**CONTRAT DE VENTE (exemple)**

Acte authentique

|  |  |
| --- | --- |
| Désignation  du contrat | **Contrat de vente** |
| Vendeur | Monsieur Pierre G., né le 1er janvier 1950, originaire de Blonay, comptable, marié, domicilié à: Rue du Bourg 6, 1071 Chexbres |
| Intention de vente | Vend à |
| Acquéreur | Monsieur Stéphane P., né le 5 mai 1983, originaire de Montagny-près-Yverdon, maître-ferblantier, célibataire, domicilié à: Route de Bulle 5, 1610 Oron-la-Ville, |
|  | le bien immobilier suivant: |
| Objet de la vente | **Dans le district de l'Office du registre foncier de Vevey**  **Dans la commune de Chexbres**  **Fiche du registre foncier 23456, Plan 21**  **N° du cadastre 7891**  **Une maison avec garage annexe**, n° d'assurance **1738,** Rue du Bourg 2  Année d'estimation: 2008 Valeur estimée CHF 510 000.00 (année de base: 1939 Valeur de base CHF 60 700.00)  avec  4 a de 34 m2 (quatre ares de trente-quatre mètres carrés) de surface au sol du bâtiment, avec cour et jardin.  **Remarque**  Restriction de droit public à la propriété foncière au profit de la commune de Chexbres concernant la modification du 17 décembre 1979, document 109  **Servitude**  **Charge** Droit de circulation à pied et à véhicules au profit des numéros de cadastre 7890 et 7892 du 24 juin 1970, PS 1761  **Droits de gage immobilier**  CHF 350 000.00 (Trois cent cinquante mille francs) Cédule hypothécaire nominative du 9 février 1970 **1ère case hypothécaire** 9% de taux d'intérêt, document 11  CHF 100 000.00 (Cent mille francs)  Cédule hypothécaire au porteur du 9 février 1970 **2e case hypothécaire** 9% de taux d'intérêt, document 12  **Limites / remarques**  1. Limites selon le plan présenté. Une copie de l'extrait du plan correspondant est jointe à ce contrat.  2. Les parties connaissent le texte de l'annotation mentionnée et de la servitude également mentionnée; elles renoncent à la mention littérale dans ce contrat. Des copies du texte de l'annotation et de la servitude sont jointes à l'exemplaire du contrat destiné à l'acquéreur  3. L'officier public a indiqué à la partie acquérante que les restrictions de droit public à la propriété foncière pouvaient exister indépendamment d'une annotation dans le registre foncier. La partie acquérante doit donc s'informer directement auprès des services officiels compétents sur de telles restrictions à la propriété foncière (concernant toutes les prescriptions et limitations de l'utilisation, ainsi que les prescriptions et les contraintes régissant le droit de construction, les endroits contaminés etc.) |
| Contrepartie | **Le prix d'achat s'élève à**  CHF 593 000.00 (cinq cent nonante-trois mille francs) pour le bien immobilier,  CHF 7 000.00 (sept mille francs) pour le mobilier conformément au chiffre 10 des dispositions complémentaires, c'est-à-dire  **CHF 600 000.00 (six cent mille francs) au total.** |
| Type de remboursement | Ce montant sera remboursé comme suit: |
| – Remboursement  Cédule hypothécaire | CHF 300 000.00 (trois cent mille francs) par le remboursement de la cédule hypothécaire garantissant l'objet de la vente dans la 1ère case hypothécaire, à hauteur de CHF 350'000.00 nominal, valeur au moment du transfert de propriété, par la banque de l'acquéreur à la banque du vendeur (Banque Cantonale vaudoise, concernant le compte 1111-5555.444).  Les justificatifs de ce remboursement doivent être présentés au moment du transfert de propriété. |
| – Acompte | CHF 40 000.00 (quarante mille francs) ont été versés ce jour en espèces au vendeur, somme dont il accuse réception en signant le contrat.  Le vendeur doit rémunérer cet acompte à un taux de 4% pour l'acquéreur à compter d'aujourd'hui, jusqu'à la date de son entrée dans le bien immobilier. Les intérêts peuvent être déduits du prix d'achat restant. L'acquéreur renonce à garantir cet acompte. |
| – Paiement restant  Virement bancaire | CHF 260 000.00 (deux cent soixante mille francs) doivent être versés au vendeur au moment du transfert de propriété, sans les intérêts. Le paiement doit s'effectuer par virement bancaire en s'assurant que l'impôt sur les gains immobiliers est correctement payé, conformément au chiffre 6 des dispositions complémentaires et que la compensation avec le droit à la rémunération de l'acompte cité précédemment est respectée.  Le virement bancaire doit s'effectuer sur le compte 1111-5555.444 du vendeur auprès de la Banque Cantonale vaudoise.  L'acquéreur doit présenter au vendeur une promesse de paiement irrévocable de la banque de l'acquéreur, avant la remise de l'inscription au registre foncier pour le transfert de propriété, selon laquelle le virement sera exécuté après le transfert de propriété, à la valeur de celui-ci. |
|  | **CHF 600 000.00 prix d’achat total.** |
|  | **Dispositions complémentaires** |
| Respect du contrat/ Conséquence des retards | 1. Le **transfert de propriété** ainsi que **la prise de possession** auront lieu le 20 octobre 2018. A l'expiration de cette date, la partie contractante défaillante sera réputée en retard. En cas de retard du vendeur ainsi que de l'acquéreur, un délai supplémentaire doit être fixé à la partie défaillante au sens de l'art. 107 CO. L'art. 214 CO sur le retard de l'acquéreur ne s'applique pas. |
| Recettes, frais et réserves | 2. Les parties contractantes décomptent séparément les **recettes ainsi que les frais** (loyers, taxes de poubelle, eau / eaux usées, assurance bâtiment etc.) et les réserves d'énergie (au prix d'achat), valeur à la date d'entrée. |
| Introduction du registre foncier | 3. Les parties contractantes ont été averties que  – pour la commune de Chexbres, le **registre foncier** fédéral n'est pas encore introduit et qu'il peut donc encore y avoir des droits et des charges datant d'avant 1912, sans inscription dans l'acte foncier cantonal;  – sous le système de l'acte foncier, l'effet du registre foncier en faveur de l'acquéreur tiers de bonne foi, conformément à l'art. 973 CC, ne s'applique pas. |
| Garantie | 4. Les parties contractantes ont été averties par l'officier public au sujet des art. 192–196 du code des obligations suisse (CO) sur la **garantie juridique**, ainsi que des art. 197 ss. et art. 219 CO sur la **garantie matérielle** (responsabilité pour malfaçons).  L'acquéreur reprend l'objet du contrat comme il l'a vu, c'est-à-dire qu'aucun travail de réparation et d'entretien ne doit plus être effectué à la charge du vendeur. Toute obligation de garantie du vendeur pour des défauts juridiques et matériels apparaissant sur l'objet de la vente au sens du CO est supprimée. En vertu de l'art. 192 al. 3 et de l'art. 199 CO, cette clause est nulle si le vendeur a dissimulé à l'acheteur intentionnellement ou frauduleusement les défauts de la chose. |
| Coûts | 5. Les **taxes et les dépenses** pour le notaire et l'Office du registre foncier de Vevey sont payés à 50% par chaque partie contractante. Elles se reconnaissent solidairement responsables. |
| Droit de gage fiscal | 6. L'acquéreur a pris connaissance des dispositions sur le **droit de gage légal** concernant les impôts fonciers.  L'impôt sur les gains immobiliers relatif au changement de propriétaire dont le vendeur est redevable doit être provisoirement calculé par le service des impôts de la commune de Chexbres, jusqu'au transfert de propriété. Le montant présumé de l'impôt est versé lors du transfert de propriété par l'acquéreur au service des impôts de la commune de Chexbres, pour le compte du vendeur et à titre d'imputation sur le prix d'achat restant. Si le montant présumé de l'impôt dépasse le prix d'achat restant, le vendeur doit verser cette différence au service des impôts, au moment du transfert de propriété.  L'acquéreur renonce à une garantie supplémentaire des impôts fonciers. |
| Assurances | 7. Les parties contractantes ont connaissance de l'article 54 de la loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA). **Les assurances choses et responsabilité civile** passent à l'acquéreur s'il n'informe pas les compagnies d'assurances par écrit dans les 30 jours, à compter du transfert de propriété, qu'il renonce au transfert.  Les polices d'assurance doivent être transmises à l'acquéreur, au plus tard au moment du transfert de propriété. |
| Baux à loyer | 8. Les parties ont connaissance des dispositions légales sur l'aliénation des baux (art. 261 CO) et des fermages (art. 290 CO).  De par la loi, le **bail** concernant l'appartement d'une pièce de monsieur Patrick V. (loyer mensuel de CHF 930.00) passe à l'acquéreur lors du transfert de propriété (art. 261 al. 1 CO). **En déchargeant totalement le vendeur, l'acquéreur reprend son statut à part entière et renonce à faire valoir son droit de résiliation, selon l'art. 261 al. 2 CO.** Le contrat de bail correspondant ainsi que les documents en faisant partie doivent être remis à l'acquéreur, au plus tard au moment du transfert de propriété.  Il n'existe pas d'autres baux. |
| Cédule hypothécaire non grevée | 9. La **cédule hypothécaire au porteur** grevant l'objet de la vente en 2e case hypothécaire, à hauteur de CHF 100'000.00, est non grevée et mise à la libre disposition de l'acquéreur lors du transfert de propriété. La cédule hypothécaire est directement envoyée par la banque du vendeur à la banque de l'acheteur. |
| Mobilier | 10. L'aménagement de **l'appartement d'une pièce** situé au deuxième étage et se composant d'un lit, d'une table, de quatre chaises, d'un fauteuil et d'une armoire est compris dans le prix d'achat et vendu avec le bien. La valeur du mobilier est fixée à CHF 7'000.00. |
| Régime matrimonial du vendeur | 11. Le vendeur déclare ne pas être soumis à un **régime matrimonial** qui limiterait son activité commerciale. |
| Appartement de famille du vendeur | 12. Le vendeur déclare que **l'appartement familial** ne se trouve pas dans l'objet du contrat. Il sait que, lors de l'exécution par le registre foncier, la déclaration doit être documentée par une confirmation écrite comportant la signature certifiée conforme de son épouse ou par une attestation de domicile du contrôle de l'habitant. |

Vevey, le 15 septembre 2018

Le vendeur L’acquéreur

Walter G. Rudolf P.