

## **RESERVE DU DROIT DE PREEMPTION**

Les présentes seront notifiées, par le Vendeur, à tous les titulaires d'un droit de préemption institué par la loi modifiée du 22 octobre 2008 dite « Pacte logement » ou par toute autre disposition législative ou réglementaire.

(Si applicable : Elle seront en outre notifiées au locataire occupant le Bien depuis plus de dix-huit (18) ans.)

L'exercice de ce droit de préemption par son titulaire obligera le Vendeur aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les Parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

## **CLAUSE SUSPENSIVE**

L'Acquéreur déclare devoir contracter un ou plusieurs prêts bancaires auprès d'un institut financier soumis au contrôle de la CSSF pour règlement du prêt prix de vente et des frais connexes.

Il est expressément convenu que le présent compromis de vente ne produira ses effets qu'au cas où l'Acquéreur devrait se voir accorder le prêt bancaire en question. En cas de refus du prêt bancaire, le présent compromis de vente sera caduc de plein droit et les parties seront libres de tout engagement sans que le Vendeur ne puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'Acquéreur.

Il est également convenu que l'Acquéreur s'engage à présenter au Vendeur la lettre ou les lettres d'acceptation,

respectivement la ou les lettres de refus du prêt bancaire au plus tard [ ] jours calendriers après la date de signature du présent compromis de vente.

La condition suspensive de l'obtention du prêt bancaire est rédigée dans l'intérêt exclusif de l'Acquéreur.

Si l'Acquéreur ne présente pas l'accord ou le refus bancaire ou dans le délai ou si aucune demande de crédit n'a été introduite, ou que la vente n'est pas conclue par la faute de l'acquéreur, le compromis de vente sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au Vendeur.

## **CLAUSE PÉNALE**

En cas de manquement grave ou persistant aux obligations prévues dans le présent compromis de vente, notamment en cas de résiliation unilatérale par une des Parties, en cas de refus ou de report répété de passer l'acte devant notaire, pour quelque motif que ce soit, cinq jours après la réception d'une mise en demeure préalable adressée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, les conditions suspensives étant toutes réalisées, une indemnité forfaitaire sera exigible à la partie fautive, hormis les intérêts légaux et les éventuels frais judiciaires, sans préjudice du droit à des dommages et intérêts au bénéfice de l'autre partie, comme suit :

Une indemnité de :

[ ] % du prix de vente mentionné ci-dessus à l'autre partie.  autre :

Le paiement devra s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la notification de la mise en demeure, sans que ces dernières ne soient tenues de justifier l'existence d'un préjudice.

La commission de l'Agence Immobilière Intermédiaire sera due en tout état de cause et dans les mêmes délais que l'indemnité forfaitaire.

## **CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES**

Garantie de possession :

Le Vendeur garantit l'Acquéreur contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

À ce sujet, le Vendeur déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que le Bien ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des sites et monuments,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le Bien ne fait l'objet d'aucune emprise sur le sous-sol,
- que le Bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'Acquéreur un droit quelconque sur le Bien pouvant empêcher la vente (en ce inclus et sans que cette liste ne soit limitative, tout pacte de préférence ou de rachat),
- subroger l'Acquéreur dans tous ses droits et actions.

Etat du bien :

L'Acquéreur prendra le Bien dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le Vendeur s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

L'Acquéreur déclare que la désignation du Bien figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

#### Contenance :

Le Vendeur ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier au sein duquel se trouve le Bien.

#### Intégralité du prix :

Les Parties déclarent, conformément à la loi modifiée du 28 janvier 1948 tendant à assurer la perception juste et exacte des droits d'enregistrement et de succession, que le présent compromis de vente contient l'intégralité du prix de vente convenu entre les Parties et que ce prix de vente n'est donc ni modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation ou diminution du prix.

#### Lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme :

Sans préjudice quant à toute autre éventuelle obligation découlant de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme, les Parties déclarent, conformément à la prédicta loi, qu'elles sont les bénéficiaires réels de la vente immobilière sous compromis et que ni le Bien vendu par la partie venderesse, ni les fonds investis par la partie acquéreuse ne proviennent d'une infraction de blanchiment ou de financement du terrorisme.

#### Impôt foncier et taxes communales :

Le Vendeur déclare être à jour des mises en recouvrement de l'impôt foncier et des taxes communales.

L'Acquéreur sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique de l'impôt foncier et des taxes communales

L'impôt foncier, s'il est exigible, est dû pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

Les taxes communales, selon la périodicité à laquelle elles sont dues, si elles le sont, seront réparties entre le Vendeur et l'Acquéreur en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'Acquéreur réglera directement au Vendeur, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxes communales.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes communales pour l'année en cours.

#### Contrats de distribution et de fournitures :

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le Vendeur.

Les Parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le Vendeur déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procèdera, si nécessaire, à la régularisation de ses abonnements de sorte que ceux-ci n'entraînent pas la souscription de nouveaux abonnements par l'Acquéreur, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

#### Assurance :

L'Acquéreur, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le Bien et confèrera à cet effet mandat au Vendeur, de résilier les contrats, lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

- Absence d'opération de construction ou de rénovation depuis 10 ans
- réalisation d'opérations de construction ou de rénovation au cours des 10 dernières années