

**BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR
PROFESSIONS IMMOBILIÈRES**

ÉPREUVE DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

CE SUJET COMPORTE DEUX DOSSIERS :

DOSSIER 1 : NÉGOCIATION IMMOBILIÈRE **30 points**

DOSSIER 2 : ÉTUDE DU MARCHÉ **20 points**

TOTAL : **50 points**

Le barème ci-dessus est donné à titre indicatif

Documents et matériels autorisés :

- Calculatrice électronique conformément à la circulaire n° 99186 du 16/11/1999

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Il comporte 15 pages, numérotées de 1 à 15 dont 3 annexes.

L'annexe 3 (9 pages) est à rendre intégralement avec la copie.

**Delapierre**

PRÉSENTATION DE L'AGENCE

L'agence immobilière DELAPIERRE, est située 10, Place des Vosges, 54000 Nancy (Département de Meurthe et Moselle).

C'est une Société Anonyme au capital de 80 000 €, immatriculée n° 333 444 555 RCS Nancy.

Cette agence est titulaire de la carte professionnelle n°87 :

- mention « Transaction sur immeubles et fonds de commerce »,
 - et mention « Gestion immobilière »
- délivrées par la préfecture de Meurthe et Moselle.

Elle possède des garanties financières (Transaction) pour 200 000 €, et (Gestion) 900 000 € à la B.C.G.F., 2 rue de Bellecourt 75004 Paris, et un compte séquestre n° 570288382021 auprès de la Banque de l'Est située, 8 rue Stanislas 54000 Nancy.

Elle fut créée par Monsieur DELAPIERRE en 1981.

Cette agence a connu un développement régulier de son activité ; elle emploie aujourd'hui, en plus du gérant Monsieur DELAPIERRE, 10 personnes : 5 dans le service Administration de biens et 5 en Transaction (2 négociateurs dans le service location des biens, 1 assistant commercial, 2 négociateurs en transaction immobilière).

Depuis un mois Monsieur DELAPIERRE a été contacté par un constructeur de maisons en bois *Construction Bois MOUGEL*, installé à La Bresse dans les Vosges depuis 1975, pour la commercialisation en exclusivité.

Ce fabricant est spécialiste du kit en France, avec des modèles de chalets et de maisons en bois utilisant des procédés ultra modernes. Toutes les constructions disposent d'une garantie décennale sur les matériaux et le montage (même pour les kits). Les projets peuvent être sur mesure ou standards, et une assistance technique gratuite est assurée par un charpentier spécialisé.

90 % des maisons sont livrées en kit et construites par le client ou une entreprise locale, et 10 % sont livrées clé en main.

Avec le développement de ce type de produit immobilier et une demande de plus en plus importante de la clientèle, l'agence pourrait ainsi diversifier l'éventail des biens offerts.

Vous intégrez le service de Transaction de l'agence, et vous traitez plusieurs dossiers. Vous répondez au nom de Mademoiselle ou Monsieur Négociateur CLAUDE.

DOSSIER 1 : NÉGOCIATION IMMOBILIÈRE

PREMIÈRE PARTIE : RENÉGOCIATION DE MANDAT DE VENTE

La renégociation du mandat de vente est un enjeu permanent en transaction immobilière. Elle a souvent lieu dès le second mois de commercialisation. On peut considérer alors que la durée du mandat classique de trois mois, correspond au délai normal de vente d'un bien immobilier. Si le bien n'est pas vendu pendant la durée irrévocable de 3 mois du mandat de vente, c'est souvent qu'il n'est pas proposé au prix du marché.

TRAVAIL À FAIRE :

- 1.1. Monsieur DELAPIERRE vous demande d'élaborer une note destinée aux négociateurs pour les préparer à ce rendez-vous de renégociation :
- dans un premier temps, vous donnerez les étapes de l'entretien de renégociation avec le vendeur lors d'un rendez-vous,
 - dans un second temps, vous rédigerez au moins 3 arguments permettant de convaincre le vendeur de baisser son prix de vente.

DEUXIÈME PARTIE : SIGNATURE D'UN COMPROMIS DE VENTE

Le mois suivant la signature de l'avenant du mandat de vente n°542 de Madame et Monsieur CLOCHER, un couple d'acquéreurs, les époux DUPUIS, souhaite signer un compromis de vente pour l'acquisition de la maison de Saint Max au prix renégocié et accepté par les parties de **371 000 € FAI** (frais d'agence inclus ; soit une commission de 21 000 € TTC à la charge de l'acquéreur dans le cadre du mandat de recherche). Un acompte de 10 % du prix global sera versé ce jour sur compte séquestre (chèque CréditEst n° 224587).

Vous disposez des fiches « CLIENT VENDEUR / BIEN À VENDRE en **annexe 1** et « CLIENT / ACQUÉREUR en **annexe 2**.

TRAVAIL À FAIRE :**1.2. Vous répondez aux questions des acquéreurs :**

- « Quelles sont les situations qui permettent de se rétracter et sous quelles conditions après la signature du compromis ? »
- « Doit-on verser un acompte lors de la signature ? »
- « Pourquoi détailler le plan de financement dans le compromis de vente ? »
- « Quelles sont les diagnostics et certificats obligatoires pour cette maison et qui doit les fournir ? »

1.3. Vous complétez le compromis de vente en annexe 3 (à rendre en totalité avec la copie, soit 9 pages) à l'aide des informations contenues notamment dans les annexes 1 et 2, pour une signature prévue le samedi 29 mai 2010 à l'agence. L'acte définitif de vente sera signé au plus tard le 30 juillet chez Maître FABRE, notaire à Nancy.

DOSSIER 2 : ÉTUDE DU MARCHÉ

L'agence souhaite développer son activité de transaction en s'associant avec un constructeur de maisons en bois, elle serait alors chargée de la commercialisation.

Monsieur DELAPIERRE vous charge d'une étude de marché en plusieurs étapes.

Vous avez recueilli des données concernant la vente de maisons en bois depuis ces dernières années en France.

Ventes annuelles de maisons en bois en France

| Années | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|
| Nombre de maisons en bois vendues | 6 272 | 7 250 | 8 540 | 10 000 | 11 720 | 9 480 | 9 960 |

TRAVAIL À FAIRE :

D'après les statistiques des ventes de maisons en bois en France de 2003 à 2009 dans le tableau ci-dessus :

- 2.1. Calculez les évolutions annuelles (arrondir au dixième près).**
- 2.2. Calculez l'évolution sur la période globale de 2003 à 2009 (soit 7 ans).**
- 2.3. Calculez ensuite l'objectif prévisionnel des ventes de maisons pour l'année 2010 en appliquant la même progression que celle enregistrée de 2008 à 2009.**

Monsieur DELAPIERRE estime un objectif de vente annuel de 100 maisons, dont 90 % livrées en kit (construites soit par les clients, soit par une entreprise locale partenaire) et 10 % livrées clé en main.

Afin de réaliser ces objectifs et de promouvoir leurs produits, les constructeurs envisagent plusieurs actions commerciales ; la participation à des salons de l'immobilier, qu'ils confient à leurs équipes commerciales ou aux agences partenaires, et des opérations ciblées de « publipostage ».

D'après les données observées par l'organisation professionnelle des constructeurs de maisons en bois, on constate les résultats suivants :

- lors d'une participation à un salon de l'habitat, en moyenne 1 visiteur sur 10 s'arrête au stand et 3/1 000 signent un contrat de réservation. Ces salons enregistrent une affluence de 40 000 visiteurs au total. Le coût moyen d'un salon est de 10 000 € (location et aménagement du stand, coût liés à la rémunération et aux remboursements de frais des commerciaux, pour la durée du salon),
- lors d'une opération de publipostage, 1 contrat est signé pour 1 000 publipostages adressés grâce à un fichier qualifié. Le coût d'une telle opération représente 5 000 € pour 4 000 envois.

La rémunération de l'agence, assurée par le constructeur est de 6 370 € en moyenne pour un modèle en kit et 9 650 € en moyenne pour une maison clé en main.

Afin de renforcer son équipe commerciale, il souhaite embaucher deux nouveaux commerciaux sous statut de VRP non cadre qui auront pour mission exclusive la commercialisation de ces maisons en bois sur le quart Nord-Est.

TRAVAIL À FAIRE :

- 2.4. Si l'on considère que l'agence est en mesure de planifier 5 opérations de publipostage et de participer à 5 salons dans l'année, combien de contrats signés peut-elle espérer si elle respecte ses objectifs. Quel est le chiffre d'affaires généré ? Quel est le gain généré ? (réalisez un tableau pour présenter votre réponse).**
- 2.5. Ces opérations permettent-elles d'atteindre l'objectif fixé ? Que proposez-vous (3 solutions minimum) ?**

ANNEXE 1**FICHE CLIENT VENDEUR / BIEN À VENDRE :**

| | |
|---|--|
| <p>Référence mandat : exclusif 542 Le 15 novembre 2009</p> <p>Maison individuelle Adresse : 5 rue de la forêt 54130 SAINT MAX</p> <p>Réf. Cadastre : Section AH parcelle 728 Prix net vendeur : 353 000 euros (2 315 528 F) Honoraires TTC : 6 % soit 21 180 €</p> <p>Prix FAI : 374 180 €</p> | <p>Propriétaires : Mr CLOCHER Richard né le 14 avril 1969 Et Mme CLOCHER Anne née Martin le 20 mai 1968 Mariés sans contrat le 10 juillet 1998 à Saint-Dié (88) Propriétaires indivis, acte reçu de Maître Fabre à Nancy Le 8 janvier 1999 5 rue de la Forêt - 54130 SAINT MAX tél : 03.83.22.11.00 Port : 06.12.13.14.15 mel : clocher@telmot.fr Raison de la vente : mutation professionnelle à Paris Délai de vente : maison disponible 1er juillet</p> |
| <p>DESCRIPTIF : Construction de 1996 hors lotissement terrain de 850 m² Sur 2 niveaux ; En rez-de-chaussée un séjour (36 m²), cuisine ouverte sur séjour (12 m²), une chambre (11 m²), une salle d'eau (6 m²) et un WC (2 m²). Pièces desservies par un couloir (11 m²). Etage 1 : 2 chambres (13m² et 16 m²), une mezzanine (15 m²) au dessus du séjour, une salle de bains (10 m²) avec WC (2 m²), et système d'évacuation tout à l'égout (réseau collectif de ville). Chaudière gaz compacte à condensation avec ballon de production d'eau chaude sanitaire intégrée, chauffage au sol basse température. Contrat Gaz souscrit aux tarifs réglementés. Annexes : un garage (22 m²), une terrasse carrelée donnant sur séjour (29 m²), des espaces verts arborés de 400 m² avec un dispositif de 60 litres de récupération des eaux de pluie en extérieur.</p> | |
| <p>Documents fournis : Copie de l'acte de propriété, plans de la maison, diagnostics obligatoires (Amiante ; constat négatif, DPE, PPRN ; pas de plan établi sur cette zone, Énergie) établis par la société Vérifix 10 rue de Laxou 54000 Nancy le 25 avril 2010. Remarques : zone hors risques naturels, amiante néant. Termites : La commune de SAINT-MAX n'est pas située dans une zone contaminée.</p> | |
| <p>Environnement : Crèche, école maternelle et collège à proximité. Commerces de centre ville à 5 km. Clubs sportifs : badminton, tennis, tir à l'arc, club de football à proximité (moins d'1 km).</p> | |
| <p>Taxe foncière : 1 580 € Taxe d'habitation : 1 475 €</p> | |
| <p>Publicité : - site Internet agence depuis le 16 novembre 2009. - presse locale : l'Est Républicain le 18/11 – le 25/ 11 – le 2/12 – le 9/12 – le 6/01 – le 20/01 – le 03/02 – le 17/02 – le 3/03 – le 17/03 – le 1/04 – le 8/04 – le 22/04. - magazine gratuit : Logicismmo en novembre – décembre – février – mars – avril – mai.</p> | |
| <p>Visites et commentaires : 18/04 : Mr et Mme Ezyk ⇒ Terrain trop petit. 20/04 : Mme Revert ⇒ Agencement des pièces ne convient pas. 21/04 : Mr Salomon ⇒ Trop proche de la ville.</p> | |
| <p>Divers : frais de notaire 24 000 € environ de provision.</p> | |

ANNEXE 2**FICHE CLIENT / ACQUÉREUR :**

| <u>Acquéreur</u> | <u>Co-acquéreur</u> |
|---|--|
| Monsieur Dupuis Alain <i>Adresse</i> : 18 rue du Plateau 54000 MALZVILLE Tél : 03.83.99.88.77 | Madame Dupuis née Olek Maryla <i>Adresse</i> : Idem |
| <i>Né le</i> : 07/01/1968 <i>À</i> : Épinal (Vosges) | <i>Née le</i> : 27/04/1969 <i>À</i> : Nancy (Meurthe et Moselle) |
| <i>Situation matrimoniale</i> marié le 12/09/1999 à Remiremont (88) Sans contrat de mariage | <i>Situation matrimoniale</i> Idem |
| <i>Profession</i> : Employé de banque <i>Contrat</i> : CDI depuis le 10/08/1994 <i>Entreprise</i> : Crédit de France - Nancy | <i>Profession</i> : Assistante commerciale <i>Contrat</i> : CNE depuis le 09/07/2009 <i>Entreprise</i> : Lorraine Placements – Tomblaine |
| <i>Situation financière</i> <i>Revenus</i> : Monsieur : 2 150 €/mois et Madame : 1 800 €/mois <i>Revenus imposables (n-1)</i> : 22 710 € <i>Apports personnels</i> : 100 000 € <i>Emprunt possible</i> : 300 000 € à taux fixe à 6 % hors assurances maximum sur 20 ans <i>Organisme de financement</i> : Crédit de France - Nancy | |
| <i>Descriptif du bien recherché</i> Maison individuelle de style récent (aménagements modernes) proche Nancy (agglomération), secteur Est 3 chambres, un salon séjour donnant sur terrasse, un petit terrain 1 garage Sans travaux Budget : 380.000 – 400.000 € Remarques : Secteur déterminant dicté par les activités professionnelles Délais de recherche : acquisition avant septembre Mandat de recherche n° 721 Signé à l'agence le 12 mars 2010 | |
| <i>Proposition de visites et commentaires :</i> 14/03 : Maison réf. 587 à Villers-lès-Nancy ⇒ Trop éloigné, style trop ancien, et quelques travaux 15/04 : Maison réf. 441 à Pulnoy ⇒ Terrain trop petit, disposition des pièces ne convient pas malgré cadre agréable 20/04 : Maison réf. 542 à Saint Max ⇒ Cadre agréable, bonne organisation de l'espace (possibilité offre) | |

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

Académie : _____ Session : _____
 Examen ou Concours _____ Série* : _____
 Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____
 Épreuve/sous-épreuve : _____
 NOM : _____
(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)
 Prénoms : _____ N° du candidat
 Né(e) le : _____ (le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5TIM
Page 7/15

SESSION 2010

Durée : 2 H30
Coefficient : 2,5



ANNEXE 3
 (à rendre intégralement avec la copie)

Vente d'immeubles sous conditions suspensives
 (non soumis à la loi sur la copropriété du 10/07/1965)

Entre les soussignés :

Le(s) vendeur(s) :

.....

Et le(s) acquéreur(s) :

.....

En présence et avec le concours de
 représenté(e) par
 titulaire de la carte professionnelle mention n°
 délivrée par la Préfecture de
 garanti par la pour un montant de
 titulaire du compte séquestre prévu par la loi du 2 janvier 1970 n° auprès de

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Le vendeur, par les présentes, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend, sous les conditions suspensives ci-après énoncées, à l'acquéreur qui accepte pour lui-même ou toute personne physique ou morale qu'il se substituera, mais dont il sera solidairement garant, ce qui est accepté par le vendeur. L'acquéreur déclare bien connaître le bien immobilier ci-après désigné pour l'avoir vu et visité.

1- Désignation et adresse du bien

.....

2- Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare :

- que les biens vendus ne constituent pas le logement de la famille au sens de l'article 215 alinéa 3 du Code civil ;
- que les biens vendus constituent le logement de la famille au sens de l'article 215 alinéa 3 du Code civil : le conjoint qui n'est pas propriétaire donne son consentement à la présente vente.

2.1 ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Le vendeur déclare qu'il est seul propriétaire des biens pour lesquels il a reçu un acte de propriété de Maître
 Le vendeur s'engage à fournir tous titres de propriété et pièces nécessaires à la vente au notaire pour la rédaction de l'acte authentique.

Paraphes :

Page 1/9

DANS LE CADRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____ *(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)*

NE RIEN ÉCRIRE

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5TIM
Page 8/15

SESSION 2010

Durée : 2 H30
Coefficient : 2,5

2.2 SERVITUDES ET URBANISME :

Le vendeur déclare que les biens, objets des présentes ne sont à sa connaissance grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du plan d'aménagement et d'urbanisme et de la loi en général, les questions d'urbanisme faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.

2.3 SITUATION HYPOTHÉCAIRE :

Le vendeur déclare que les biens à vendre sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toutes hypothèques. Si des inscriptions hypothécaires étaient révélées, il s'oblige à procéder à la mainlevée et à fournir un certificat de radiation à ses frais.

2.4 ÉTAT LOCATIF :

Le vendeur déclare que les biens seront le jour de l'entrée en jouissance :

- libres de toute location, occupation ou réquisition
- loués selon l'état locatif en annexe au contrat

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de l'état locatif du bien, de la date d'entrée des locataires et du régime locatif du bien. Le bail est joint en annexe à ce contrat.

Le bien est actuellement loué à : moyennant un loyer hors charges de

Le vendeur déclare que :

- le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préemption
- le droit de préemption du locataire a été purgé
- le droit de préemption du locataire n'a pas été purgé et cette purge constitue une condition suspensive à ce contrat.

2.5.1 ASSOCIATION SYNDICALE :

Le vendeur déclare que les biens, objets des présentes :

- sont inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires
- ne sont pas inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires

3- Déclarations de l'acquéreur

Dans l'hypothèse où les biens objets des présentes sont inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires, l'acquéreur reconnaît expressément qu'il a eu connaissance des statuts de l'association, du dernier procès-verbal de délibération de l'assemblée et de l'existence éventuelle de servitudes y afférentes. L'acquéreur reconnaît avoir été informé des droits et obligations qui en résultent et s'oblige à en assumer les suites et les conséquences sans pouvoir prétendre à un quelconque recours contre le vendeur.

4- Etat de l'immeuble

Les parties déclarent que le prix ci-après stipulé a été convenu en considération des éventuelles incidences financières issues de la situation de l'immeuble objet des présentes au regard notamment des réglementations relatives aux termites, à l'amiante, au saturnisme, à la performance énergétique et aux risques naturels et technologiques majeurs.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des obligations mises à la charge des propriétaires et occupants d'immeuble par ces réglementations.

Le vendeur remet ce jour les documents relatifs à la situation des biens objets de la vente selon les réglementations en vigueur à ce jour, concernant :

- TERMITES

Le vendeur déclare que :

- L'immeuble n'est pas situé dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article 3 de la loi du 8 juin 1999 (zone contaminée ou susceptible de l'être) et qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites en activité

L'acquéreur prend acte des déclarations du vendeur et renonce expressément à tous recours contre ce dernier si la présence de termites venait à se révéler ultérieurement.

Toutefois, dans l'hypothèse où, entre la date de signature des présentes et la date de réitération par acte authentique de la vente, l'immeuble venait à être inclus dans une zone délimitée par le préfet en application des dispositions visées ci-dessus, le vendeur s'engage à annexer audit acte authentique un état parasitaire établi postérieurement à cette inclusion. Dans ce cas, la présente vente sera soumise à la condition suspensive que ledit état parasitaire ne révèle pas la présence de termites en activité.

Paraphes :

Page 2/9

DANS CE CADRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____

(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5TIM
Page 9/15

SESSION 2010

Durée : 2 H30
Coefficient : 2,5

L'immeuble est situé dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article 3 de la loi du 8 juin 1999 (zone contaminée ou susceptible de l'être). Conformément à l'article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation, le vendeur déclare que les biens objets des présentes ont fait l'objet d'un état parasitaire annexé aux présentes.

Cet état a été établi le par

ne révèle pas la présence de termites en activité révèle la présence de termites en activité

L'acquéreur prend acte de l'état des biens vendus relatif aux termites, déclare en avoir pris parfaite connaissance, vouloir en faire son affaire personnelle et en assumer les suites et les conséquences. L'acquéreur renonce expressément à tout recours contre le vendeur de ce chef, la vente étant à ses risques et périls et sans aucune garantie de la part du vendeur. A cet effet, l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans les obligations, droits et actions du vendeur.

L'immeuble est situé dans un secteur délimité par le conseil municipal en application de l'article L 133-1 du code de la construction et de l'habitation (secteur d'intervention dans lequel le maire peut enjoindre aux propriétaires de procéder à la recherche de termites ainsi qu'à des travaux préventifs ou d'éradication).

Le vendeur déclare qu'à ce jour il n'a reçu aucune injonction du maire d'avoir à procéder à la recherche de termites ou à effectuer des travaux préventifs ou curatifs.

Il est ici expressément convenu que la présente vente est soumise à la condition suspensive que le vendeur, entre la date de signature des présentes et la date de réitération de la vente par acte authentique, ne reçoive du maire aucune des injonctions ci-dessus visées.

..... Le vendeur déclare qu'il a reçu une injonction du maire de procéder au plus tard le à

A cet égard, les parties conviennent que :

- **SATURNISME** (*Plomb*)

le vendeur déclare que les biens désignés sont exclus du champ d'application de la réglementation sur le saturnisme

le vendeur déclare que les biens désignés ont été construits avant le 1^{er} janvier 1948 et qu'ils sont situés dans une zone à risque d'exposition au plomb telle que déterminée par le préfet. Conformément à l'art L. 32-5 du Code santé publique, un état des risques d'accessibilité au plomb a été établi depuis moins d'un an par..... annexé aux présentes.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle des frais et responsabilités liés aux risques et mesures nécessaires révélés par l'état annexé. L'acquéreur n'exercera aucun recours contre le vendeur, la vente reste aux risques et périls de l'acquéreur. A cet effet, l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans les obligations, droits et actions du vendeur.

Si entre la date de ce contrat et la date de signature de la vente par acte authentique, l'immeuble objet des présentes venait à être situé dans une zone à risque d'accessibilité au plomb nouvellement créée par le préfet, le vendeur s'engage à annexer un état d'accessibilité au plomb à l'acte authentique. Dans ce cas, la présente vente sera soumise à la condition suspensive que cet état ne révèle aucun risque d'accessibilité au plomb pour les occupants.

- **AMIANTE** (*calorifugeages, flocages, faux plafonds, produits et matériaux*)

Conformément aux articles L 1334-7 et R 1334-24 du code de la santé publique, est annexé(e) aux présentes :

Un constat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, établi par

Une fiche technique qui mentionne l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante dans les biens objets des présentes.

Une fiche technique qui mentionne la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante dans les biens objets des présentes et en indique leur localisation et leur état de conservation.

L'acquéreur prend acte de l'état, des biens vendus et de l'immeuble, ainsi que de leur situation au regard de l'amiante. Parfaitement informé de la réglementation applicable en la matière, il déclare vouloir faire son affaire personnelle des frais et responsabilités liés aux risques ainsi qu'aux éventuelles mesures nécessaires révélées par les diagnostics et/ou l'état relatif à la présence ou à l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante et dont il prendra en charge les éventuelles obligations de résultat.

Il s'oblige à en faire son affaire personnelle et à en assumer les suites et les conséquences. L'acquéreur renonce expressément à tout recours contre le vendeur de ce chef, la vente étant aux risques et périls de l'acquéreur et sans aucune garantie de la part du vendeur. A cet effet, l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans les obligations, droits et actions du vendeur.

La totalité des documents en possession du vendeur relatifs aux problèmes liés à la présence d'amiante et à la réglementation qui s'y rapporte est annexée au présent contrat. L'acquéreur ne pourra exiger du vendeur aucun autre document supplémentaire ou complémentaire

Paraphes :

Page 3/9

DANS CE CADRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____ (le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

NE RIEN ÉCRIRE

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5TIM **SESSION 2010** **Durée : 2 H30**

Page 10/15 **Coefficient : 2,5**

- PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément à l'article L. 134-3 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du même code.

- L'acquéreur déclare avoir reçu et avoir pris connaissance du diagnostic de performance énergétique qui est joint à ces présentes ;
- Le vendeur s'engage à fournir un diagnostic de performance énergétique à l'acquéreur, dès réception et au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Il est ici rappelé que, conformément à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. En conséquence, l'acquéreur reconnaît expressément qu'il ne peut se prévaloir des informations y figurant à l'encontre du vendeur, et s'engage notamment à faire son affaire personnelle des frais résultant des éventuelles recommandations de travaux révélées par ce diagnostic.

- ENERGIE

- Conformément à la loi du 7 décembre 2006 et du 21 janvier, le vendeur déclare :
- avoir souscrit avant ce jour une offre de marché et avoir renoncé aux tarifs réglementés concernant la fourniture d'énergie (gaz et/ou électricité) de l'immeuble objet des présentes. Le bénéficiaire pourra revenir aux tarifs réglementés s'il en fait la demande avant le 1^{er} juillet 2010.
 - ne pas avoir abandonné le tarif réglementé concernant la fourniture d'énergie (gaz et/ou électricité). Il s'engage à ne pas souscrire d'offre de marché à compter de ce jour.

- ASSAINISSEMENT

- Le vendeur déclare :
- que les biens à vendre sont raccordés au réseau collectif d'assainissement.
 - que les biens à vendre ne sont raccordés à un réseau collectif d'assainissement.
- Le vendeur déclare n'avoir reçu aucune injonction de la commune le mettant en demeure de procéder à un raccordement. En cas d'injonction entre la date de signature de l'acte définitif de vente et ce jour, les parties conviennent que le coût engendré sera réparti de la manière suivante :

- RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

- Conformément à l'arrêté du 21 août 2008, en application de la loi du 30 décembre 2006, le vendeur déclare :
- que les biens vendus ne comportent pas d'équipements de récupération des eaux pluviales.
 - que les biens vendus comportent les équipements de récupération des eaux pluviales suivants

- RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, 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, sont informés par le vendeur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, 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.

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

En conséquence, le vendeur déclare que les biens objets des présentes :

- Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas situé ni 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, ni dans une zone de sismicité définie par décret au Conseil d'Etat.
- Le vendeur déclare que l'immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité définie par décret au Conseil d'Etat. L'état des risques datant de moins de 6 mois est remis à l'acquéreur en annexe.

Cet état, accompagné des extraits des documents et du dossier permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques encourus, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que l'acquéreur reconnaît expressément et déclare en outre, faire son affaire personnelle de cette situation.

Paraphes : _____ Page 4/9

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____ (le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5TIM
Page 11/15

SESSION 2010

Durée : 2 H30
Coefficient : 2,5

- SECURITE DES PISCINES

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L 128-2 du code de la construction et de l'habitation, les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé, au 1^{er} janvier 2006, leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement. En cas de location saisonnière d'habitation, un dispositif doit être installé depuis le 1er mai 2004.

Le décret du 7 juin 2004 précise que les dispositifs de protection peuvent être constitués de barrières, abris, alarmes ou couvertures normalisés.

La piscine est équipée du dispositif de sécurité suivant :

L'acquéreur reconnaît que les documents portant sur le dispositif lui ont été remis.

5- Conditions générales

La présente vente est consentie et acceptée aux charges ordinaires et de droit, et plus spécialement aux conditions suivantes :

5.1 Il est précisé que si la vente intervient entre plusieurs vendeurs ou acquéreurs, les uns et les autres agiront conjointement et solidairement entre eux.

Le vendeur et l'acquéreur s'obligent et obligent leurs héritiers et ayants cause solidairement entre eux, fussent-ils mineurs ou incapables, à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues.

5.2 L'acquéreur prendra le bien avec toutes les dépendances dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie du vendeur et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix pour mauvais état du sol ou des bâtiments, vices ou défauts de toute nature apparents ou cachés (sauf à faire valoir ses droits au titre d'une éventuelle garantie décennale en cours et au bénéfice des assurances qui auraient pu être souscrites) ou défaut d'entretien déficitaire dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire son profit ou sa perte, sans recours contre le vendeur.

5.3 L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien vendu. Il profitera des servitudes actives, s'il en existe. Il ne pourra exercer aucun recours contre le vendeur du chef des servitudes, droit de mitoyenneté ou autres éventuellement invoqués par des tiers.

5.4 L'acquéreur exécutera toutes les conditions et paiera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges, impositions et taxes de toute nature auxquelles l'immeuble est ou sera assujéti. La taxe foncière sera supportée par les deux parties au prorata de leur temps de propriété dans l'année civile, l'acquéreur s'engageant à rembourser au vendeur la part qui lui incombera.

5.5 L'acquéreur gérera, à compter de la date d'entrée en jouissance, des polices d'assurance couvrant l'immeuble souscrites par le vendeur, soit qu'il en prenne la suite, soit qu'il en demande la résiliation, de telle façon que le vendeur ne puisse être recherché à ce sujet.

5.6 L'acquéreur supportera tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

5.7 Le vendeur s'engage à ne faire aucune modification de l'immeuble vendu qui puisse en diminuer la valeur. Il s'engage également à ne pas gager ou hypothéquer ledit immeuble.

6- Conditions particulières

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

7- Propriété et jouissance

L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble désigné dans les présentes à compter de la signature de l'acte authentique. Il en aura la jouissance à compter du

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____ *(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)*

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5TIM
Page 12/15

SESSION 2010

Durée : 2 H30
Coefficient : 2,5

8- Prix de vente et séquestre

8.1 Prix et versement par l'acquéreur

La vente en cas de réalisation aura lieu moyennant le prix principal (hors commission) (à inscrire en toutes lettres) de.....euros qui sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Cette vente est soumise aux droits d'enregistrement, à la taxe sur la valeur ajoutée. Le prix indiqué est TVA comprise.

Les parties reconnaissent formellement que, mandataire, les a mis en présence, a négocié et rédigé les termes, prix et conditions des présentes. Comme l'y autorise le mandat écrit N°.....en date du et enregistré sur le registre des mandats, les parties déclarent qu'il est attributaire d'une commission de% du prix principal, soit la somme de (inscrire en toutes lettres).....euros TTC.

Cette rémunération sera due par qui accepte.

La partie s'engage à régler directement audit mandataire, après la levée de la dernière condition suspensive, la rémunération prévue à sa charge.

En cas de préemption, la commission sera due conformément à ce qui est indiqué dans le présent contrat.

8.2 En vertu de l'art 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, 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 expresses contraires du législateur. Cependant, « lorsque l'acte 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 ».

La somme de euros, au titre d'acompte est versée ce jour par l'acquéreur à, agent immobilier, titulaire d'une garantie à cet effet, et agissant comme séquestre choisi par les parties.

Conformément à l'art 5 de la loi du 2 Janvier 1970, le dépôt séquestré est établi en un chèque N°..... sur la banque..... établi à l'ordre de la banqueoù se trouve ouvert le compte prévu par la loi et répertorié sous le N°

Ce versement s'imputera sur le prix convenu de la vente, sauf dans le cas de la non-réalisation de l'une des conditions suspensives mentionnées dans les présentes.

8.3 Le séquestre s'oblige à remettre au vendeur dans les 8 jours ouvrables, copie du reçu délivré à l'acquéreur et conservera la somme qui lui est confiée avec mission de la ventiler.

8.4 Conformément à l'art 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, si l'acquéreur décide de renoncer au présent compromis de vente et exerce sa faculté de rétractation dans les conditions requises par la loi, le séquestre devra lui restituer les fonds déposés dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

8.5 En cas de non-réalisation du fait de l'acquéreur après dépassement du délai de rétractation et réalisation des conditions suspensives, le séquestre ne pourra se remettre de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux parties ou d'une décision de justice.

DANS CE CADRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____ (le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

NE RIEN ÉCRIRE

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5TIM
Page 13/15

SESSION 2010

Durée : 2 H30
Coefficient : 2,5

9 – Financement de l'acquisition

| | |
|---|-------|
| Prix principal de la vente | € |
| Honoraires de négociation | € |
| (si ceux-ci sont prévus à la charge de l'acquéreur) | _____ |
| TOTAL | € |

9.1 Financement sans emprunt

L'acquéreur déclare, en reproduisant de sa main le texte ci-dessous, qu'il n'a pas recours à un prêt (article L 312-17 du code de la consommation) :

«Je déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par le chapitre II du titre I du livre III du code de la consommation relatif au crédit immobilier.»

9.2 Financement avec un emprunt

L'acquéreur déclare que son acquisition sera financée, frais d'emprunt non compris, de la façon suivante :

| | |
|---|---|
| - Deniers personnels et assimilés, pour un montant de | € |
| - Prêts bancaires et assimilés d'un montant global de | € |
| TOTAL : | € |

A ce total s'ajouteront les frais d'emprunt qui seront fonction des modalités et du montant de celui-ci.

L'acquéreur déclare en outre qu'il n'existe pas d'empêchement à l'obtention de ce crédit au regard de ses ressources mensuelles et de ses emprunts en cours et qu'il n'y a pas d'obstacle à la mise en place éventuelle de l'assurance décès invalidité sur sa tête.

10 – Conditions suspensives

10.1 La présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par l'acquéreur dans les conditions définies ci-après.

L'acquéreur devra avoir reçu une ou plusieurs offres de prêt d'un montant maximum de €
pour une durée maximum de au taux maximum hors assurance de

L'acquéreur s'engage à constituer un dossier de demande de prêts dans les jours, auprès des organismes suivants :

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

L'acquéreur s'oblige à justifier au vendeur et au rédacteur des présentes la réception de toute offre de prêt dans le délai de 48 heures ouvrables à compter de la réception de l'offre, et à fournir, à première demande, tous renseignements et documents et se soumettre à toute visite médicale qui pourra lui être demandée par les organismes financiers.

10.2 la vente désignée par les présentes est soumise à la condition suspensive que la note de renseignements d'urbanisme ne révèle pas de servitude suffisamment importante pouvant conduire à une dépréciation conséquente de l'immeuble vendu ou le rendant impropre à la destination convenue. Il faut noter que le seul alignement ne pourra pas être considéré comme une condition suspensive sauf à rendre l'immeuble impropre à sa destination.

10.3 la vente désignée par les présentes est soumise à la condition suspensive que l'état hypothécaire ne relève pas d'inscriptions dont le montant serait supérieur au prix de vente ou qui puisse empêcher l'obtention éventuelle d'un prêt.

10.4 la vente désignée par les présentes est soumise à la condition suspensive particulière suivante :
.....
.....

| | |
|--|--|
| Académie : | Session : |
| Examen ou Concours | Série* : |
| Spécialité/option* : | Repère de l'épreuve : |
| Épreuve/sous-épreuve : | |
| NOM : | |
| <i>(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)</i> | |
| Prénoms : | N° du candidat |
| Né(e) le : | <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px;"></div> <i>(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)</i> |

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5TIM
Page 14/15

SESSION 2010

Durée : 2 H30
Coefficient : 2,5

10.5 Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté sans indemnité de part et d'autre. Tout acompte versé sera immédiatement restitué à l'acquéreur. Cependant, si le défaut de réalisation de l'une des conditions suspensives était imputable à l'acquéreur en raison, notamment, de la faute, la négligence, la mauvaise foi, d'un abus de droit de ce dernier, le vendeur pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1178 du Code civil et faire déclarer là ou les conditions suspensives réalisées et ce, sans préjudice de l'attribution de dommages intérêts. L'acquéreur devra alors indemniser le mandataire du préjudice causé.

11 – Droit de préemption ou de substitution

La vente peut être soumise à un droit de préemption ou de substitution. Le vendeur s'engage à notifier l'offre de vente aux bénéficiaires éventuels d'un droit de préemption ou de substitution et se charge de satisfaire à la déclaration d'intention d'aliéner.

En cas d'exercice du droit de préemption ou de substitution, l'acquéreur reprendra sa pleine et entière liberté et récupérera immédiatement et sans aucune formalité la somme séquestrée. Le préempteur ou substitué sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'acquéreur, paiement des honoraires de négociation compris si ceux-ci sont prévus à la charge de l'acquéreur.

12 – Acte définitif de vente

Les présentes conventions constituent, dès leur signature, un accord définitif sur la chose et sur le prix. L'acte définitif de vente sera établi au plus tard le par Maître notaire à éventuellement assisté par Maître notaire à

La date ci-dessus mentionnée n'est pas extinctive, mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Dans le cas où l'une des parties viendrait à refuser de signer l'acte définitif de vente, elle y sera contrainte par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites, de justice, tous droits et amendes et devra, en outre, payer à l'autre partie, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale pour le retard dans l'exécution, une somme correspondant à 10 % du prix de vente du bien.

Toutefois, la partie qui n'est pas en défaut pourra, à son choix, prendre acte du refus de son cocontractant et invoquer la résolution du contrat aux torts de ce dernier. Elle percevra de l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale une somme correspondant au taux d'intérêt légal majoré de 2% du prix de vente du bien.

13 – Honoraires de négociation

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par avec le concours éventuel de et déclarent, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de € TTC, conformément au mandat écrit N° du registre des mandats.

Cette rémunération est due par qui accepte, elle sera exigible et versée le jour où l'opération sera effectivement conclue et réitérée par acte authentique.

Si par suite d'un accord amiable conclu postérieurement à la réalisation des conditions suspensives, les parties convenaient de résilier purement et simplement la vente, le mandataire serait indemnisé du préjudice subi à hauteur des honoraires qu'il aurait dû percevoir. S'il y a préemption, les honoraires de négociation seront dus.

14 – Litiges et juridiction

Tout litige qui pourrait survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble à vendre.

Les parties soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'art 8 de la loi du 18 avril 1918 (article 1827 du Code général des impôts), que leur présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu.

DANS CE CADRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____ *(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)*

NE RIEN ÉCRIRE

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : **PIE5TIM**
Page 15/15

SESSION 2010

Durée : 2 H30
Coefficient : 2,5

15 – Droit de rétractation

L'art L271-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que pour tout acte sous seing privé ayant, notamment, pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception lui notifiant l'acte. Cet acte peut être notifié par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

En cas d'exercice de cette faculté, l'acquéreur devra notifier son intention au mandataire du vendeur, M..... soit par LRAR (cachet de la poste faisant foi), soit par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Il est convenu expressément que dans le cas de plusieurs acquéreurs, ceux-ci sont engagés solidairement. De ce fait, la rétractation d'un seul d'entre eux vaudra rétractation pour tous les autres. En conséquence, le présent contrat sera de plein droit nul et non avenue.

.... mots nuls
.... lignes nulles

Le présent contrat est établi en exemplaires comprenant**9**.... pages et ...**5**. annexes

A, le

LE(S) VENDEUR(S)
Date et signatures précédées de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »

LE(S) ACQUÉREUR(S)
Date et signatures précédées de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »