CLAUSE PENALE

Nonobstant la réalisation de toutes les conditions suspensives sus mentionnées, pour le cas où l’une quelconque des parties se refuserait à signer l'acte authentique de vente après avoir été mis en demeure par l’autre de s’exécuter, elle s’engage à lui verser une somme de

(représentant 10 % du prix de vente) à titre de dommages et intérêts forfaitaires sans que cette stipulation de dommages et intérêts puisse nuire, en aucune façon, au droit de chacune d’elles de poursuivre la réalisation de la présente vente par tous moyens de droit.

Cette somme ne serait pas due si la réalisation de la vente ne pouvait intervenir par suite de la défaillance de l'une des conditions suspensives ci-dessus prévues.

Etant ici précisé qu’il est rappelé les termes du second alinéa de l'article 1152 du Code civil ci-après littéralement rapportés : "Le juge peut, même d'office modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire sera réputée non écrite. "

DEPOT DE GARANTIE

p.n garantie de ses engagements, l'ACQUEREUR verse la somme de représentant 5 % du prix de vente, à titre d’acompte.

Cette somme est remise à l’instant même à Maître Valérie WOHL-DAHAN, notaire rédacteur des présentes.

D’un commun accord, les parties choisissent comme tiers convenu, Valérie WOHL- DAHAN.

Le tiers convenu mandataire commun des parties détiendra cette somme pour le compte de qui il appartiendra.

Ce dernier aura pour mission de remettre la somme versée au VENDEUR ou à l’ACQUEREUR dans les conditions ci-dessous visées.

Le tiers convenu ici présent, accepte cette mission.

En cas de défaut de paiement, total ou partiel, par l'établissement teneur du compte, du ou des chèques remis par l'ACQUEREUR, tant pour le paiement de l'acompte que des frais de l'acte, la vente sera résiliée de plein droit, sans aucune formalité judiciaire.

Pour le cas où l'ACQUEREUR userait de la faculté de rétractation dont il est parlé ci-après, le dépôt de garantie lui serait restitué sans intérêt dans le délai de 21 jours prévu par la loi, et le séquestre sera valablement déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme.

En cas de réalisation de la présente vente, ladite somme s’imputera sur le prix et les frais de l’acte dus par l’ACQUEREUR.

L’ACQUEREUR ne pourra recouvrer la somme versée à titre d’acompte que s’il justifie de la non réalisation de l’une ou l’autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées.

Il devra alors apporter la preuve que cette défaillance ne provient ni de son fait, ni de sa négligence. Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au VENDEUR par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée.

L’ACQUEREUR autorise d’ores et déjà le tiers convenu à se libérer de cette somme entre les mains du VENDEUR, dans les conditions ci-dessus, dès constatation de son manquement aux obligations résultant des présentes.

Le présent versement ne pourra en aucun cas être considéré comme un versement d’arrhes tel que prévu à l’article 1590 du Code civil permettant aux parties de se délier de leur engagement.

REGULARISATION

Dans l’hypothèse où l’une au moins des conditions suspensives ne serait pas réalisée dans les délais prévus, les présentes seraient automatiquement caduques et les parties libérées de tout engagement.

En cas de réalisation des conditions suspensives prévues aux termes des présentes dans les délais de validité déterminés, la réitération des présentes par acte authentique aura lieu au plus tard le xxxxxxxxxx 2013 suivant acte à recevoir par Maître BARBIERI, notaire à CHAMONIX MONT BLANC, avec la participation de maître Valérie WOHL-DAHAN

moyennant le versement par l’ACQUEREUR du prix et des frais nécessaires à la réalisation des présentes.

Ledit acte devra être réitéré au plus tard à la date fixée ci-dessus, sauf prorogation éventuelle jusqu’à la date de réception de l’ensemble des pièces administratives nécessaires à la rédaction de l’acte authentique de vente, notamment en cas de droits de préemption non purgés.

Le cas échéant, la date de prorogation ne pourra excéder le xxxxx 2013.

La date fixée pour la réitération par acte authentique ou la date de sa prorogation ci- dessus fixée ne sera pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel chacune des parties pourra sommer l’autre de s’exécuter.

Ainsi, comme il a été dit ci-dessus, si la vente se réalise, la somme éventuellement versée à titre de dépôt de garantie par l’ACQUEREUR s’imputera sur le prix et les frais de l’acte dus par celui-ci.

NON REITERATION DE LA VENTE : Du fait de l’acauéreur :

Si l’ensemble des conditions suspensives prévues aux présentes étaient réalisées et que l’ACQUEREUR se refusait à réitérer la vente dans le délai ci-dessus fixé, le VENDEUR pourrait, après l’avoir mis en demeure de s’exécuter par lettre recommandée avec accusé de réception, faire constater la vente par voie judiciaire, invoquer, le cas échéant, le bénéfice de la clause pénale et obtenir d’éventuels dommages et intérêts.

Du fait du vendeur :

De la même manière, si l’ensemble des conditions suspensives étaient réalisées et que le VENDEUR se refusait à réitérer la vente dans le délai fixé, l’ACQUEREUR pourrait, après l’avoir mis en demeure de s’exécuter selon le même formalisme, faire constater la vente par voie judiciaire, invoquer, le cas échéant, le bénéfice de la clause pénale et obtenir d’éventuels dommages et intérêts.

Les frais de justice seraient dans l’un et l’autre cas, à la charge de la partie défaillante.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR, soit au profit de toute personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, à la condition que cette substitution n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation.

L'ACQUEREUR sera tenu, solidairement avec la personne substituée de tous les engagements pris envers le VENDEUR aux termes du présent avant-contrat, notamment du paiement du prix et des frais et de l’exécution de l’ensemble des charges et conditions.

Le VENDEUR devra être averti de cette substitution par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à celui-ci ou au notaire rédacteur. L’acte de substitution devra comporter la reconnaissance de la part de l’ACQUEREUR que la substitution n’opère pas novation.

Par ailleurs, l’ACQUEREUR fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes éventuellement versées par lui aux termes des présentes dont il ne pourra réclamer aucune restitution au VENDEUR.

INTERDICTION FAITES AU VENDEUR ENTRE LA SIGNATURE DES PRESENTES ET LA REALISATION DE LA VENTE

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de vente, ou avant qu'il ne soit constaté par le notaire chargé de la régularisation de cet acte la défaillance des conditions suspensives ci-dessus prévues, le VENDEUR s'interdit expressément :

- de consentir toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, toute promesse d'aliénation totale ou partielle et toute mise en location du bien vendu,

- de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque.

- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit, sauf avec l’accord préalable de l’ACQUEREUR.

ENGAGEMENT DE CONSERVATION ET D’ENTRETIEN DU BIEN

Le VENDEUR conservera la charge des risques sur l’immeuble vendu jusqu’à la prise de possession de l'ACQUEREUR.

En conséquence, le VENDEUR s'engage à conserver et maintenir dans les lieux tous les éléments définis comme immeubles par destination (tels les supports de tringles à rideaux, les revêtements de sol, les poignées de porte, les fils électriques d’éclairage équipés d’ampoules, les arbres et arbustes d’ornement, l'équipement de chauffage et l’équipement sanitaire...)

L'ACQUEREUR pourra effectuer une nouvelle visite des lieux juste avant la prise de jouissance de l'immeuble pour s'assurer du respect de cet engagement.

Par ailleurs, le VENDEUR s'engage, jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, à conserver et entretenir l'immeuble et ses dépendances dans leur état actuel, à maintenir le bien assuré, à conserver en bon état de fonctionnement ses éléments d’équipements principaux en les protégeant notamment du gel, à réparer les dégâts qui surviendraient et à faire toutes déclarations auprès de son assurance, le cas échéant.

DECLARATION DES PARTIES SUR LA CAPACITE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR confirment l'exactitude des déclarations portées ci- dessus, concernant leur état-civil.

Ils ajoutent :

- ne pas être en état de tutelle, curatelle, ni être placés sous le régime de la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de leurs biens,

- ne pas être en état de cessation des paiements, de redressement ou liquidation judiciaire;

- ne pas être concernés par les dispositions de la loi du 31 décembre 1989 relative au règlement des situations de surendettement.

- et jouir de la plénitude de leurs droits et capacité.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR L’IMMEUBLE

Le VENDEUR déclare:

- que l’immeuble vendu ne fait l’objet ni d’un arrêté d’insalubrité, ni d’une interdiction d’habiter, ni d’un arrêté de péril ;

- qu’il ne fait pas non plus l’objet d’une injonction de travaux ;

- qu’il est libre de toute inscription, hypothèque ou charge quelconque.

SOLIDARITE DES HERITIERS DU VENDEUR

Si le VENDEUR est une personne physique, ses héritiers présomptifs auront l’obligation de poursuivre la réalisation de la vente, si celui-ci venait à décéder pendant la durée de validité des présentes.

De la même façon, si le VENDEUR est une personne morale, ses associés auront également l’obligation de poursuivre la réalisation de la vente, en cas de dissolution.

ABSENCE DE SOLIDARITE DES HERITIERS DE L’ACQUEREUR

Si l’ACQUEREUR est une personne physique, ses héritiers présomptifs n’auront pas l’obligation de poursuivre la réalisation de la vente, si celui-ci venait à décéder pendant la durée de validité des présentes. Ils auront la faculté d’y renoncer, sans indemnité.

Si un dépôt de garantie a été versé, celui-ci leur sera purement et simplement restitué.

De la même façon, si l’ACQUEREUR est une personne morale, ses associés n’auront pas l’obligation de poursuivre la réalisation de la vente, en cas de dissolution.

DECLARATIONS FISCALES

En cas de réalisation de la vente, les présentes seront soumises à l’impôt sur les mutations à titre onéreux au taux de droit commun prévu par l’article 1594 D du Code général des impôts.

REGIME D’IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur du présent compromis des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, relatifs au régime d’imposition des plus-values immobilières.

Il s’engage à fournir au notaire qui sera chargé de régulariser les présentes par acte authentique, tous les renseignements, documents ou justificatifs nécessaires, afin que celui-ci puisse établir la déclaration de la plus-value et procéder au paiement de l’impôt éventuellement dû, lors de la formalité de transcription de l’acte de vente.

Le VENDEUR déclare avoir été averti que le montant de cet impôt, s’il est dû, sera, le cas échéant, prélevé sur le prix de vente.

Domicile fiscal :

Le VENDEUR déclare que son domicile fiscal ou son siège social est celui indiqué en tête des présentes et qu’il dépend pour la déclaration de ses revenus du service des impôts de MENTON.

DROIT DE RETRACTATION

Le présent acte ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel d'un bien immobilier à usage d'habitation, il entre dans le champ d'application des articles L.271-1 et L.271-2 du Code de la construction et de l’habitation. Il ne deviendra donc définitif qu’après l'expiration d'un délai de sept jours pendant lequel l'ACQUEREUR bénéficiera d'un droit de rétractation.

A cette fin, cet acte sera notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai de rétractation courra à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée.

Il est ici rappelé :

- qu'en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,

- et qu'en vertu des dispositions de l'article 1315 alinéa 2 du Code civil, il appartient à l'ACQUEREUR de prouver qu'il a exercé sa faculté de rétractation dans le délai imparti.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire expéditeur de la notification, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

En cas de rétractation dans le délai précité, le présent contrat sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle. Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de sept jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement la caducité des présentes.

Les dispositions de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, sont ci-dessous reproduites :

" 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 sept 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. "

En outre, il est ici précisé qu'en application des dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur ne peut effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Cependant, le présent contrat étant conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, l'acquéreur pourra effectuer un versement entre les mains du notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique. Si l'acquéreur décidait d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds versés lui seraient restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente mentionnés ci-dessus seront à la charge de l’ACQUEREUR.

L’ACQUEREUR verse ce jour, à titre de provision sur frais, la somme de TROIS CENTS Euros (300,00 Eur).

11 autorise d’ores et déjà le notaire rédacteur des présentes à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l’éablissement de l’acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d’obtention par lui de son financement.

Cette somme viendra en compte sur le prix et frais, en cas de réitération des présentes par acte authentique.

En cas de non réitération des présentes par fait, négligence ou défaillance de l’ACQUEREUR et ce quelque soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

Cependant, dans l’hypothèse où l’ACQUEREUR exercerait son droit de rétractation, ladite somme lui serait intégralement restituée.

PUBLICITE FONCIERE

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire rédacteur que désormais, tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire.

De ce fait, le dépôt au rang des minutes d'un notaire d'un acte sous seing privé, contresigné ou non, même avec reconnaissance d'écriture et de signature, ne peut donner lieu aux formalités de publicité foncière.

Préalablement averties par le notaire rédacteur des conséquences pratiques de cette réglementation, les parties déclarent vouloir en faire leur affaire personnelle.

POUVOIRS

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clerc ou employé du notaire susnommé chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes, à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables à la rédaction de cet acte et toutes notifications ou déclarations d'intention d'aliéner exigées par la loi, notamment aux éventuels titulaires de droits de préemption ou du droit de préférence, avec faculté de signer les documents nécessaires.

CONCILIATION MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l’une d’elles pourra préalablement à toute instance judiciaire soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le Président de la Chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l’acte.

Le Président de la Chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s’appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l’exigibilité d’une créance.

MENTION LEGALE D’INFORMATION

Conformément à l’article 32 de la loi n°78-17 "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalité d'actes.

A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la Conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins de statistiques.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l’office notarial de ADRESSE : NICE CEDEX 4 (06304) 6,

Avenue des Phoceens, B.P. 4219 - Tél : 0493928620 - Fax: 0493928629 - Courriel: notaires.opera-nice@notaires.fr ou via le Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office à cpd-adsn@notaires.fr.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l’article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l’intégralité du prix convenu et qu’ils sont informés des sanctions encourues en cas d’inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Fait en un seul exemplaire original rédigé sur 23 pages, par dérogation expresse à l'article 1325 du Code civil, lequel, d'un commun accord entre les parties et dans leur intérêt commun, restera déposé entre les mains de Maître Valérie WOHL-DAHAN, notaire susnommé, chargé d’établir l'acte de vente et constitué tiers dépositaire jusqu'à la réalisation authentique des présentes.

A xxxxxx , le xxxxxxxxx DEUX MILLE TREIZE.

Ledit acte comprenant :

- mots rayés nuls :

- chiffres rayés nuls :

- lignes rayées nulles :

- barres tirées dans les blancs :

• renvois :