

Contrat de vente

A., notaire du canton de Berne avec étude à La Courtelaville,

certifie:

Madame

Anne Modèle

01.01.1900, mariée, originaire de La Courtelaville, ménagère, rue 99,
9999 commune,

venderesse

et la société en nom collectif

SA

Avec siège à La Courtelaville, CHE-999.999.999, agissant par Monsieur **Pierre Modèle**, originaire de La Courtelaville, à La Courtelaville, sa qualité d'associé de ladite société qu'il engage par sa signature individuelle,

acquéresse

déclarent:

I. Vente/Objet de l'acte

Madame Anne Modèle vend à la société SA l'immeuble suivant:

Feuillet no 9999 de la commune

Habitation no 99, rue du Lac

999 m²

suit la description complète de l'immeuble (voir modèle no 999)

II. Dispositions financières du contrat

1. Prix de vente

Le prix de vente pour l'objet de l'acte est fixé à **CHF 1'200'000.-**

(un million deux cent mille francs suisses).

2. Paiement du prix de vente

L'acquéresse s'engage à payer le prix de vente comme suit:

a) Au moment de la passation de l'acte, l'acquéresse remet à la venderesse un chèque bancaire établi par la banque, à la société SA, de CHF 40'000.-
La venderesse donne quittance du chèque en signant le présent acte. Cet acompte ne porte pas intérêt.

b) Le solde du prix de vente de CHF 1'160'000.- doit être versé par l'acquéresse au plus tard le 31 décembre 9999 (valeur au jour du paiement à la banque) comme suit :

aa) Un montant de CHF 527'662.50
doit être versé par l'acquéresse sur le compte hypothécaire de la venderesse auprès de la banque aux fins de remboursement de l'hypothèque (y compris les intérêts et les frais de remboursement).

Report

CHF 567'662.50

Report	CHF 567'662.50
bb) Un montant de doit être versé par l'acqueresse au no- taire sur son compte-client auprès de la banque à titre de sûreté pour les éven- tuels impôts sur le gain immobilier (voir ch. III/9 ci-après).	CHF 70'200.–
cc) L'acqueresse versera un montant de à la venderesse sur son compte à la banque	CHF 562'137.50

CHF 1'200'000.–

Le 1^{er} décembre 9999, jour de versement du solde du prix de vente, constitue un jour d'échéance. L'acqueresse doit fournir le paiement du solde du prix de vente à cette date sans autre interpellation et sans réserve, la compensation en raison de contre-prétentions ne pouvant être invoquée.

3. Dette hypothécaire/cédules hypothécaires

L'hypothèque de la venderesse auprès de la banque, située à La Courtelaville, n'est pas reprise par l'acqueresse. La venderesse dénoncera cette hypothèque après l'authentification du présent acte.

La dette hypothécaire, les intérêts et les frais de dénonciation sont à la charge de la venderesse. Ils sont réglés conformément au paiement selon ch. II/2/b/aa ci-dessus.

La venderesse s'engage à remettre à l'acqueresse ou à un tiers désigné par celle-ci la cédule hypothécaire de CHF 600'000.– grevant en 1^{er} rang l'objet du présent acte, libre de tout gage, aussitôt que la totalité du prix de vente sera payé. La délivrance du titre constitue la reprise par l'acqueresse de la créance cédulaire conformément au titre.

Le notaire est mandaté à l'effet de transférer la cédule hypothécaire à l'acqueresse ou à un tiers désigné par celle-ci.

4. Attestation de financement

L'acquéresse présente à la venderesse une lettre de la banque en vertu de laquelle celle-ci confirme le financement de la totalité du prix de vente de CHF 1'200'000.– dans le cadre des directives bancaires habituelles en matière de charges hypothécaires, compte tenu des fonds propres de l'acquéresse.

5. Conséquence de la demeure

Si le paiement du solde du prix de vente ne devait pas être effectué dans le délai fixé, un intérêt moratoire de 6% l'an sera dû par l'acquéresse. Sont réservées toutes les autres conséquences de la demeure.

6. Garantie du solde du prix de vente

En garantie du solde du prix de vente, la venderesse requiert l'inscription de l'hypothèque légale du vendeur. A cet effet, il y a lieu d'inscrire au registre foncier une hypothèque de CHF 1'160'000.– en faveur de la venderesse grevant en 2^e rang l'objet du présent acte avec un taux d'intérêt maximal de 6%.

Tous pouvoirs sont conférés au notaire à l'effet de signer les consentements à cession de rang en faveur de la constitution de nouveaux droit de gages immobiliers nécessaires au financement du prix de vente et le consentement à radiation de l'hypothèque légale de la venderesse après paiement du prix de vente.

III. Autres dispositions contractuelles

1. Profits et risques

Les profits et risques passent à l'acquéresse dès le 31 décembre 9999.

2. Garanties

a. Base

L'acquéresse a visité l'objet du présent acte. Elle a connaissance du fait que le bâtiment no 7 a été construit en 9999, que la cuisine, la salle de bains ainsi que le chauffage ont été rénovés en 9999 et que le chauffe-eau devra vraisemblablement être remplacé sous peu.

Lors de la fixation du prix de vente, les parties ont également pris en considération l'état de la construction, l'état d'entretien du bâtiment

ainsi que l'âge économique des installations techniques et appareils du bâtiment.

La venderesse donne l'assurance à l'acquéresse qu'aucun défaut caché ne lui est connu et en particulier aucun risque de présence d'amiante ou d'autre contamination; il existe en revanche un risque radon moyen (pour toute la commune: moyenne arithmétique 112Bq/m³).

b. Qualités garanties (art. 197, al. 1 CO)

La venderesse garantit à l'acquéresse de lui délivrer l'objet de l'acte totalement vidé et impeccablement nettoyé et de lui remettre les installations et appareils techniques en parfait état de fonctionnement. La fenêtre défectueuse dans la chambre d'hôte sera encore remplacée par la venderesse à ses propres frais. La venderesse ne procédera plus à une quelconque intervention au bâtiment.

c. Suppression et limitation de la garantie (libération)

Les parties excluent – après que le notaire les a rendues attentives aux conséquences de cette libération – toute prise en charge par la venderesse de quelque obligation de garantie de droit et de la chose que ce soit (art. 192 ss, art. 197 ss et art. 219 CO), soit également toute garantie en raison de défauts en relation avec des matières dangereuses pour l'environnement comme l'amiante et le radon et/ou avec des sites contaminés. Par rapport à la garantie de la chose, cela signifie que la venderesse ne répond ni des défauts apparents, ni des défauts cachés, et cela même s'ils devaient être importants et inattendus. Les parties excluent également toute prise en charge par la venderesse de toute autre prétention en garantie ou voie de droit de l'acquéresse qui concernerait des défauts de droit ou de la chose.

Cette clause de libération de la garantie est limitée par la loi. En ce qui concerne la garantie de droit, sont en particulier réservés le défaut frauduleusement dissimulé et la garantie résultant de la reprise d'hypothèques légales (voir ch. III/7 ci-après). En ce qui concerne la garantie de la chose, est en particulier réservée la responsabilité de la venderesse:

- dans les cas de défauts frauduleusement dissimulés à l'acquéresse;
- dans les cas de garanties données dans le présent acte ou avant la conclusion du présent acte en la forme écrite (les indications

fournies par la documentation de vente et les plans qui s'y trouvent ne constituent pas de garanties);

- dans les cas de défauts totalement étrangers aux éventualités que l'acquéresse pouvait raisonnablement prendre en considération, pour autant que ces défauts rendent totalement caduc le but économique de la vente;
- dans les cas de défauts en raison d'une importante aggravation ou d'une destruction de l'objet de l'acte entre le moment de la conclusion du contrat et l'entrée en jouissance ensuite d'un événement fortuit ou ensuite de l'action d'un tiers (la venderesse ne répond toutefois pas de l'usure normale de l'objet de l'acte);
- dans les cas de défauts que la venderesse a provoqués intentionnellement ou ensuite d'une négligence grave après la conclusion du contrat.

En cas de dissimulation intentionnelle d'un défaut, il y a lieu de se référer au délai de réclamation légal (art. 203 et 210, al. 3 en relation avec l'art. 127 CO). Dans tous les autres cas, la réclamation en raison du défaut doit être produite par lettre recommandée adressée par l'acquéresse à la venderesse dans les trois mois qui suivent l'entrée en jouissance; les défauts cachés découverts ultérieurement doivent être présentés immédiatement après leur découverte.

3. Servitudes, charges foncières, annotations et mentions

L'acquéresse confirme que le notaire lui a donné connaissance du contenu et du sens essentiel des servitudes, charges foncières, annotations et mentions relatives ci-dessus.

Elle confirme par ailleurs avoir reçu les libellés complets des servitudes, charges foncières, annotations et mentions.

4. Décompte prorata

Les parties conviennent d'établir à l'entrée en jouissance un décompte prorata séparé pour:

- les contributions publiques (taxes immobilières et émoluments divers pour l'adduction et l'éducation, etc.),
- les primes relatives aux assurances de l'objet de l'acte (prime de l'assurance immobilière du canton de Berne, prime de l'assurance dégâts d'eau immeuble, prime de l'assurance responsabilité civile du propriétaire, etc.) et

- les recettes et dépenses relatives aux baux existants (loyers, avances sur les frais accessoires et paiements des frais accessoires, réserve de mazout au prix de la dernière livraison, etc.).

La venderesse présentera ce décompte prorata aux fins d'acceptation à l'acquéresse dans les 60 jours suivant l'entrée en jouissance. La créance qui en résulte est payable à la partie contractante bénéficiaire dans les 30 jours suivant la présentation du décompte.

5. Baux à Loyer

Les locaux commerciaux au rez-de-chaussée ainsi que les trois logements du 1^{er} au 3^e étages sont loués. Les quatre baux à loyer ont été remis à l'acquéresse.

Les baux à loyer passent à l'acquéresse conformément à la loi (art. 261, al. 1 CO). L'acquéresse reprend l'intégralité des prétentions en dommages-intérêts qui pourraient prendre naissance à l'égard de la venderesse par suite de résiliation anticipée des baux à loyer.

Le bail à loyer du commerce est annoté au registre foncier pour la durée contractuelle non dénonçable jusqu'au 31 décembre 9999.

6. Assurances

Les droits et obligations découlant de tous les contrats d'assurances passent aux nouveaux propriétaires (art. 54, al. 1 LCA).

Les acquéreurs **ne peuvent pas refuser** le transfert de l'assurance contre l'incendie et les dommages dus aux éléments (assurance de base) de l'Assurance immobilière du canton de Berne.

Les acquéreurs peuvent en revanche **refuser** le transfert de toutes les autres assurances (dégâts d'eau à l'immeuble, responsabilité civile immobilière, assurances complémentaires de l'Assurance immobilière du canton de Berne) par courrier écrit adressé dans les 30 jours suivant le transfert de propriété aux compagnies d'assurances en question (art. 54, al. 2 LCA).

Pour le cas où ils devaient refuser le transfert des assurances, les acquéreurs s'engagent présentement à assurer l'immeuble de telle sorte que l'étendue de la couverture d'assurances soit, pendant la période partant au plus tard du transfert de propriété et jusqu'à l'entrée en jouissance, au moins égale à celle des assurances actuellement en vigueur.

Le vendeur remettra aux acquéreurs dans les dix prochains jours les copies de toutes les polices d'assurance actuellement en vigueur.

7. Hypothèques légales / Prétentions en rapport avec l'immeuble

La venderesse déclare qu'elle a payé, ou qu'elle paiera:

- toutes les contributions non périodiques (p.ex. émoluments de raccordement ou contribution du propriétaire) à charge du propriétaire, nées ou à naître jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, et dérivant du droit public ou privé.
- tous les impôts et toutes les contributions périodiques dérivant du droit public ou privé pour la période allant jusqu'au jour de l'entrée en jouissance.
- toutes les factures d'artisans et d'entrepreneurs qui ont livré du travail et des matériaux pour l'objet du présent acte ainsi que toutes les autres prétentions garanties par hypothèque légale non provoquées par l'acquiesse.

Si contre toute attente de telles prétentions devaient être produites, ou si des hypothèques légales devaient être inscrites au registre foncier, la venderesse s'engage à en exécuter le paiement ou à fournir d'autres sûretés et à faire radier à ses propres frais audit registre toutes les hypothèques déjà inscrites.

8. Installations électriques

Les acquéreurs prennent connaissance du fait qu'un contrôle des installations électriques d'immeubles artisanaux et d'habitations est requis lors de chaque transfert de propriété pour autant qu'un rapport de sécurité datant de moins de 5 ans n'ait pas été présenté (ordonnance sur les installations électriques à basse tension / OIBT).

La venderesse déclare qu'il n'existe aucun rapport de sécurité. Les frais découlant du contrôle et des mesures nécessaires pour que les installations électriques répondent aux exigences légales à exécuter par la venderesse avant l'entrée en jouissance sont à la charge exclusive de celle-ci.

9. Impôts sur le gain immobilier

Les parties confirment que le notaire les a rendues attentives

- aux principes de l'impôt sur le gain immobilier propre au droit fiscal bernois,
- à l'existence de l'hypothèque légale en garantie de cet impôt, et
- au droit de l'acquiesse de requérir une sûreté pour le montant de l'impôt probable.

La venderesse a rempli et signé elle-même le formulaire «Déclaration sommaire du gain immobilier présumé».

Les parties conviennent de remettre le montant de CHF 9'999.– à titre fiduciaire au notaire. Ce montant doit être placé sur un compte fiduciaire ouvert au nom du notaire auprès de la banque.

Le montant que le notaire gère à titre fiduciaire doit servir à régler toutes les factures relatives aux impôts sur le gain immobilier découlant du présent acte. Après paiement de la facture finale, le solde du compte d'épargne sera (y compris les intérêts) à la libre disposition de la venderesse. Au surplus, le notaire ne peut disposer de ce compte que sur ordre des deux parties ou sur la base d'un jugement ou d'une transaction judiciaire.

10. Taxe sur la valeur ajoutée

La présente vente est conforme à l'art. 21, al. 2, ch. 20 de la loi fédérale régissant la taxe sur la valeur ajoutée (LTVA). Les parties renoncent à l'option selon l'art. 22 LTVA. La procédure de déclaration selon l'art. 38 LTVA n'est pas applicable. La venderesse établit le décompte relatif à l'éventuel impôt pour les prestations à soi-même selon l'art. 31 LTVA; cet impôt est à la seule charge de la venderesse.

IV. Constatations du notaire

1. Attestation relative à l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

Le notaire constate qu'il n'y a pas chez l'acquiesse de participation prépondérante de personnes qui n'ont pas la nationalité suisse au sens des prescriptions sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

2. Logement de famille

Le notaire constate que la venderesse ne dispose pas du logement de famille au sens de l'art. 169 CCS; l'accord de l'époux de la venderesse n'est de ce fait pas indispensable.

V. Dispositions finales

1. Consentement à l'inscription

Les parties consentent à l'inscription du présent acte au registre foncier.

2. Frais

Les frais du présent contrat de vente (impôts de mutation, émoluments du registre foncier et du notaire) sont à la charge de l'acquéresse.

Les frais fiduciaires du notaire selon le ch. III/9 ci-dessus et ceux relatifs à la procédure de taxation de l'impôt sur le gain immobilier sont à la charge de la venderesse.

3. Expéditions

Le présent acte sera expédié en *trois exemplaires* à destination du Bureau du registre foncier du Jura bernois, de la venderesse et de l'acquéresse.

Clôture

31 décembre 9999

Les parties contractantes:

Le notaire: