

**Les conditions générales des présentes s'appliquent à défaut de dispositions différentes stipulées en conditions particulières.**

## **CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :**

« **LE VENDEUR** » en s'obligeant et obligeant ses héritiers et ayants-droit solidairement entre eux, fussent ils mineurs ou incapables, vend, par les présentes, à « **L'ACQUÉREUR** » qui accepte et s'engage à acquérir, sous les conditions suspensives ci-après énoncées, les biens et droits immobiliers désignés aux présentes et dénommés « **L'IMMEUBLE** », que « **L'ACQUÉREUR** » déclare bien connaître, pour l'avoir vu et visité aux fins des présentes, dispensant « **LE VENDEUR** » d'une plus ample désignation. Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1112-1 du Code civil, celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code civil. Par ailleurs, les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations ont été menées de bonne foi.

## **PROPRIÉTÉ ET JOUSSANCE**

L'ACQUÉREUR sera propriétaire de l'immeuble vendu le jour de la signature de l'acte authentique, et il en aura la jouissance le même jour, le VENDEUR s'engageant à le rendre libre de toute occupation.

S'il est prévu que le bien est vendu occupé, le transfert de jouissance consistera en la perception des loyers au profit de l'ACQUÉREUR qui fera son affaire de l'information de l'occupant du transfert de propriété à son profit. En cas de vente en cours de mois, le loyer et accessoires y afférents seront répartis au prorata temporis.

## **DÉCLARATIONS DU VENDEUR**

- Qu'il a la capacité d'aliéner les biens et droits, objets de la présente vente, les frais nécessités par une éventuelle division de propriété restant à sa charge, sauf convention contraire rapportée au paragraphe « Conditions particulières ».
- Que les biens vendus ne sont grevés d'aucune inscription hypothécaire autre que celle garantissant les prêts existants ; dans ce cas, il en rapportera mainlevée à ses frais. Dans le cas où il n'en rapporterait pas mainlevée ou accord de mainlevée préalablement à l'acte authentique, la vente serait résolue de plein droit.
- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, judiciaire, conventionnel ou contractuel à la libre disposition des biens vendus ; qu'il n'a omis aucune information susceptible d'être utile à l'ACQUÉREUR.
- Qu'il n'a pas connaissance de vice(s) caché(s) ou de tout élément pouvant rendre l'immeuble impropre à sa destination.
- Que le gros-œuvre, et le second-œuvre ne présentent pas de désordres apparents.
- Que l'utilisation et le fonctionnement des divers installations et équipements donnent entière satisfaction.
- Que les biens vendus ne proviennent pas d'une division interdite par l'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- Le cas échéant, que la piscine est équipée d'un dispositif de sécurité normalisé, conformément aux articles L. 128-1 et R.128 1 et suivants du CCH.
- Qu'à sa connaissance, l'immeuble ne contient ni termites ni autres insectes xylophages. Si l'immeuble se trouve dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, il fournira un état parasitaire de moins de six mois.
- Qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble n'a été atteint de saturnisme. Les parties reconnaissent avoir été informées par le RÉDACTEUR de la teneur des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants, et R. 1334-1 et suivants, du Code de la santé publique. Si l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949, un constat de risque d'exposition au plomb est annexé aux présentes.
- Qu'à sa connaissance l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances.
- Sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité : lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, le VENDEUR de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'ACQUÉREUR de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. Cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.
- État de l'installation intérieure de gaz : le VENDEUR de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans doit fournir un état de cette installation.
- Électricité : le VENDEUR de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit fournir un état de cette installation.
- **Que les renseignements fournis sont sincères, véritables et complets et qu'il n'a omis aucun renseignement susceptible de troubler la jouissance paisible du bien ou d'en réduire la valeur.**

## DÉCLARATION DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations déterminantes pour son consentement à l'acquisition du bien.

## CHARGES ET CONDITIONS

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions suivantes que l'ACQUÉREUR s'oblige à exécuter :

- Prendre possession de cet immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie du bon ou mauvais état, la différence de contenance, fut-elle supérieure à un vingtième, devant faire son profit ou sa perte sauf application de l'art. 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ; le VENDEUR s'engageant à maintenir l'immeuble dans son état actuel avec tous ses éléments par destination. Le VENDEUR accepte que l'ACQUÉREUR effectue une visite des biens vendus juste avant la réitération des présentes par acte authentique, afin de lui permettre de constater l'absence de modification apportée à l'état du bien tel qu'il a été la base de leur engagement respectif.
- Jouir des servitudes actives et supporter celles passives s'il en existe, sans recours contre le VENDEUR. À ce sujet, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude, autres que celles résultant de l'acte d'origine de propriété, du règlement de copropriété, du cahier des charges, de l'urbanisme, ou des conditions particulières énoncées aux présentes.
- Supporter les impôts et autres charges de l'immeuble vendu à compter du jour de l'entrée en jouissance ; précision faite que la taxe d'habitation sera acquittée entièrement par l'occupant au premier janvier de l'année en cours. La taxe foncière sera acquittée par le VENDEUR et lui sera remboursée au prorata temporis par l'ACQUÉREUR lors de la réalisation de la vente, en fonction de la date d'entrée en jouissance.
- Continuer ou résilier, mais à ses frais, la police d'assurance concernant les biens vendus.