



COMPROMIS DE VENTE DE TERRAIN A BATIR

LOT N°

« Le hameau de la Pêcherie - PREFAILLES »

12 terrains à bâtir

Entre les soussignés :

La Société Coopérative de production d'Habitations à Loyer Modéré La Maison Familiale de Loire-Atlantique, S.A. Coopérative à capital variable, siège social sis Allée Jean Raulo 44 814 SAINT-HERBLAIN, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 869 800 359, représentée par Mickaël Hardouin en qualité de Directeur, domicilié pour ses fonctions au siège de ladite Société.

ci-après désignée "**le VENDEUR**" d'une part,

et

ACQUEREUR

Nom : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

Adresse mail : _____

Tél. domicile : _____

Tél. portable : _____

Profession : _____

Date et lieu de naissance : _____

CO-ACQUEREUR

Nom : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

Adresse mail : _____

Tél. domicile : _____

Tél. portable : _____

Profession : _____

Date et lieu de naissance : _____

SITUATION FAMILIALE

Célibataire(s) Concubinage Pacsé(s) le _____

Divorcé(s) le _____ En instance de divorce

Marié(s) à : _____ Le : _____

Régime matrimonial : _____ (obligatoire) Nbre enfants à charge : ____

Pour les personnes physiques, joindre obligatoirement la photocopie de la carte d'identité ou du passeport.

Pour les personnes morales, un extrait K-bis, les statuts, la photocopie de carte d'identité ou du passeport du représentant légal et son pouvoir.

ci-après désigné(s) "**ACQUEREUR**" d'autre part,

1 - PREAMBULE

Les conditions d'accèsion à la propriété de ces logements revêtent, pour le réservant en sa qualité de Société HLM, un caractère social. Le protocole d'accord conclu le 28 mars 2002 entre la Fédération des coopératives HLM et le secrétariat d'Etat au logement prévoit que :

- Les coopératives ne peuvent vendre des logements qu'à des ménages respectant les plafonds de ressources requis par les prêts PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), 10 % des ménages devant être sous les plafonds des prêts PAS (Prêt Accession Sociale), et sous les plafonds PSLA dans le cadre des contrats de Location-Accession en Annexe.
- L'achat dans le cadre de la loi « Duflot » est autorisé.

La loi du 10 septembre 1947, dans son article 3, prévoit quant à elle que « Les coopératives ne peuvent admettre les tiers non sociétaires à bénéficier de leurs services ».

Le réservataire devra à ce titre, se porter acquéreur d'une action, d'un montant de 16 €, dès la signature du présent contrat, par chèque libellé au nom de Maison Familiale de Loire Atlantique.

CECI EXPOSE, il est convenu ce qui suit :

Le **VENDEUR** confère à l'**ACQUEREUR** qui accepte, la faculté d'acquérir l'immeuble ci-après désigné.

2 - DESIGNATION

Commune de **PREFAILLES** une parcelle de terrain à bâtir formant le lot N° ... de l'opération ci-dessus citée, d'une superficie de ... m², cadastrée conformément au plan ci-annexé.

Il est précisé que les superficies et cotes du terrain ne sont qu'indicatives et qu'elles ne seront définitives qu'après bornage du lot sans pour autant que le prix ci-après ne puisse être revu. Toutefois, si la surface du lot présente une surface différente de plus de 10% à celle ci-dessus précisée, l'**ACQUEREUR** pourra si bon lui semble, renoncer à l'acquisition sans perdre son dépôt de garantie.

Il devra notifier cette décision par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les dix jours de la réception par lui du plan mentionnant la surface définitive.

3 - PRECISIONS SUR LE LOTISSEMENT

Le **VENDEUR** expose que le bien objet des présentes est situé dans un lotissement.

Demeurent ci-annexés :

- le permis d'aménager du lotissement dont il s'agit et ses modificatifs éventuels,
- le règlement,
- le cahier des charges,
- le programme des travaux,
- la convention de transfert des espaces communs,
- l'étude de sol,
- le plan de vente provisoire ou définitif établi par le Géomètre-Expert,
- l'attestation de la Surface plancher attribuée à la parcelle.

Les documents ci-dessus sont remis ce jour à l'**ACQUEREUR** qui reconnaît en avoir préalablement pris connaissance.

Par ailleurs, le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** qu'il tient à sa disposition l'ensemble des pièces constituant le dossier administratif relatif à l'opération, consultable également auprès de la Mairie concernée.

4 - PRIX DE LA VENTE

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de : **PRIX EN CHIFFRES €uros (EN LETTRES EUROS)**.

Le présent contrat est conclu à un prix TVA incluse, au taux de **20 %**, actuellement en vigueur, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique, étant précisé que ladite vente entre dans le champ d'application de la TVA.

Toute variation du taux de TVA, pour quelque cause que ce soit, sera supportée par l'**ACQUEREUR**, ou lui bénéficiera, sachant que, sauf dispositions réglementaires contraires, la TVA est exigible lors du règlement du prix.

Les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'oblige à leur paiement.

5 - SERVITUDE(S) PARTICULIERE(S)

Les éventuelles servitudes particulières grevant ou bénéficiant au lot vendu figurent en annexe.

6 - DATE INDICATIVE DE LIVRAISON (LE CAS ECHEANT)

L'**ACQUEREUR** est informé que la date de livraison (date d'achèvement des travaux de viabilisation – hors finition) est prévue pour le 2^{ème} semestre 2016. Elle pourra être reportée en raison d'une cause légitime (intempéries, retards imputables aux services concessionnaires ou à la conjoncture économique et sociale dans le secteur des travaux publics ...) ou en raison d'une force majeure.

7 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES

La loi n° 2003-699 du 30.07.2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, dispose dans son article 77, codifié L 125-5 du code de l'environnement, que les acquéreurs de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par **un plan de prévention des risques technologiques** ou **par un plan de prévention des risques naturels prévisibles**, prescrit ou approuvé, ou dans **des zones de sismicité définies par décret en conseil d'Etat**, doivent être informés par le **VENDEUR** de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

En cas de non respect de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que l'**ACQUEREUR** peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

Si la commune est concernée par un tel plan de prévention, un état des risques naturels et technologiques, **datant de moins de six mois à ce jour**, figure en annexe des présentes, ce que l'**ACQUEREUR** reconnaît expressément, lequel déclare en outre, faire son affaire personnelle de cette situation.

Si après la signature des présentes et avant la réitération notariée, les biens objet des présentes se trouvaient être inscrits dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, en encore si l'arrêté préfectoral faisant l'objet d'une mise à jour, le **VENDEUR** s'engage à fournir un état des risques ou la mise à jour de l'état existant.

Si le terrain, objet des présentes, est concerné par le zonage sismique édicté par les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 et par l'arrêté du même jour, l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir

été informé que son permis de construire doit respecter les règles de construction parasismiques, selon les dispositions des textes visés ci-dessus.

8 - ETAT DU TERRAIN - Déclaration du VENDEUR et conditions spécifiques relatives aux termites

La situation du bien objet des présentes au regard de la réglementation relative aux termites, en application de la loi du 8 juin 1999 (zone contaminée ou susceptible de l'être), figure en annexe.

9 - ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION A LA STRUCTURE GEOLOGIQUE DU TERRAIN

Le **VENDEUR** est tenu de la garantie des éventuels défauts cachés du terrain, dans les conditions de l'Article 1641 du Code Civil.

L'**ACQUEREUR** déclare prendre le bien ci-dessus désigné avec ses caractéristiques naturelles, sans aucune garantie relative à l'adaptation de la construction par rapport à la structure géologique du sol et du sous-sol, le prix de cession du terrain tenant compte de cette situation.

A titre d'information, le **VENDEUR** remet à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît, l'étude de reconnaissance géologique générale, figurant en annexe.

Le **VENDEUR** souligne cependant à l'**ACQUEREUR** les limites de cette étude qui d'une part ne concerne que les seules emprises des VRD qui seront réalisés par le lotisseur conformément aux prescriptions de son arrêté de permis d'aménager et qui d'autre part ne porte que sur les seuls ouvrages de VRD ainsi exigés du lotisseur, de sorte qu'elle ne saurait en aucune manière valoir étude géotechnique relative au lot privatif.

Le **VENDEUR** précise que la remise de cette étude de reconnaissance géologique générale ne dispense en aucun cas l'**ACQUEREUR** de réaliser ou faire réaliser les missions géotechniques indispensables à la mise au point de son propre projet de construction.

Le **VENDEUR** rappelle qu'il appartient en effet à l'**ACQUEREUR** et éventuellement à son constructeur d'assurer l'adaptation de la future construction à la structure géologique du sous-sol du terrain. Pour ce faire, l'**ACQUEREUR** a la faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder à son initiative et/ou celle de son constructeur, sur le terrain à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable à la réalisation des fondations.

Cette étude de sol devra être réalisée par un professionnel présentant toutes les garanties de telle manière que la responsabilité du **VENDEUR** ne puisse être recherchée pour quelle que cause que ce soit.

La faculté de réaliser cette étude est expressément consentie sous la condition d'une remise en état du terrain.

Les frais relatifs à l'étude et à la remise en état du terrain seront à l'entière charge de l'**ACQUEREUR**, et ce quelle que soit la suite donnée à la présente promesse.

L'**ACQUEREUR** devra tenir à disposition du **VENDEUR** le rapport d'étude de sol qu'il aura diligenté.

De convention expresse entre les parties, il est précisé que l'**ACQUEREUR** disposera, en fonction du résultat de l'étude géologique du sous-sol qu'il diligentera sur le terrain, après contre-expertise si bon semble au **VENDEUR**, de la faculté de ne pas donner suite à cette acquisition, sans perdre le dépôt de garantie, en notifiant au **VENDEUR**, et pour ce motif, son désistement au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception qui devra impérativement être reçue dans le délai de 45 jours à compter de la signature de la présente promesse.

Dans cette hypothèse, les parties seront, à compter de la notification de ce désistement, déliées de tout engagement l'une envers l'autre, et le dépôt de garantie sera restitué à l'**ACQUEREUR** dans un délai de 8 jours.

10 - CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes modifications des ouvrages demandées par l'**ACQUEREUR** (branchements, accès au lot, etc...) ne pourront s'effectuer qu'après accord de l'Aménageur et des Services d'Urbanisme Compétents, aux frais exclusifs de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** précise, d'ores et déjà, à l'**ACQUEREUR** qu'il se réserve, pour lui ou toute personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer, les droits de passage des parties communes et utilisation des équipements communs pour l'extension possible de l'opération objet des présentes.

Le **VENDEUR** indique à l'**ACQUEREUR** qu'il transmettra ses coordonnées à des tiers concessionnaires ou partenaires dans le cadre des conventions signées pour l'opération.

Le **VENDEUR** attire l'attention de l'**ACQUEREUR** sur la nécessité de respecter les dispositions du cahier des charges, dont un exemplaire lui a été remis, et notamment en ce qui concerne l'obtention éventuellement exigée du visa préalable de l'architecte-urbaniste conseil de l'opération, dans le cadre de son dossier de permis de construire, avant dépôt en Mairie.

Si les documents administratifs autorisant l'opération d'aménagement, dont copie a été remise à l'**ACQUEREUR**, imposent le visa de l'Architecte des Bâtiments de France, le dossier de permis de construire sur le bien vendu devra être soumis à ce dernier.

L'opération d'aménagement « Le hameau de la Pêcherie » est dotée de conditions particulières dont le contenu est ci-après partiellement rapporté :

11 - PACTE DE PREFERENCE – CLAUSE D'INALIENABILITE

PACTE DE PREFERENCE – CLAUSE D'INALIENABILITE A INSERER DANS LES ACTES DE RE-VENTE PAR LA SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HABITATIONS A LOYER MODERE LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE

L'opération "accession à la propriété" ayant pour objet de favoriser l'accès à la propriété de primo-accédant, la Commune impose à la SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HABITATIONS A LOYER MODERE LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE d'inclure dans ses actes de vente des logements sus-désignés, un dispositif "anti-spéculation" et notamment un pacte de préférence à son profit ainsi qu'il suit :

A – PACTE DE PREFERENCE à insérer dans les actes de vente de lots par la SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HABITATIONS A LOYER MODERE LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE

En considération de l'obligation de prévention du risque de spéculation, l'**ACQUEREUR**, en s'obligeant aux garanties énoncées ci-après aux présentes, consent au profit de la commune de PREFAILLES, qui accepte, un pacte de préférence sur le ou les BIENS objet de la présente vente.

1°) Charges et conditions

Le droit de préférence interviendra en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet des présentes par l'**ACQUEREUR** actuel ou ses ayants-droit, ce que le **VENDEUR** accepte expressément.

Si une aliénation à titre onéreux intervient, la commune de PREFAILLES aura un droit de préférence sur tout amateur pour se rendre acquéreur au prix dont les modalités sont ci-après fixées.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations des présentes, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

La commune de PREFAILLES titulaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de un (1) mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus d'acquérir ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

La Commune de PREFAILLES renonçant à acquérir ce bien pourra présenter une personne de son choix répondant aux objectifs premiers de cette opération d'aménagement.

Au terme du délai ouvert au pacte de préférence ci-dessus défini, la Commune de PREFAILLES demeure titulaire du droit de préemption urbain qui s'exercera au prix demandé par l'acquéreur.

2°) Le prix

Le prix de vente à réaliser en vertu du présent pacte de préférence sera le prix d'acquisition lequel sera indexé sur l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice de base est l'indice du premier trimestre de l'année 2012 s'élevant à 1.617 points.

L'indice de révision sera le dernier publié au jour de l'envoi de la lettre recommandée avec avis de réception.

Lequel prix indexé sera majoré des loyaux coûts de la vente, des réparations nécessaires et de celles qui ont augmenté la valeur des biens objet de la vente jusqu'à concurrence de cette augmentation, sauf si elles sont d'un montant exagéré, ou si elles ont été effectuées de mauvaise foi par l'ACQUEREUR

3°) Durée

Le présent pacte de préférence est convenu pour une durée de sept ans à compter de la régularisation de la présente vente.

4°) Clauses diverses

a - Le droit de préférence ci-dessus conféré jouera en cas de vente, échange, ou même d'apport en société ; l'acquéreur aux présentes pourra disposer de son bien à titre gratuit, mais à charge d'imposer au bénéficiaire de la libéralité l'obligation de respecter le présent pacte.

b - En cas de décès de l'ACQUEREUR, ses héritiers ou ses représentants, même s'ils sont incapables, comme aussi le survivant d'eux et les héritiers et représentants du prédécédé, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Toutefois, il est convenu à ce sujet que, dans le cas d'attribution de l'immeuble par partage ou licitation, le droit de préférence de la commune de PREFAILLES ne pourra s'exercer que si l'attributaire de cet immeuble vient à le vendre à titre onéreux.

c - En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'acquéreur aux présentes, ou ses héritiers et représentants, seront tenus de faire connaître à la commune de PREFAILLES, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'Huissier de justice, les dates, heure et lieu de l'adjudication, la mise à prix de l'immeuble et les conditions de l'enchère. Dans ce cas, le délai d'un mois ci-dessus prévu pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas ; la commune de PREFAILLES pour bénéficier de son droit, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication et avant la clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, cette déclaration devra lui être notifiée, dans le même délai qu'elle le sera au « vendeur », et, comme pour la première adjudication, le délai d'un mois prévu pour l'exercice de ce droit de préférence ne jouera pas ; la commune de PREFAILLES pour bénéficier de son droit, devra déclarer son intention de se substituer au dernier surenchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

d - En cas de vente aux enchères publiques par adjudication amiable, l'acquéreur aux présentes ou ses héritiers ou représentants seront tenus de faire connaître à la commune de PREFAILLES, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier de justice, le prix du dernier enchérisseur et les conditions de l'enchère.

La commune disposera alors du délai d'un mois pour faire valoir son droit de préférence au prix tel qu'il est fixé au 2°) ci-dessus.

e - Bien que le droit conféré par les présentes ne constitue pas une restriction au droit de disposer du promettant, au sens de l'article 28-2° du décret n°55-22 du 4 janvier 1955, les présentes

seront, conformément à l'article 37-1 du décret précité et seulement à titre d'information des tiers, publiées au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire soussigné.

B - CLAUSE D'INALIENABILITE à insérer dans les actes de vente de lots par la SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HABITATIONS A LOYER MODERE LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE

Le VENDEUR interdit formellement à l'ACQUEREUR, qui s'y soumet, toutes mutations du ou des BIENS présentement vendus pendant une durée de sept ans, à compter de la signature de l'acte authentique, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable de ladite commune ou cas de force majeure.

Les cas de force majeure faisant échec à l'application de la clause d'inaliénabilité doivent nécessairement intervenir après la régularisation de la vente.

Ces cas sont limitativement énumérés. Il s'agit :

- du décès d'un ou des acquéreurs
- de la perte d'emploi d'un acquéreur
- du divorce d'un acquéreur
- de la mutation professionnelle d'un acquéreur imposée par l'employeur.

12 - DELAI - PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUÉREUR aura la propriété et la jouissance du lot vendu à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition en l'Etude de Maître Maître Ismérie DEL VALLE LEZIER, notaire à NANTES. Avec la participation de Maître, notaire à

La régularisation de l'acte authentique, en l'étude du Notaire du **VENDEUR** devra intervenir au plus tard dans le délai de 3 mois, à compter du plus tardif des évènements suivants :

- Signature des présentes ;
- Ou date indicative de livraison ci-dessus indiquée.

Cette régularisation s'effectuera sous réserve de l'obtention préalable par ledit notaire de l'ensemble des pièces et des fonds nécessaires à la perfection de l'acte.

Il est entendu que **L'ACQUÉREUR** versera la totalité du prix et des frais annexes, ce même jour, déduction faite du dépôt de garantie.

À défaut de signature de l'acte authentique intervenue à cette dernière date, et d'injonction expresse de régularisation adressée en ce sens par l'une des parties à son cocontractant, le présent compromis sera considéré comme automatiquement et entièrement caduc et les parties seront déliées de leurs engagements mutuels, sauf à verser ou percevoir les sommes contractuellement convenues en cas d'inexécution.

13 - CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DES DEUX PARTIES

1. Absence de recours :

La présente vente est soumise à la condition suspensive que l'acte autorisant l'opération soit purgé de tout recours contentieux et de tout retrait d'un acte administratif. Si l'acte administratif en question a déjà été purgé suite à l'avancement du projet, cette condition suspensive se trouve sans objet.

2. Purge des droits de préemption :

La présente vente est soumise à la condition suspensive de la purge de tous droits de préemption pouvant affecter la parcelle de terrain objet des présentes.

La notification de la déclaration d'intention d'aliéner sera effectuée par le notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, dès réception par lui d'une copie du présent compromis. Il est toutefois expressément convenu que le délai ci-dessus fixé pour la régularisation dudit acte sera, le cas échéant, automatiquement prorogé d'un mois maximum après l'obtention de la purge de tout droit de préemption, la déclaration d'intention d'aliéner devant en toute hypothèse être déposée

avant la date limite indiquée au paragraphe DELAI-PROPRIETE-JOUISSANCE, sauf accord des parties.

14 - CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

L'**ACQUÉREUR** se propose de demander un prêt :

OUI

L'**ACQUÉREUR** déclare que ses ressources lui permettent de solliciter un prêt et qu'il se propose de contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement, soit :

Un montant global du terrain + construction maximum de.....

Durée du prêt.....

Type de prêt.....

Organisme(s) prêteur(s) :.....

Compte tenu du délai de signature de l'acte ci-dessus fixé, le **VENDEUR** invite l'**ACQUÉREUR** à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de 1 mois à compter de la signature des présentes, et à en justifier par écrit auprès du **VENDEUR**.

Le présent compromis est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou desdits prêts dans le délai de 2 mois à compter de la signature des présentes.

L'**ACQUÉREUR** déclare qu'à ce jour, il n'a pas d'autres engagements financiers de nature à s'opposer à ce projet.

Au cas où cette condition ne serait pas réalisée, les parties seraient déliées de leur engagement et l'indemnité d'immobilisation serait restituée à l'**ACQUÉREUR**.

Il est entendu que l'**ACQUÉREUR** ne pourra se prévaloir de la non obtention de son permis de construire pour invoquer la défaillance de la condition suspensive de financement.

NON

L'**ACQUÉREUR** doit en ce cas faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante :

« Je déclare que le prix convenu sera payé sans l'aide d'aucun prêt, et je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L.312-1 à L.312-23 du Code de la consommation, relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier».

Mention manuscrite de l'**ACQUÉREUR**

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Mention manuscrite du CO- **ACQUÉREUR**

.....
.....
.....
.....
.....
.....

NON REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

À défaut d'obtention dans le délai imparti d'une offre de prêt couvrant le besoin en financement de l'**ACQUÉREUR** tel que décrit au plan de financement, l'**ACQUÉREUR** et le **VENDEUR** se trouveront dégagés de toute obligation de vendre et d'acheter, sauf si l'**ACQUÉREUR** justifie pouvoir financer son acquisition par tout autre moyen, auquel cas la condition serait réputée réalisée.

Si l'acquisition est de la nature de celles visées aux articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation, la notification par l'**ACQUÉREUR** au **VENDEUR** ou à son mandataire, de son intention de substituer un financement par des deniers personnels à toute ou partie des prêts initialement prévus, devra contenir la mention manuscrite prévue par l'article L. 312-17 du code de la consommation.

Il est entendu que l'**ACQUÉREUR** devra justifier de la non-réalisation de la condition suspensive par la production d'une attestation de refus de prêt délivrée par tous organismes bancaires. Elle devra préciser les caractéristiques de la demande du prêt à savoir le montant de l'emprunt, tout en respectant les dispositions contractuelles visées ci-dessus.

Pour entraîner la caducité des présentes et donner lieu à restitution du dépôt de garantie, la non obtention des prêts devra être notifiée par l'**ACQUÉREUR** au **VENDEUR** par lettre recommandée adressée au plus tard le dernier jour pour l'obtention du ou desdits prêts.

15 - DEPOT DE GARANTIE – CLAUSE PENALE

L'**ACQUÉREUR** s'oblige à verser la somme de 1 000 € en un chèque établi à l'ordre de Maître Ismérie DEL VALLE LEZIER et porté au crédit du compte séquestre, à valoir sur le prix d'acquisition. Cette somme restera déposée entre les mains du séquestre pendant toute la durée du compromis et ne sera pas productive d'intérêts pour l'**ACQUÉREUR**.

Si l'une des conditions suspensives ci-dessus stipulées ne se réalise pas selon les modalités sus indiquées, le montant du dépôt de garantie sera restitué à l'**ACQUÉREUR** dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle le **VENDEUR** en aura eu expressément connaissance.

Si, toutes les conditions étant réalisées, l'une des parties refusait d'exécuter ses obligations et de régulariser l'acte authentique, l'autre aura la faculté, sauf ce qui est stipulé au dernier paragraphe de la rubrique DELAI-PROPRIETE-JOUISSANCE, soit d'exiger l'exécution du présent accord devant toutes juridictions compétentes après mise en demeure et dépôt des présentes au rang des minutes du notaire susnommé, soit de considérer cet accord comme nul et non avenu.

Dans cette dernière hypothèse :

- si la défaillance est le fait de l'**ACQUÉREUR**, le dépôt de garantie restera acquis au **VENDEUR**, à titre de dommages et intérêts ;
- si la défaillance est le fait du **VENDEUR**, ce dernier devra restituer le dépôt de garantie à l'**ACQUÉREUR**, et verser à ce dernier une somme d'un même montant à titre de dommages et intérêts, ce dans le délai d'un mois de la demande à lui faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

16 - PROTECTION DE L'ACQUEREUR

Le **VENDEUR** fait volontairement bénéficier l'**ACQUEREUR** des dispositions de l'article L 442-8 du code de l'urbanisme, à savoir que le présent compromis de vente ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de **sept** jours pendant lequel l'**ACQUEREUR** aura la faculté de se rétracter.

Ce délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le présent compromis de vente.

Pour exercer son droit de rétractation, l'**ACQUEREUR** devra notifier sa décision au **VENDEUR** 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.

17 - FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'oblige à leur paiement.

18 - POUVOIR

L'**ACQUEREUR** s'engage à donner pouvoir à tout clerc du notaire désigné à l'effet de régulariser l'acte de cession au prix d'un euro symbolique, à l'association libre dudit lotissement, de l'ensemble des parties communes.

19 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives ; soit pour l'**ACQUEREUR** : en son domicile sus indiqué et pour le **VENDEUR** : en son siège.

FAIT à

Le

EN 3 EXEMPLAIRES.

L'ACQUEREUR

*Porter la mention manuscrite :
« Lu et approuvé »*

MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE

*Porter la mention manuscrite :
« Lu et approuvé »*