

6. CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

CAPACITÉ

Les Parties attestent chacun en ce qui la concerne que rien ne vient limiter leur capacité pour la conclusion du présent et l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment (sans que cette liste ne soit exhaustive) :

que leur état civil et leurs qualités indiquées en tête des présentes sont exacts ;

qu'elles ne sont concernées par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes ;

qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de faillites, sauf à ce que cela soit spécifié aux présentes ;

qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de surendettement, sauf à ce que cela soit spécifié aux présentes.

Chacune des Parties contracte sous la condition essentielle que les déclarations ci-dessous de l'autre Partie sont exactes.

SOLIDARITÉ & INDIVISIBILITÉ

En cas de pluralité de Vendeur et/ou d'Acquéreur, ceux-ci contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes de manière solidaire et indivisible entre eux, sans que cela soit nécessairement rappelée à chaque fois.

GARANTIE ET POSSESSION

Le Vendeur garantit l'Acquéreur contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

À ce sujet, le Vendeur déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que le Bien ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des sites et monuments,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le Bien ne fait l'objet d'aucune emprise sur le sous-sol,
- que le Bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le Bien n'a pas fait, de sa part, l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du Bien en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le Bien n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'Acquéreur un droit quelconque sur le Bien pouvant empêcher la vente (en ce inclus et sans que cette liste ne soit limitative, tout pacte de préférence ou de rachat),
- subroger l'Acquéreur dans tous ses droits et actions.

ÉTAT DU BIEN

L'Acquéreur prendra le Bien dans l'état où il se trouve à ce jour bien connu de sa part pour l'avoir vu et visité. Le Vendeur s'interdit formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

L'Acquéreur déclare que la désignation du Bien figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

CONTENANCE

Le Vendeur ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier au sein duquel se trouve le Bien.

INTÉGRALITÉ DU PRIX

Les Parties déclarent, conformément à la loi modifiée du 28 janvier 1948 tendant à assurer la perception juste et exacte des droits d'enregistrement et de succession, que le présent compromis de vente contient l'intégralité du prix de vente convenu entre les Parties et que ce prix de vente n'est donc ni modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation ou diminution du prix.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET CONTRE LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Sans préjudice quant à toute autre éventuelle obligation découlant de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme, les Parties déclarent, conformément à la prédicta loi, qu'elles sont les bénéficiaires réels de la vente immobilière sous compromis et que ni le Bien vendu par le Vendeur, ni les fonds investis par l'Acquéreur ne proviennent d'une infraction de blanchiment ou de financement du terrorisme.

IMPÔT FONCIER ET TAXES COMMUNALES

Le Vendeur déclare être à jour des mises en recouvrement de l'impôt foncier et des taxes communales au plus tard au jour de l'acte notarié. L'Acquéreur sera redevable de l'impôt foncier et des taxes communales à compter du transfert de propriété.

L'impôt foncier, s'il est exigible, est dû pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

Les taxes communales, selon la périodicité à laquelle elles sont dues, si elles le sont, seront réparties entre le Vendeur et l'Acquéreur en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'Acquéreur réglera directement au Vendeur, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxes communales.

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le Vendeur à compte du transfert de jouissance.

Les Parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le Vendeur déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procèdera, si nécessaire, à la régularisation de ses abonnements de sorte que ceux-ci n'entravent pas la souscription de nouveaux abonnements par l'Acquéreur, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCES

L'Acquéreur, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le Bien et confèrera à cet effet mandat au Vendeur, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.