

VENTE CONDITIONNELLE

DEVANT **FRANÇOIS BIANCHI**, notaire à Aigle pour le canton de Vaud, _____
se présentent _____
d'une part, _____

ci-après nommé "le vendeur", _____
d'autre part, _____

ci-après nommé "l'acheteur". _____

Les comparants sont convenus de ce qui suit : _____

I.- VENTE

1.- OBJET DE LA VENTE

1.1. Désignation de l'immeuble vendu

... ,vend à ... qui l'acquiert, l'immeuble suivant : _____

... ,vend à ... et qui l'acquièrent,, en copropriété chacun pour une demie,
l'immeuble suivant : _____

Copier-coller selon RF

1.2. Etat matériel

L'immeuble vendu sera transféré avec ses parties intégrantes et ses accessoires de droit au sens du Code civil, dans l'état où il se trouvera au jour du transfert de propriété,

le vendeur s'engageant à n'y apporter d'ici là aucune modification de quelque nature que ce soit. _____

La présente vente n'emporte le transfert d'aucun bien mobilier. _____

ou

Est compris dans le prix de vente le mobilier pour une valeur de CHF- selon inventaire signé et approuvé des parties, légalisé, ci-annexé. _____

1.3. Etat juridique

Droits et charges

L'acheteur déclare avoir parfaite connaissance du sens et de la portée des droits (D) et charges (C). Les pièces justificatives du Registre foncier, ainsi qu'un extrait du bien-fonds de base, lui ont été remis. _____

L'immeuble est en outre engagé dans le titre mentionné ci-dessus. Ce titre sera remis gratuitement à l'acheteur, libre de gage et de nantissement le jour du transfert de propriété. L'acheteur en deviendra débiteur nouveau à totale décharge et libération du vendeur et pourra en disposer librement dès son retrait du Registre foncier. _____

Le taux de l'intérêt maximum de la cédule hypothécaire susmentionnée sera élevé à 10 pour cent l'an le jour de la signature de la réquisition de transfert. _____

Mentions

La mention de restrictions du droit de propriété LFAIE RF no ... (ID ...) sera radiée le jour de la signature de la réquisition de transfert. _____

Restrictions légales

Certaines restrictions de la propriété foncière ne sont pas mentionnées au Registre foncier. _____

L'acheteur déclare s'être suffisamment renseigné auprès des organes cantonaux et communaux compétents sur les possibilités de construction, de rénovation, de transformation, d'occupation et d'exploitation existant sur la parcelle de base ... de la Commune de ... et sur les immeubles voisins. Commune de Leysin et sur les immeubles voisins. Il déclare connaître la/les zone(s) d'affectation *et de danger* dans laquelle/lesquelles est englobé le dit immeuble ainsi que son état d'équipement. ____

Hypothèques légales

Certaines créances sont garanties par des hypothèques légales qui peuvent être inscrites après le transfert de propriété. Le vendeur atteste qu'il s'est acquitté et qu'il s'acquittera de toute dette pouvant donner lieu à l'inscription de telles hypothèques. _

Assurances

L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que l'appartement vendu ne sera couvert par aucune assurance particulière (incendie mobilier, responsabilité civile, bris de glace, dégâts des eaux) dès le transfert de propriété, hormis celles intéressant l'ensemble de la propriété par étages. _____

Location – Occupation

Le vendeur certifie que l'appartement vendu sera transféré libre de toute occupation et qu'il ne fera l'objet d'aucun bail ou usufruit et qu'il n'a jamais été loué, conformément à la Loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués. _____

Administration

L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que l'administration de la copropriété est assurée par _____

2.- GARANTIE

2.1. En général

L'immeuble vendu sera transféré sans aucune garantie quant aux éventuels défauts qui pourraient l'affecter actuellement ou se révéler ultérieurement, quelle que soit l'importance de ceux-ci. _____

L'attention de l'acheteur est attirée sur la portée de la clause ci-dessus, à savoir qu'il sera privé des garanties prévues par la loi. _____

Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le vendeur. _____

Il est ici rappelé que la surface de l'appartement vendu figurant au Registre Foncier ne jouit pas de la foi publique. En cas de différence, aucune indemnité ne sera due, ni de part, ni d'autre. _____

Le prix de vente mentionné ci-après a été arrêté par les parties en tenant compte de la présente exclusion de garantie. _____

2.2. En particulier

Installations électriques

Les installations électriques de l'immeuble vendu doivent être contrôlées par une personne du métier après le transfert de propriété si le dernier contrôle date de plus de 5 ans. Les frais du contrôle et de la remise en état sont à la charge de l'acheteur. _____

3.- ENTREE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance, ainsi que le transfert des profits et des risques, auront lieu le jour de la signature de la réquisition de transfert. _____

L'impôt foncier et les autres charges périodiques afférentes à la part de copropriété vendue, notamment les charges fixes de la propriété par étages, seront supportés par les parties proportionnellement à leur temps respectif de jouissance. _____

A cet effet, un décompte "acheteur-vendeur" sera établi par les soins et aux frais du vendeur, valeur au jour d'entrée en jouissance. Le solde de ce décompte sera exigible immédiatement. _____

4.- PRIX DE VENTE

Le prix de vente est fixé, **y compris du mobilier**, sans aucune autre prestation, à la somme globale de _____

... **FRANCS**

CHF-

Ce prix a été et sera payé de la manière suivante : _____

a) Par le règlement, antérieurement aux présentes, à titre d'acompte, d'un montant de CHF- par un virement sur le compte de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique François Bianchi, en faveur du vendeur. Quittance définitive en est ici donnée. _____

b) Par le règlement du solde du prix de vente, représentant CHF- par un virement sur le compte de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique François Bianchi, en faveur du vendeur, **20 jours** civils dès notification aux parties de la réalisation de la condition figurant à l'**article 1 du chapitre « II. Condition »** ci-après. Si le délai échoit un jour férié ou un samedi, il est reporté au prochain jour ouvrable. _____

Les sommes versées avant l'entrée en jouissance ne portent pas intérêt. _____

5.- FONDS DE RENOVATION

Le prix de vente tient compte de l'éventuelle part au fonds de rénovation de la propriété par étages afférente au lot vendu. Le vendeur abandonne donc toute prétention pour les versements qu'il aurait effectués au fonds de rénovation et en fait cession sans

contreprestation à l'acheteur. Il certifie d'autre part être à jour dans ses versements à la copropriété et s'engage à régler les montants qui pourraient être mis à sa charge jusqu'au jour du transfert de propriété. _____

6.- DOCUMENTS

Les documents suivants ont d'ores et déjà été remis *ou sont remis en cet instant* à l'acheteur : _____

- les plans de la part de copropriété vendue (appartement), _____
- un exemplaire du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages. _____

II.- CONDITION

1.- Lex Koller

La présente vente est convenue ferme de part et d'autre en ce sens que ni l'une ni l'autre des parties ne pourra se délier du contrat par le paiement d'un dédit. _____

Elle est toutefois expressément subordonnée à l'obtention par l'acheteur de l'autorisation d'acquérir en vertu de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Koller). _____

L'acheteur déclare (*ou a déclaré dans la procuration ci-annexée*) que ni lui-même, ni *son conjoint* ni ses enfants mineurs (18 ans) ne possèdent d'immeubles en Suisse. _

2.- Restrictions du droit de propriété

L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, selon les dispositions légales actuelles, l'autorisation d'acquérir est assortie des charges suivantes, lesquelles sont mentionnées d'office au Registre foncier sous forme d'une « restriction du droit de propriété » : _____

a) Obligation d'utiliser la propriété comme logement de vacances ; _____

b) Interdiction d'aliéner l'immeuble pendant 5 ans à compter de l'inscription au Registre foncier; _____

c) Obligation, passé le délai de 5 ans (lettre b), d'aliéner l'immeuble dans un délai de 2 ans s'il n'est plus utilisé par l'acheteur; _____

d) Interdiction de louer à l'année. _____

3.- Nullité

En cas de refus de l'autorisation sollicitée le présent acte sera considéré comme nul et non venu, sans indemnité de part ou d'autre. Les parties pourront, d'un commun accord, faire recours au Tribunal administratif. Dans cette hypothèse, l'acte sera caduc

dès notification d'un jugement définitif et exécutoire du Tribunal administratif confirmant le refus de l'autorisation. _____

Les parties ont été rendues attentives aux délais nécessaires à l'obtention de l'autorisation d'acquérir précitée. _____

ou si demande de M. Bianchi

En cas de refus de l'autorisation sollicitée, les parties s'engagent à faire recours auprès du Tribunal administratif. Le présent acte sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ou d'autre dès notification d'un jugement du Tribunal administratif refusant l'autorisation de transfert sollicitée, _____

Dans cette hypothèse, les fonds versés seront immédiatement restitués à l'acheteur et les frais de cette vente à sa charge. _____

Les parties ont été rendues attentives aux délais nécessaires à l'obtention de l'autorisation d'acquérir précitée. _____

III.- EXECUTION _____

1.- Signature de la réquisition de transfert _____

Les comparants donnent tous pouvoirs au notaire soussigné de signer seul la réquisition de transfert de l'immeuble dès paiement du solde du prix de vente. _____

2.- Incessibilité - transmissibilité _____

La présente vente est stipulée expressément incessible. Elle est transmissible aux héritiers de l'acheteur et du vendeur. _____

3.- Clause pénale _____

Si l'une ou l'autre des parties ne donne pas suite aux engagements ici souscrits, après avoir été mise en demeure par lettre recommandée moyennant un préavis de 15 jours, il en sera fait constat par acte authentique et la partie non défaillante pourra à son choix :

- soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant le transfert de l'immeuble et le paiement du solde du prix, _____
- soit renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place le paiement d'une indemnité, à titre de clause pénale, d'ores et déjà fixée au 10 pour cent du prix de vente, montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure. _____

Tous dommages-intérêts pour exécution tardive demeurent en outre réservés. _____

IV.- FRAIS – IMPOTS

1.- A charge de l'acheteur

Les frais de notaire et de Registre foncier afférents au présent acte, de même que les droits de mutation, sont supportés par l'acheteur.

Il consignera d'ici la signature de la réquisition de transfert, en mains du notaire soussigné, le montant nécessaire au paiement du droit de mutation et des frais du présent acte. Il autorise d'ores et déjà le notaire à utiliser ces fonds, qui ne porteront pas intérêt, afin de payer ces impôts et frais.

2.- A charge du vendeur

Le vendeur prend à sa charge toute commission de courtage, tous impôts sur le gain qu'il pourrait réaliser et les frais d'établissement de la déclaration d'impôt sur les gains immobiliers.

En garantie de cet impôt, un montant correspondant à 5 pour cent du prix de vente demeurera consigné en mains du notaire soussigné jusqu'à preuve de son complet règlement, conformément aux dispositions de l'article 237 de la loi sur les impôts directs cantonaux.

V.- DIVERS

1.- Domicile familial

Le vendeur atteste que l'appartement vendu ne constitue pas son logement familial au sens de l'article 169 du Code civil suisse.

2.- Election de for

Pour tout litige relatif au présent contrat, les parties font élection de for attributif de compétence au Greffe du Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

VI.- MANDAT

Les comparants donnent ici mandat au notaire soussigné :

- de constater le paiement de la totalité du prix de vente,
- de requérir sous sa seule signature le transfert du bien-fonds vendu au nom de l'acheteur.

La réquisition de transfert sera dès lors déposée au Registre foncier dans les 14 jours qui suivront la date de constatation de paiement.

DONT ACTE

Lu par le notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Aigle, le