

VENTE

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 : _____

Copié-collé selon extrait RF

_____ **1.2. Etat matériel** _____

L'immeuble vendu est transféré avec ses parties intégrantes et ses accessoires de droit au sens du Code civil, dans son état actuel, que l'acheteur déclare bien connaître. ____

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 est remis gratuitement à l'acheteur, libre de gage et de nantissement. L'acheteur s'en constitue débiteur nouveau à totale décharge et libération du vendeur et pourra en disposer librement dès son retrait du Registre foncier. _____

Les comparants requièrent l'élévation du taux de l'intérêt maximum de la cédule hypothécaire susmentionnée à 10 pour cent l'an. _____

_____ **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. 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 est transféré libre de toute occupation et qu'il ne fait 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 est 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 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 ont lieu ce jour.

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

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-

Il a été payé par un virement bancaire de même montant effectué au crédit d'un compte ouvert au nom de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique notaire François Bianchi, en faveur du vendeur. _____

Quittance est ici donnée du prix de vente. _____

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. _____

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, _____
- un exemplaire du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages.

II.- 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. _____

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.

III.- 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.

IV.- REQUISITIONS POUR LE REGISTRE FONCIER

- Transfert immobilier.
- *Elévation du taux de l'intérêt maximum de la cédule hypothécaire RF No ... (ID....) à 10 pour cent l'an.*

DONT ACTE

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