sorte pour les Parties de part et d'autre.

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

12. RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUÉREUR

En cas de décès de l'Acquéreur avant la passation de l'acte notarié visé au paragraphe 2. ci-dessus, la vente du Bien pourra être résiliée par les ayants-droits de l'acquéreur décédé si bon leur semble, ce uniquement pendant un délai maximum d'1 mois à partir dudit décès et par lettre recommandée avec accusé de réception adressé au Vendeur. En ce cas, le présent compromis est résolu de plein droit et les ayants-droits de l'acquéreur décédé sont redevables solidairement et indivisiblement i) d'une indemnité équivalente à 50% de la clause pénale visée au paragraphe 5. ci-dessus à l'égard du Vendeur et ii) d'une indemnité équivalente à 50% de la commission visée au paragraphe 2. ci-dessus à l'égard de l'Agent.

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.

13. DEVOIR D'INFORMATION

Conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le Vendeur déclare avoir porté à la connaissance de l'Acquéreur l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent compromis de vente du Bien et dont l'importance pourrait être déterminante du consentement de l'Acquéreur.

L'Acquéreur déclare avoir porté à la connaissance du Vendeur l'ensemble des besoins spécifiques déterminants de son consentement.

