

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE

Entre les soussignés :

1) Vendeur

La société dénommée "**COLBERT INVESTISSEMENT**", Société privée à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège social est à 07503 Froyennes (TOURNAI) (), 2 rue de L'Innovation .

Identifiée au registre belge de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0546.771.974.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE et identifiée sous le numéro SIREN 820 744 472 .

Ladite société de droit belge et n'ayant pas la qualité de résidente.

Représentée par Monsieur Xavier LUCAS, domicilié pour la circonstance à 07503 Froyennes (TOURNAI) (), 2 rue de L'Innovation, au siège de la société, déclarant agir en sa qualité de gérant de la société, ayant été nommé à cette fonction aux termes des statuts constitutifs, et dans le cadre de l'objet social défini à l'article 3 des statuts de cette Société, et avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 13 desdits statuts.

**Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"
D'UNE PART**

2) Acquéreur

<p><input type="checkbox"/>Monsieur <input type="checkbox"/>Madame <input type="checkbox"/>Mademoiselle</p> <p>Nom :</p> <p>Nom de jeune fille :</p> <p>Prénom(s) :</p> <p>Date de naissance :</p> <p>Lieu de naissance :</p> <p>Nationalité :</p> <p>Profession :</p> <p>Adresse :</p> <p>Tél :</p> <p>Email :</p> <p>Situation matrimoniale :</p> <p><input type="checkbox"/>Marié(e) <input type="checkbox"/>Pacsé <input type="checkbox"/>Veuf (ou Veuve)</p> <p><input type="checkbox"/>Divorcé(e) <input type="checkbox"/>Célibataire</p> <p>Date du mariage ou du pacs :</p> <p>Lieu du mariage ou du pacs :</p>	<p><input type="checkbox"/>Monsieur <input type="checkbox"/>Madame <input type="checkbox"/>Mademoiselle</p> <p>Nom :</p> <p>Nom de jeune fille :</p> <p>Prénom(s) :</p> <p>Date de naissance :</p> <p>Lieu de naissance :</p> <p>Nationalité :</p> <p>Profession :</p> <p>Adresse :</p> <p>Tél :</p> <p>Email :</p> <p>Situation matrimoniale :</p> <p><input type="checkbox"/>Marié(e) <input type="checkbox"/>Pacsé <input type="checkbox"/>Veuf (ou Veuve)</p> <p><input type="checkbox"/>Divorcé(e) <input type="checkbox"/>Célibataire</p> <p>Date du mariage ou du pacs :</p> <p>Lieu du mariage ou du pacs :</p>
---	---

**Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART**

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR :

Le représentant de la société "VENDEUR" déclare :

Que la société "VENDEUR" est une société de droit belge, n'ayant pas la qualité de résidente.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

L'acquéreur déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre :

Ne pas être placé sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs,

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

INFORMATION PREALABLE

Les parties devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier ont parfaite connaissance que la forme sous signatures privées du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte sous signatures privées ainsi annexé, ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation par acte authentique pourra avoir lieu au profit de l'acquéreur ou de toute autre personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner par lettre simple ou courriel au vendeur.

L'acquéreur sera tenu solidairement avec ledit substitué, de tous les engagements pris envers le vendeur aux termes des présentes conventions.

Si le tiers substitué entendait financer tout ou partie du prix au moyen d'un prêt soumis aux dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, la substitution ne serait valable que si celui-ci a déjà obtenu le prêt nécessaire à son acquisition ou s'il justifie de son financement au moyen de deniers propres, ce dont il sera justifié par la mention manuscrite apposée aux termes de l'acte de substitution.

Il est ici spécialement précisé que cette substitution ne pourra s'exercer qu'en pleine propriété et pour la totalité des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes, et qu'en tout état de cause, elle ne pourra aboutir à une cession d'usufruit temporaire.

Par ailleurs, l'acte de substitution devra comporter la reconnaissance de la part de l'acquéreur que la substitution n'opère pas novation et ce dernier fera son affaire personnelle, avec le tiers substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes sans pouvoir réclamer de restitution au vendeur.

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le vendeur consent expressément à cette faculté de substitution.

Il est ici précisé que cette faculté de substitution ne pourra plus être exercée après la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes.

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte, la totalité en pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

**VALENCIENNES (Nord)
VALENCIENNES (59300), rue de LILLE**

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble dénommé "Bâtiment B - Nouvel Art", placé sous le régime de la copropriété, situé à VALENCIENNES (59300), rue de LILLE, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
	AR	1094	rue de LILLE	18 a 12 ca
	AR	1099	rue de LILLE	03 a 71 ca
	AR	1109	rue de LILLE	87 ca
Contenance totale				22 a 70 ca

Dans le volume n° 2

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
	AR	1093	rue de LILLE	20 ca
	AR	1100	rue de LILLE	01 a 67 ca
Contenance totale				01 a 87 ca

Désignation du Volume 2

VOLUME N°2 :

Un volume de forme régulière d'une base de 187 m², figurant sous teinte bleue foncée au plan du 1^e étage et au-dessus

Dont la limite inférieure se situe à la côte 26m55 (niveau NGF système IGN 69), dessous du auvent.

Et sans limite supérieure

Désignation du(es) lots(s) vendu(s)

Numéro Commercial	
Numéro de lot de copropriété	
Type	
Étage	
Superficie Habitable	
Extérieur	

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'"immeuble", de "biens et droits immobiliers" ou de "fractions d'immeuble".

Superficie des parties privatives - Conformément aux dispositions de l'article L.262-4 a) du Code de la Construction et de l'habitation, la superficie de la partie privative du lot en application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez", doit être mentionnée aux présentes.

Le vendeur déclare que la superficie du lot, calculée conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est, de [REDACTED] m², ainsi que l'atteste un certificat établi par la SCP ESTADIEU GEOMETRES-EXPERTS, sis à LILLE (59000), 5 bis rue Armand Carrel (**annexe**).

A ce sujet, les parties reconnaissent avoir été averties :

1 - de l'utilité de refaire un mesurage lors de chaque vente pour le cas où la revente intervient dans un délai supérieur à un an de la date de son acquisition, car à défaut, si une action en diminution de prix est intentée par l'ACQUEREUR, il ne pourra se retourner contre le précédent propriétaire ;

2 - qu'en cas d'action en réduction de prix intentée par l'ACQUEREUR, il ne pourra se retourner contre l'auteur du mesurage, à défaut de l'avoir personnellement mandaté.

Les parties ont été informées, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'ACQUEREUR d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné. La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure. L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'ACQUEREUR dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie indiquée dans l'attestation sus visée.

Etat descriptif de division en volumes - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots ci-dessus désignés a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes établi aux termes d'un acte reçu par Maître Ambroise BOSQUILLON de JENLIS, notaire à RONCHIN, le 21 janvier 2021, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCIENNES le 15 février 2021, volume 2021P, numéro 1209.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots ci-dessus désignés a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître Ambroise BOSQUILLON de JENLIS, Notaire à RONCHIN, le 05 mars 2021, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCIENNES le 12 mars 2021, volume 2021P, numéro 1882.

Plans - Sont demeurés annexés (**annexes**) :

- Le plan cadastral de l'ensemble immobilier,
- Le plan du/des lot(s) objet(s) des présentes,

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Usage - L'acquéreur déclare destiner les biens acquis à usage d'habitation, et, en conséquence, avoir connaissance des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Arnaud RONNE, notaire à VALENCIENNES, le 24 juillet 2019, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCIENNES, le 09 août 2019 volume 2019 P numéro 5968.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de

Ce prix ne tient pas compte des frais suivants à la charge de l'ACQUEREUR :

- . les émoluments, frais et droits de l'acte de vente et de ses suites, y compris les frais de publicité foncière et, le cas échéant, le coût de la copie exécutoire du présent acte,
- . la quote-part afférant aux lots dans les frais, droits, émoluments (notaire) et honoraires (géomètre), liés au dépôt de pièces, à la mise en place du cahier des charges et de l'association syndicale libre, ainsi qu'à l'état descriptif de division en volumes et à l'état descriptif de division contenant règlement de copropriété, répartis entre les différents ACQUEREURS, d'un montant de

QUATRE CENT SOIXANTE EUROS ET DIX-SEPT CENTIMES (460,17 €),
 . les frais et charges financières de l'(des) emprunt(s) qui a(ont) été ou sera(ont) contractés, le cas échéant, par l'ACQUEREUR, ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après,
 . les frais de fonctionnement de la copropriété, les cotisations de l'association syndicale Libre de l'ensemble immobilier NOUVEL ART dénommé « Association Syndicale Libre de l'ensemble immobilier NOUVEL ART, à VALENCIENNES ».

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

ABSENCE DE NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'aucun intermédiaire.
 Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CLAUSE PENALE

Nonobstant la réalisation de toutes les conditions suspensives susmentionnées, pour le cas où l'une quelconque des parties se refuserait à signer l'acte authentique de vente après avoir été mis en demeure par l'autre de s'exécuter, elle s'engage à lui verser une somme correspondant à 10 % du prix de vente à titre de dommages et intérêts forfaitaires sans que cette stipulation de dommages et intérêts puisse nuire, en aucune façon, au droit de chacune d'elles de poursuivre la réalisation de la présente vente par tous moyens de droit.

Cette somme ne serait pas due si la réalisation de la vente ne pouvait intervenir par suite de la défaillance de l'une des conditions suspensives ci-dessus prévues.

Etant ici rappelé les termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil (ancien article 1152) ci-après littéralement rapportés : « Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. ».

VERSEMENT A TITRE D'ACOMPTE SUR LE PRIX

A l'appui de son engagement, l'acquéreur s'engage à verser, dans les **DIX (10) jours de la signature des présentes, au compte de l'office notarial de la société à responsabilité limitée "François QUECQ d'HENRIPRET, Marc SENECHAL, Valérie AMEGNIGAN-MELARD, Ambroise BOSQUILLON de JENLIS et Célia GLEIZE" siégeant à RONCHIN (Nord), 794 avenue Jean Jaurès, à titre d'acompte sur le prix de vente, en la comptabilité de l'Office notarial dénommé ci-dessus, une somme non productrice d'intérêts de [REDACTED].**

Cette somme sera remise au comptable de l'Office Notarial rédacteur des présentes, constitué séquestre amiable du consentement des parties (l'encaissement valant acceptation tacite de sa mission de séquestre), avec pour mission de conserver cette somme affectée à titre de gage conformément aux articles 2073 et suivants du Code civil dans le but de permettre son affectation ainsi qu'il suit :

Sort de l'acompte

En aucun cas cette somme ne pourra être considérée comme un versement d'arrhes réservant aux parties la faculté de se dédire.

Le sort de cette somme sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

1 - Acompte sur le prix : en cas de réalisation de la vente, la somme versée par l'acquéreur sera imputée sur le montant du prix stipulé payable comptant ;

2 - Non-réalisation des conditions suspensives : en cas de non-réalisation d'une des conditions suspensives selon les modalités et délais prévus ci-dessus, l'acquéreur sera en droit d'exiger la restitution immédiate, sans intérêt ni indemnité, de la somme versée par lui. Dans ce cas, il est convenu que la remise de cette somme à l'acquéreur ne sera faite par le comptable de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes que sur accord des deux parties ou sur décision de justice. En cas de difficulté, l'Office Notarial sera déchargé en versant cette somme à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

3 - Réalisation des conditions suspensives et défaillance de l'acquéreur : la somme sera versée au vendeur, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible au titre de partie de la clause pénale ci-après stipulée, faute par l'acquéreur ou son(ses) substitué(s) d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions stipulées au présent acte, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le versement de cet acompte sur prix sera à réaliser par virement sur le RIB de l'Office notarial ci-après reproduit :

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE			
Etablissement bancaire DRFIP NORD PAS DE CALAIS 82 AVENUE KENNEDY BP 70689 59033 LILLE CEDEX Domiciliation : RONCHIN			
Titulaire du compte SARL QUECQ D'HENRIPRET ET ASSOCIES OFFICE DE RONCHIN COMPTE DCN			
Partie réservée au destinataire du relevé			
Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000117629G	05
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR3940031000010000117629G05			
ADRESSE SWIFT DE LA CDC CDGFRPPXXX			

CONDITION PREALABLE DE LA PURGE DU(DES) DROIT(S) DE PREEMPTION

Sauf cas d'exclusion, la vente est subordonnée au non-exercice, par leurs titulaires respectifs, des droits de préemption applicables à la mutation de l'immeuble.

Les notifications aux fins de purge des droits de préemption devront être faites dans les huit jours de la présente promesse.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre. La saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1 - Dans l'intérêt de l'acquéreur :

- Que celui-ci soit encore en vie au jour prévu pour la régularisation de l'acte authentique de vente.

- Que le vendeur justifie d'une **origine de propriété trentenaire et régulière**.

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent **aucune servitude** susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

- Que les **états hypothécaires** délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- Que les documents d'urbanisme ne révèlent pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir : usage d'habitation.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

2 - Dans l'intérêt du vendeur :

- La perfection de la vente et le transfert de propriété sont subordonnés à la signature de l'acte authentique, avec le paiement du prix et des frais.

PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER

L'acquéreur déclare qu'il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts présentant les caractéristiques suivantes :

Etablissement(s) financier(s) sollicité(s) : au minimum deux établissements bancaires ou financiers.

Montant du(des) prêt(s) maximum : _____

Taux d'intérêt maximum : _____ % hors assurances.

Durée du(des) prêt(s) maximum : _____ ans

a) Obligations de l'acquéreur vis à vis du crédit sollicité

L'acquéreur s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du(des) prêt(s) ci-dessus dès la signature des présentes.

Spécifiquement, l'acquéreur s'oblige :

- à **déposer une(des) demande(s) de prêt(s)** conforme(s) aux stipulations contractuelles ci-dessus, dans un délai de **trente (30) jours** de la signature des présentes, et à en justifier aussitôt au notaire désigné pour la rédaction de l'acte,
- à fournir ses meilleurs efforts pour justifier au notaire désigné pour la rédaction de l'acte d'un **accord de prêt** dans un délai de **quarante-cinq (45) jours** à compter de la signature du présent acte,
- à informer, sans retard, le notaire désigné pour la rédaction de l'acte, de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive ou de tout événement pouvant retarder le délai de cette réalisation,
- en cas de refus d'octroi de prêt(s) par l'établissement bancaire ou financier sollicité en premier lieu, à solliciter un autre établissement immédiatement.

L'acquéreur déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention du(des) financement(s) qu'il envisage de solliciter.

b) Réalisation de la condition suspensive

Le ou les prêts sera(ont) considéré(s) comme obtenu(s) par :

- la réception par l'acquéreur des offres de prêts établies conformément aux dispositions des articles L. 313-24 et suivants du Code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus,
- et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts.

D'un commun accord entre les parties, la **réalisation de la condition suspensive** devra intervenir dans un délai de **soixante (60) jours** à compter de la signature du présent acte.

L'obtention ou la non-obtention du(des) prêt(s) devra être notifiée par l'acquéreur au notaire désigné pour rédiger l'acte de vente, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tous moyens présentant des garanties équivalentes, dans les trois (3) jours suivant la réception des offres ou refus et au plus tard à l'expiration du délai ci-dessus de soixante (60) jours à compter de la signature du présent acte.

A défaut de réception de cette notification dans le délai fixé, le vendeur ou son mandataire aura la faculté de mettre l'acquéreur en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-dessus élu, de lui justifier de la réalisation ou de la défaillance de la condition, dans les huit (8) jours de la première présentation de cette lettre recommandée.

Passé ce délai de huit (8) jours sans que l'acquéreur ait apporté des justificatifs et sauf accord de prorogation du vendeur, la condition suspensive sera réputée non réalisée et les présentes caduques de plein droit, sans autre formalité. Le vendeur sera délié de tout engagement et retrouvera sa pleine et entière liberté.

L'acquéreur ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura versé le cas échéant, qu'après avoir justifié de ses diligences au moyen de deux attestations de refus de prêts, émanant de deux établissement(s) bancaire(s) ou financier(s) différents, reprenant la date de dépôt de la (des) demande(s) de prêt(s) et les caractéristiques du(des) prêt(s) sollicité(s). Toute demande tardive et/ou non conforme aux stipulations contractuelles ci-dessus, quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation de la condition en vertu du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

c) Faculté de renonciation à la condition suspensive

La présente condition suspensive étant stipulée dans le seul intérêt de l'acquéreur, ce dernier pourra renoncer à son bénéfice et notifier au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte, à tout moment (y compris dans le délai de mise en demeure de huit (8) jours visé ci-dessus), qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt. Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue à l'article L. 313-42 du Code de la consommation.

Si l'acquéreur veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au notaire désigné pour la rédaction de l'acte, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Il déclare être spécialement informé qu'en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la condition suspensive sera réputée réalisée si le défaut d'obtention du ou des prêts lui était imputable, et notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles.

OU

L'acquéreur déclare qu'il paiera le prix de la vente sans l'aide d'un prêt.

Mention manuscrite à recopier littéralement et faire suivre de votre signature dans le cœur de l'acte

"Je soussigné, susnommé, déclare ne pas vouloir financer la présente acquisition au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurais, malgré tout, recours à un prêt pour le paiement de tout ou partie du prix de vente, je ne pourrai pas me prévaloir du bénéfice des dispositions protectrices de l'emprunteur immobilier résultant des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation."

Signature

REALISATION DE LA VENTE

REALISATION

Durée - La présente promesse de vente est **consentie pour une durée expirant le [REDACTED] à 18 heures.**

La régularisation de l'acte de vente devra donc, en principe, intervenir au plus tard à cette date.

Si à cette date les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte authentique de vente n'étaient pas encore obtenus par le notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé jusqu'à la réception de l'ensemble des pièces nécessaires sans pouvoir dépasser DIX (10) jours.

De plus, il est ici précisé qu'aux termes de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain peut présenter au vendeur une demande de visite du bien. Dans ce cas précis, les parties conviennent expressément que le délai pour la réitération de l'acte authentique pourra être prolongé du délai nécessaire à la purge dudit droit de préemption, sans pouvoir toutefois dépasser le délai d'un mois supplémentaire.

Modalités de réalisation - Il est expressément convenu que si l'une des conditions suspensives n'était pas réalisée selon les modalités et dans les délais ci-dessus définis, la présente promesse serait alors considérée comme caduque et non avenue et les parties libérées de tout engagement, sauf les effets de la clause «VERSEMENT A TITRE D'ACOMPTE SUR LE PRIX» ci-dessus.

Dans le cas contraire, l'acte authentique constatant la réalisation de l'acte de vente sera reçu par **Maître Ambroise BOSQUILLON de JENLIS, notaire à RONCHIN (59790), 794 Avenue Jean Jaurès ou les autres notaires de la SARL QUECQ d'HENRIPRET ET ASSOCIES**, dans le délai ci-dessus, moyennant le versement par l'acquéreur, du prix et des frais nécessaires à la réalisation des présentes, par virement bancaire sur le compte de l'étude.

Si tout ou partie du prix de vente devait être financé par l'acquéreur au moyen d'un ou plusieurs prêts, ce dernier devra justifier de la disponibilité des fonds par la production d'une attestation de l'organisme prêteur ou d'un dossier de prêt conforme aux conditions définies aux termes des présentes.

Si l'acte de vente n'était pas spontanément régularisé dans ce délai, l'acquéreur pourrait en demander la réalisation par acte extra-judiciaire, par lettre simple remise au vendeur ou en l'Office du notaire rédacteur, contre décharge. Cette demande devra être accompagnée du versement par ce dernier du prix de vente et des frais de réalisation.

Enfin, la date de réalisation de la promesse ci-dessus fixée, ne constitue pas un terme extinctif de l'obligation des parties mais le point de départ du délai à partir duquel chacune des parties pourrait obliger l'autre à s'exécuter.

Défaillance de l'une des parties - Si toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'une des parties se refusait à régulariser l'acte authentique constatant la vente dans le délai ci-dessus prévu, ou si la défaillance d'une condition suspensive avait pour cause sa faute ou sa négligence, le contrat serait de plein droit résolu sans qu'il soit nécessaire d'exercer une action judiciaire à cette fin, dix jours après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à régulariser la vente.

La partie victime de la défaillance aura également la possibilité, à son seul choix, d'agir en exécution forcée de la convention devant toute juridiction compétente ou de demander la résolution.

En cas de résolution de la vente dans les conditions ci-dessus au titre, soit de la clause résolutoire expresse, soit de la résolution judiciaire, la partie victime de la défaillance aura droit, à titre de clause pénale, à une somme forfaitairement fixée à 10 % du prix de vente. En cas de défaillance de l'acquéreur, cette somme due à titre de clause pénale sera prélevée à due concurrence sur l'acompte versé et le recouvrement pourra en être poursuivi pour l'excédent.

Si la partie victime de la défaillance préfère poursuivre l'exécution des présentes par les voies judiciaires, il sera dû par son cocontractant défaillant, à titre de clause pénale moratoire, une somme de 1 % du prix d'acquisition par jour de retard à compter de la réception de la mise en demeure d'avoir à régulariser, et sans que la partie défaillante puisse se prévaloir de cette astreinte pour différer la régularisation de la vente.

La mise en demeure sera valablement effectuée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile réel ou au domicile élu.

La présente clause pénale est indépendante de l'avant-contrat, de sorte qu'elle ne sera pas anéantie par la résolution ci-dessus prévue et au contraire, jouera totalement dans le cas de la clause de résolution expresse ou dans le cas de résolution judiciaire.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du Livre Foncier.

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en parfait état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

Par ailleurs, le vendeur s'engage à laisser dans l'immeuble vendu, sans en changer la consistance, l'ensemble des biens ayant la nature d'immeuble par destination et notamment, sans que cette liste ne soit limitative et sous la réserve que ces biens existent :

- les portails, persiennes et volets, ainsi que leur motorisation,
- les portes et les poignées de porte,
- les éléments de placards (portes, planches, tiroirs, barres de penderie...)
- les moquettes, dessus de radiateurs et supports de tringles à rideaux scellés dans le mur,
- l'équipement sanitaire, l'équipement de chauffage et les convecteurs électriques,
- les abattants de WC,
- l'adoucisseur d'eau,
- les inserts de cheminées et les plaques scellées,
- les antennes de télévision,
- les plantes, fleurs, arbres, arbustes et rosiers, s'il existe un jardin privatif.

Enfin, le vendeur devra laisser les fils électriques suffisamment longs et équipés de leurs douilles, laisser les lieux propres et vides de tous encombrants et relever les différents compteurs lors de la prise de possession.

Au surplus, le vendeur s'engage à laisser visiter le bien par l'acquéreur le matin même du jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION DE CONSTRUCTION

Reconversion du site « CASERNE VINCENT »

La présente vente s'inscrit dans le cadre de la reconversion de l'ancien site à usage militaire dit « CASERNE VINCENT », comprenant, outre le Bâtiment B, deux autres bâtiments (Bâtiment A et C), ainsi qu'un bâtiment à construire « Bâtiment Restaurant ». Lesdits bâtiments sont destinés à la création de logements et de commerces, ainsi qu'il est expliqué ci-dessus au paragraphe « Origine de propriété ».

A cet effet et afin de réaliser le projet immobilier, le VENDEUR a obtenu les autorisations d'urbanisme relatives ci-après.

En conséquence, l'ACQUEREUR reconnaît que l'immeuble, fait partie d'un programme immobilier, plus global, réalisé par le VENDEUR et dont la réalisation, l'achèvement, et la livraison n'est pas prévue concomitamment au présent immeuble. En conséquence, l'ACQUEREUR et les occupants, le cas échéant, supporteront sans indemnité les troubles et la gêne éventuels résultant de l'achèvement échelonné et de

l'exécution de tous travaux de construction /réhabilitation d'ouvrages compris dans le programme immobilier, ainsi que les inconvénients liés à la réalisation de sa commercialisation.

Jusqu'à la fin du chantier sur le site « CASERNE VINCENT », l'utilisation effective des espaces dits communs pourra éventuellement être perturbée temporairement à l'effet de respecter pendant les travaux d'achèvement et de parachèvement les règles de sécurité nécessaires à leur utilisation.

En outre, l'ACQUEREUR est averti concernant le « bâtiment A », que le projet de reconversion de ce bâtiment, conformément à l'autorisation obtenue, est compromise. En effet, des fissures sont apparues au niveau de la structure du bâtiment, par suite le VENDEUR a diligenté, auprès de sociétés spécialisées en sondage, essais et études de sol, une surveillance régulière desdites fissures ainsi que des études pour constater lesdites fissures et envisager l'avenir du bâtiment. Par suite des résultats, le VENDEUR a sollicité un permis de démolir sur ce bâtiment à l'effet de reconstruire un nouveau bâtiment en lieu et place du « bâtiment A ». Le VENDEUR déclare qu'à ce jour le permis de démolir n'a pas abouti et que des discussions sont toujours en cours concernant l'avenir de ce bâtiment.

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît avoir pris connaissance de la situation et des modifications pouvant intervenir sur le projet de reconversion du site si le bâtiment A venait à être démolit et qu'un nouveau bâtiment était édifié en lieu et place de existant à ce jour.

Enfin, pour permettre au VENDEUR de parvenir à la réalisation et la commercialisation de l'intégralité du programme sur le site « CASERNE VINCENT », objet des autorisations d'urbanisme ci-après relatées, et en contrepartie des obligations de ce dernier, l'ACQUEREUR confère également au VENDEUR les pouvoirs d'effectuer toutes modifications de ce programme, et particulièrement de déposer toute demande de permis de construire modificatif auprès des administrations compétentes, sous les seules réserves de ne pas affecter les biens vendus et d'en tenir informé l'ACQUEREUR.

Réalisation des travaux d'aménagement des espaces communs de l'ensemble immobilier « NOUVEL ART »

Le VENDEUR déclare qu'à ce jour les travaux d'aménagement des espaces communs de l'ensemble immobilier « NOUVEL ART », à usage des propriétaires/occupants de cet ensemble, identifiés sur le plan annexé aux statuts de l'« Association Syndicale Libre de l'ensemble immobilier NOUVEL ART, à VALENCIENNES », et destinés à être cédés à ladite association, dont il sera fait mention ci-après et/ou à être rétrocédés à une collectivité publique, sont achevés à ce jour, ce que reconnaît l'ACQUEREUR.

En outre, l'ACQUEREUR déclare et s'engage à ne pas s'opposer à la cession à/par l'« Association Syndicale Libre de l'ensemble immobilier NOUVEL ART, à VALENCIENNES » de tout ou partie des espaces communs et/ou à leur cession à une collectivité publique.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le VENDEUR déclare que l'assiette de l'immeuble dont dépendent les biens vendus, a été placée sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

Le VENDEUR déclare qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Ambroise BOSQUILLON de JENLIS, notaire à RONCHIN (59790), le 05 mars 2021, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de VALENCIENNES, il a été établi l'état descriptif de division - règlement de copropriété de cet immeuble, aux termes duquel ce dernier a été divisé ainsi qu'il est relaté dans la première (1ère) partie du présent acte.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Le VENDEUR déclare que le programme a nécessité la réalisation d'une division en volumes au niveau du bâtiment pour gérer les surplombs du bâtiment B. Le VENDEUR déclare qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Ambroise BOSQUILLON de JENLIS, notaire à RONCHIN (59790), le 21 janvier 2021, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de VALENCIENNES.

REPRODUCTION DES CONDITIONS PARTICULIERES (DISPENSE)

Les parties dispensent expressément de transcrire ici intégralement les diverses clauses, conditions, charges et/ou servitudes contenues dans les actes ci-dessus relatés contenant état descriptif de division - règlement de copropriété et dépôt de pièces de l'ensemble immobilier.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES URBANISME ET ENVIRONNEMENT

1 - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

1.1 - Réglementation relative aux termites

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance, l'immeuble formant l'ensemble IMMOBILIER objet des présentes n'est pas situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- qu'à sa connaissance, cet immeuble n'est pas infesté par les termites ;
- et qu'à sa connaissance, qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

1.2 - Lutte contre le saturnisme

Partie privative - L'immeuble entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, **comme ayant été construit avant le 1er janvier 1949.**

Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi le 18 décembre 2020, par la société « CONTROLE G », siégeant à ROUBAIX (59100), 125 rue de Tourcoing, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé (**annexe**).

Parties communes - L'immeuble entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 et L.1334-8 du Code de la santé publique **comme ayant été construit avant le 1er janvier 1949.**

Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi le 18 décembre 2020 par la société « CONTROLE G », siégeant à ROUBAIX (59100), 125 rue de Tourcoing, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé (**annexe**).

Dudit constat, il résulte que : « **Aucun revêtement contenant du plomb n'a été mis en évidence.** »

Engagement du vendeur – Suite à l'achèvement des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier, le VENDEUR garantit à l'ACQUEREUR que les parties communes ainsi que les parties privatives du lot vendu aux termes des présentes ne comporteront pas/plus aucun revêtement contenant du plomb au-delà des seuils.

1.3 - Règlementation sur l'amiante

L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, **comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.**

Parties privatives - Conformément aux dispositions de l'article R.1334-16 du Code de la santé publique, le propriétaire a produit un état amiante demeuré ci-annexé (**annexe**).

Il est ici précisé que cet état a été établi le 18 décembre 2020, par la société « CONTROLE G », siégeant à ROUBAIX (59100), 125 rue de Tourcoing, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Parties communes - Le propriétaire a produit, conformément au b du 2° de l'article R1334-29-7 du Code de la santé publique, **une copie de la fiche récapitulative contenue dans le dossier technique "amiante" défini à l'article R1334-29-5 du même code.**

De cette fiche récapitulative demeurée ci-annexée (**annexe**) avec le dossier technique amiante créé le 18 décembre 2020, il résulte la présence **de matériaux et produits contenant de l'amiante (liste C)** tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Il est ici précisé que le ou les documents susvisés ont été établis par la société « CONTROLE G », siégeant à ROUBAIX (59100), 125 rue de Tourcoing, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Engagement du vendeur - Suite à l'achèvement des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier, le VENDEUR garantit à l'ACQUEREUR que les parties communes ainsi que les parties privatives du lot vendu aux termes des présentes ne comporteront plus aucun produit et matériau contenant ou susceptible de contenir de l'amiante.

1.4 - Etat de l'installation intérieure de gaz (A CONFIRMER)

Le vendeur déclare que **l'immeuble objet des présentes n'est pas équipé d'une installation intérieure de gaz**. En conséquence, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

1.5 - Diagnostic de performance énergétique

L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

Conformément à ces dispositions, le vendeur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le [REDACTED], par la société « CONTROLE G », siégeant à ROUBAIX (59100), 125 rue de Tourcoing, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé (**annexe**).

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens vendus sont en catégorie " ".

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens vendus sont en catégorie "[REDACTED]".

Conformément à l'article L.126-26 précité, ledit diagnostic comporte une information sur les caractéristiques du logement, sur le descriptif des équipements (notamment en ce qui concerne les équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement), sur les conditions d'aération et de ventilation, ainsi que des recommandations destinées à améliorer ces performances et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

En outre, l'acquéreur déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des recommandations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, seules les informations étant opposables au vendeur.

1.6 - Assainissement - eaux usées

- Information des parties

Les parties reconnaissent avoir été informées qu'aux termes de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, lorsqu'un immeuble est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le propriétaire, quel qu'en soit la nature et les caractéristiques, a l'obligation de se raccorder au réseau collectif, dans les deux ans à compter de la mise en service, sauf dérogation accordée par la commune lorsque le bien est difficilement raccordable et dispose d'une installation autonome recevant les eaux domestiques usées.

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire et la commune a le contrôle de la conformité des installations correspondantes (article L. 1331-4 dudit code) ;

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être :

- mis en demeure de se raccorder, les travaux pouvant être effectués d'office aux frais du propriétaire en cas d'inexécution consécutive à la mise en demeure ;

- astreint au paiement d'une somme au moins égale à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si le bien avait été raccordé ou équipé d'une installation autonome réglementaire.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, les eaux pluviales ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Il est précisé que lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département afin d'en garantir le bon fonctionnement.

- Déclarations du VENDEUR

Le vendeur déclare :

- qu'il a procédé au raccordement de l'immeuble **au réseau public de collecte des eaux usées, directement** ;

- qu'il ne garantit aucunement la conformité de l'installation à la réglementation applicable, la vente ayant lieu en l'état ;

- qu'il ne rencontre actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;

- qu'il n'a reçu des services compétents aucune mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

- ne pas être tenu, consécutivement, de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les

conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du Code de la santé publique.

A ce sujet, il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L. 1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

Pour la complète information de l'ACQUEREUR, il est ici rappelé la clause suivante figurant dans l'acte d'acquisition du vendeur :

« Etant ici précisé qu'il résulte d'un diagnostic environnemental établi par la société SITA REMEDIATION, 1 rue Malfidano à NOYELLES GODAULT (Pas de Calais) en date de juin 2012, demeuré ci-annexé, ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :

"La présence d'un canal souterrain a été observée lors de la vision de site au niveau de deux regards. Le Canal des Carmes est un vestige historique du 11ème siècle construit dans un but stratégique de défense. Avec le développement de la ville de Valenciennes il devient inutile, sera recouvert et servira d'égoût pour l'ancien Couvent des Carmes chaussées puis par la Caserne Vincent.

Ce canal serait long d'environ 400 mètres sans résurgence, partirait du Vieil Escaut depuis la Rue Emile Durieux, traverse le site de la présente étude depuis la Rue de Lille, se dirige sous le bâtiment 001 de la Caserne puis vers l'Ancien Arsenal. Le Vieil Escaut constitue également son exutoire après être ressorti Rue de l'Intendance et bifurqué vers l'Impasse d'en Bas l'Eau.

Le syndicat intercommunal d'assainissement de Valenciennes indique que le rejet d'eaux dans ce canal est non autorisé et n'a pas pu faire l'objet d'une convention de rejet par le passé.

Les EP et EU émises par le bâtiment 001 de la caserne Vincent et l'ancien arsenal son directement rejetées au Canal des Carmes sans traitement préalable". »

Etant ici précisé que selon les plans transmis, le canal des Carmes passe sous le bâtiment A.

1.7 - Etat de l'installation intérieure d'électricité

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente. Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans. **De convention expresse entre les parties, une attestation CONSUEL concernant l'installation intérieure d'électricité des biens objets des présentes sera remise à l'ACQUEREUR, lors de la signature de l'acte authentique de vente.**

1.8 - Mérules

L'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mэрule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le VENDEUR déclare qu'il n'a pas

connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

Les parties reconnaissent avoir été informées de l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mэрule en mairie en vertu de l'article L.133-7 précité.

1.9 - Risques et pollutions

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une Commune :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 24 mai 2022 pour l'aléa « Inondation »,

- couverte par un plan de prévention des risques miniers approuvé le 06 juillet 2018 pour l'aléa « Gaz de mine »,

Etant ici précisé que l'immeuble n'est pas situé dans une zone directement ou indirectement exposée aux risques identifiée sur le plan de zonage réglementaire de la commune.

- couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 21 janvier 2008 pour l'aléa « Mouvement de terrain », et modifié le 13 juin 2013,

Etant ici précisé que l'immeuble n'est pas situé dans une zone soumise à Aléa Fort, Moyen ou Faible identifiée sur la carte du zonage en date d'avril 2013.

- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé,

- en zone 3 de sismicité (risque modéré) définie par décret en Conseil d'Etat,

- à potentiel radon de niveau 2 (zone à potentiel radon faible mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments) définie par voie réglementaire,

Et que le terrain d'assiette de l'immeuble n'est pas identifié au titre des secteurs d'information sur les sols.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, **un état des risques et pollutions** établi, au vu du dossier communal d'informations, par la société « MEDIA IMMO », dont le siège social est à CORBEIL ESSONNES (91100), 124 rue Louis Baudoin, connue sous le nom commercial « NotaRisquesUrba.fr », est demeuré ci-annexé (**annexe**).

En outre, il est demeuré ci-annexé aux présentes (**annexe**) un rapport issu de la base de données « GEORISQUES ».

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

1.10 - Zone d'exposition au bruit

Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'en atteste un état des nuisances sonores aériennes établi par la société « MEDIA IMMO », dont le siège social est à CORBEIL ESSONNES (91100), 124 rue Louis Baudoin, connue sous le nom commercial « NotaRisquesUrba.fr », est demeuré ci-annexé (**annexe**).

1.11 - Nouveaux diagnostics, états ou constats

Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le vendeur s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

2 - ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article **L 514-20 du Code de l'environnement**, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le VENDEUR de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le VENDEUR est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage des substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du VENDEUR, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

- Celles de l'article **L 125-7 du Code de l'environnement**, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le VENDEUR ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'ACQUEREUR ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'ACQUEREUR peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du VENDEUR lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégories 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

2.1 - Consultation des bases de données

Le VENDEUR déclare qu'il a procédé aux investigations suivantes :

- La consultation de la base de données **BASOL** (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués) répertoriant les sites déjà connus de l'administration pour être pollués ou à l'origine de pollution constatée ;

- La consultation de la base de données **BASIAS** (base de données des anciens sites industriels et activités de service) recensant de façon non exhaustive les sites industriels ou d'activités de service même non pollués et dont la finalité est de reconstituer l'historique du terrain ;

- La consultation de données **ICPE** (base de données des installations soumises à autorisation ou à enregistrement - en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité) ;

- La consultation **GEORISQUES**.

Copies des dites consultations sont demeurées annexées à l'acte de dépôt de pièces initial visé ci-dessus.

2.2 - Etat des risques de pollution des sols et ICPE

Un état des risques de pollution des sols et un rapport intitulé ICPE ont été établis, pour le VENDEUR, par la société « MEDIA IMMO », dont le siège social est à CORBEIL ESSONNES (91100), 124 rue Louis Baudoin, connue sous le nom commercial « NotaRisquesUrba.fr » Une copie de ces états demeurent ci-annexés (**annexes**) ainsi qu'au dépôt de pièces initial.

2.3 - Déclarations du VENDEUR

Il est ici littéralement repris ci-après les clauses figurant dans l'acte reçu par Maître RONNE :

« 2 - Réglementation relative aux installations classées

Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et notamment celles dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

(...)

A cet égard, le VENDEUR déclare et garantit qu'il n'a jamais exploité sur le Bien objet des présentes d'installations soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration au sens de cette loi, ainsi qu'il résulte des sites internet www.basias.brgm.fr et www.basol.ecologie.gouv.fr conçus par le ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable, dressant l'inventaire tant des anciens sites industriels et activités de services que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs public à titre curatif ou préventif.

Il résulte d'un courrier de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) - unité départementale du Hainaut - en date du 21 mars 2017, que "aucun établissement relevant de la législation relative aux ICPE n'est connue de mon service dans l'emprise de l'immeuble concerné."

Néanmoins, le bien vendu entré dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement du Ministère de la Défense (soumises à simple déclaration) au titre de sa chaufferie (pour une combustion supérieure à 2 MW mais inférieure à 20 MW).

Par suite, demeureront ci-annexés :

Une copie de la "fiche installation classée" et d'un "rapport d'inspection" de ladite installation, en date du 12 novembre 2014.

Une attestation établie par la société MGC à Templemars (Nord), le 5 novembre 2015, précisant que "le réseau GAZ de la chaufferie a été consigné".

Un courrier de Monsieur le sous-préfet de Valenciennes, en date du 24 avril 2017, précisant ce qui suit :

".../... Selon les renseignements qui m'ont été communiqués par le Ministère de la Défense (Direction de la mémoire, du patrimoine et des archives) il apparaît que les deux chaudières n'ont jamais fait l'objet d'une déclaration au titre des ICPE. A l'époque il a probablement été considéré que les deux chaudières prises séparément étaient sous le seuil des 2MW (installées en 1996 et 1999). Lorsque le service d'infrastructure de la Défense a repris l'exploitation en 2012, le site étant à moitié vide, la décision a été prise de mettre définitivement à l'arrêt l'une des deux chaudières afin de ne pas avoir à entrer dans une procédure de déclaration. Par la suite il a été procédé à la consignation du réseau de gaz le 2 novembre 2015 par la société MGC de Templemars.

De ce fait, aucun dossier de mise à l'arrêt d'une ICPE n'a été initié puisqu'il n'y avait pas eu de déclaration au titre des ICPE. En conséquence, aucun quitus ne pourra vous être délivré."

Par ailleurs, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant d'un rapport établi par la société SITA REMEDIATION, susnommée, en date de juin 2012, dont une copie est demeurée ci-annexée, permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :

"Dans le cadre du marché n° 2011-ESID 00-1000056178 notifié le 25 novembre 2011 et de la fermeture de la Caserne "Vincent" et de son ancien arsenal, l'Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense de Lille a mandaté SITA REMEDIATION afin d'établir un diagnostic environnemental ainsi qu'un schéma conceptuel du site dont l'emprises'étend sur la commune de Valenciennes, dans le département du Nord (59).

Conformément à la méthodologie mise en place en février 2007 par le ministère chargé de l'environnement (cf. portail officiel <http://sites-pollues.developpement-durable.gouv.fr/>.) toute démarche de gestion de site potentiellement pollué repose sur l'état des lieux du site de l'établissement du schéma conceptuel.

Il est établi sur la base de deux phases distinctes :

une étude documentaire (phase I) sur l'historique du site et la vulnérabilité de son environnement qui permet d'identifier les zones potentielles de pollution et la sensibilité du milieu environnant, et l'élaboration d'un programme de reconnaissance de terrain venant compléter l'état des lieux du site,

des reconnaissances de terrain (phase II) qui permettent de vérifier les éléments mis en évidence lors de l'étude documentaire.

Cette prestation, réalisée de février à mai 2012 a permis : de

préciser le contexte environnemental de la zone d'étude :

la présence de terrains alluvionnaires semi-perméables sus-jacents à la craie turonienne,

la présence d'une nappe alluviale libre, confondue à la nappe de la craie au droit du site à faible profondeur (3m) avec un sens d'écoulement vers le NNE,

la présence d'un réseau hydrographique développé lié à la présence de terrains marécageux, constitué par : le Vieil Escaut de Valenciennes qui ceint le site à moins de 150 ; l'Escaut et son canal, situés à approximativement 600 mètres à l'ouest du site, Le Jard, à 800 mètres au Nord ; les Marais de l'Epaix, à moins de 2 kilomètres au Nord, l'étang du Vignoble, à 1800 mètres au Sud-Ouest ; la Rhonelle à 900 mètres au Sud-Sud-Est ; Le ruisseau du Grand Cavin, à 1500 mètres à l'Est.

la présence de Canal des Carmes, canal historique souterrain traversant le site,

la présence de captages AEP et majoritairement AEI, mis en évidence dans un périmètre de 5 km autour de la Caserne Vincent et certains en position aval hydraulique supposée du site,

la présence de zones naturelles protégées (ZNIEFF, ZICO, NATURA 2000) dans un rayon de 5 km par rapport au site, notamment vers le Nord,

de compléter les connaissances de l'état des milieux sur les études des activités passées du site par la visite de site et le recueil d'informations auprès du personnel sur site et des organismes publics.

de préciser la qualité des milieux avec :

l'absence de source sols de pollution recoupée au droit du site ;

la présence de sédiments impactés en métaux, hydrocarbures et HAP dans le canal des Carmes ; Seul le point PS1 en amont du canal a pu être prélevé pour l'analyse de sédiments, le point PS2 ne présentant pas de sédiments ;

l'absence d'impact dans les eaux souterraines ;

la présence d'un impact du site dans les eaux superficielles du canal des Carmes en

hydrocarbures, HAP et toluène avec le dépassement des valeurs de référence pour les HAP et le toluène a point aval (PS2).

de définir les voies de transfert, cibles et voies d'exposition d'une pollution du site : le canal des Carmes constituant une source de pollution (sédiments et eaux superficielles) ainsi qu'une voie de transfert vers les usagers du Vieil Escaut par migration latéral.

d'établir le schéma conceptuel.

Au regard de ces éléments, nous recommandons :

*la mise en conformité de la gestion des eaux usées au droit du site ;
le curage et la gestion en centre agréé des sédiments pollués présents dans le canal des Carmes".*

Déclarations du VENDEUR:

Le VENDEUR déclare et garantit qu'à sa connaissance et hormis la chaufferie dont il est fait état ci-dessus :

- le bien vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration, enregistrement ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ou qui aurait dû l'être ;*
- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;*
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;*
- qu'il n'a jamais été déposé, enfoui ou utilisé dans le bien vendu de déchets ou substances quelconques, directement ou dans les appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols et sous-sols, etc.) ;*
- que l'activité exercée sur l'immeuble vendu n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ;*
- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;*
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;*
- qu'il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;*
- qu'il n'a reçu de l'administration aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;*
- et qu'il ne dispose pas d'informations autres que celles visées au présent acte, lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée, autre que la chaufferie susvisée.*

Convention des parties :

L'acquéreur déclare et reconnaît :

- avoir pris connaissance, dès avant ce jour, de l'ensemble des informations précédemment rappelées ;*
- avoir eu toute latitude pour réaliser ses propres investigations sur l'état du bien, préalablement aux présentes ;*
- et, en conséquence, prendre le bien vendu en l'état, sans recours contre le*

VENDEUR, faisant son affaire personnelle de la situation environnementale dudit bien et des conséquences d'une éventuelle pollution dans l'hypothèse où, inconnue à ce jour par le VENDEUR, elle serait révélée postérieurement à la signature des présentes.

D'une manière générale, l'acquéreur renonce tant pour lui-même que pour ses ayants droit à toute réclamation et action contentieuse de quelque nature que ce soit fondée sur l'état du bien à l'encontre du VENDEUR.

Par suite, en cas de découverte d'une quelconque pollution, l'acquéreur en fera son affaire personnelle, garantissant le VENDEUR de tout recours du fait de cette pollution, même si cette dernière avait une origine antérieure à la signature des présentes.

Gestion des déchets - L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement dispose notamment que : (...)

L'article L 541-2 du Code de l'environnement dispose que : (...)

Par ailleurs, l'article L. 541-3 du Code de l'environnement dispose que : (...)

Déclarations des parties :

Le VENDEUR déclare ne pas avoir lui-même entreposé de déchets dans le bien vendu, ce que l'acquéreur a pu constater lors de visites.

Les parties reconnaissent avoir eu leur attention attirée sur le fait que toutes terres qui seraient excavées et qui se révéleraient polluées, sont susceptibles de devenir des déchets qui devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de l'excavation et du traitement des terres éventuellement polluées et renonce pour lui et ses ayants-droit, à tout recours contre le VENDEUR de ce chef.

3 - Déclarations relatives à la pollution

Le VENDEUR ajoute qu'il n'a personnellement jamais :

- enfoui ni utilisé dans le Bien de déchets ou substances quelconques directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement,

- exercé dans le Bien d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement, notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976.

Pollution pyrotechnique - Il a été établi le 13 avril 2012 par la société DEKRA Conseil HSE, Immeuble le Calypso, Parc Sud Galaxie, 4-6 rue des Méridiens à Echirolles (38130), une étude historique de pollution pyrotechnique du bien vendu, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Les conclusions de cette étude sont les suivantes : "L'étude historique de pollution pyrotechnique de l'emprise de la caserne Vincent et de l'ancien arsenal à Valenciennes (59) permet de déterminer que malgré l'implication de Valenciennes durant la première et la seconde guerre mondiale, le site n'a pas été l'objet de bombardements ou de combats terrestres. **Par conséquent, aucun risque de pollution pyrotechnique ne sera retenu**".

Préalablement à tous travaux de terrassement, l'acquéreur s'engage à informer les entreprises intervenantes du risque éventuel de découverte fortuite d'engins pyrotechniques.

Demeureront également ci-annexées, deux attestations établies par le Ministère de

la Défense et des Anciens Combattants, en date des 21 et 22 mai 2012, desquelles il ressort que, tant la "Caserne Vincent" que "l'Ancien Arsenal" n'ont pas fait l'objet de bombardements ou de combats terrestres lors des 2 conflits mondiaux et qu'aucun risque de pollution pyrotechnique ne peut être retenu".

En complément et à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'a pas été exploité sur le terrain, objet des présentes, une activité relevant du régime des autorisations ou de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;

- Le terrain, objet des présentes, n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée pour la protection de l'environnement ou qui aurait dû l'être ;

- Il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain des déchets ou substances quelconques, telles que par exemple amiante, PCB ou PCT etc..., directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- Les travaux réalisés à ce jour n'ont pas révélés de source de pollution.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter.

CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Garantie d'éviction - Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR 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,

- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,

- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,

- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention de dispositions légales,

- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,

- qu'il n'a pas irrégulièrement modifié la consistance de l'immeuble vendu par une annexion ou une utilisation privative de parties communes,

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,

- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

Pour autant que de besoin, le VENDEUR s'oblige à faire rapporter mainlevée de l'(des) inscription(s) en cours de validité pouvant grever

l'immeuble vendu et à donner ordre irrévocable au notaire rédacteur de l'acte authentique de vente de prélever sur le prix de la vente le montant nécessaire au remboursement du(des) prêt(s) garanti(s) restant à rembourser et au paiement des frais de mainlevée.

Propriété - Jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ; l'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

Etat - Absence de garantie de contenance du terrain

L'acquéreur prendra les biens vendus tels qu'ils existeront le jour de son entrée en jouissance, sauf l'effet de ce qui sera dit ci-après relativement à la garantie des défauts de la chose vendue. La contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné et la surface des lots vendus n'entrant pas dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" ne sont pas garanties. Toute différence dans la contenance, en plus ou en moins, fera la perte ou le profit de l'acquéreur, quand bien même celle-ci excéderait-elle un / vingtième.

Loi Carrez - Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" aux termes desquelles si la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de prix proportionnelle à la moindre mesure mais que si la superficie est supérieure à celle ci-dessus exprimée, l'excédent ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Elles reconnaissent en outre que ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 pour lesquels l'acquéreur devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elle même un vingtième.

Reproduction de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 dite loi Carrez

Afin d'informer parfaitement les parties sur la notion de garantie de superficie des lots, le texte de l'article 46 est ci-après littéralement reproduit :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à

l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance".

Nuisances - Sous réserve des dispositions d'ordre public, l'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble vendu.

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

Servitudes – L'ACQUEREUR devra souffrir les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou/et LES BIENS VENDUS et profitera de celles actives, à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits, ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la transcription et la publicité foncière.

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble et les BIENS VENDUS ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter :

- des servitudes d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété révélées par les documents d'urbanisme et/ou les autorisations administratives, des servitudes légales résultant des dispositions du Code civil et de celles instituées et déterminées par des dispositions légales et particulières, et qui sont la conséquence de la nature et de la situation naturelle de l'ensemble immobilier,
- des énonciations du(des) dépôt(s) de pièce(s) ci-dessus relaté(s),

- des énonciations de l'état descriptif de division en volumes,
- des énonciations de l'état descriptif de division - règlement de copropriété,
- du cahiers des charges et des statuts de l'association syndicale libre « Association Syndicale Libre de l'ensemble immobilier NOUVEL ART, à VALENCIENNES »,
- du présent acte et des anciens titres de propriété.

Le VENDEUR fait, par ailleurs, réserve expresse des servitudes qu'il serait amené à créer en vertu des pouvoirs résultant de la loi et des présentes.

Concernant les accès, il est ici précisé que les accès au bâtiment B se feront :

- **par la parcelle cadastrée 1108 ainsi que le volume 5 de l'état descriptif de division reçu par Maître Ambroise BOSQUILLON de JENLIS, notaire à RONCHIN, le 21 janvier 2021, appartenant à ce jour au VENDEUR et pour lequel une convention de rétrocession à la commune de VALENCIENNES a été régularisée entre le VENDEUR et la commune à l'effet de classer dans le domaine public la voie nouvelle et les espaces communs à l'achèvement des travaux,**
- **par les parties communes de l'ensemble immobilier « NOUVEL ART » dont il est fait mention ci-dessus et destinées à être cédées à l'achèvement des travaux à l'association syndicale et/ou à être rétrocédées à la collectivité.**

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à aseoir sur ledit immeuble ;

A ce sujet, il est ici précisé que la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre vendeur et acquéreur, à titre forfaitaire et définitif, l'acquéreur s'engageant dès maintenant à rembourser au vendeur la fraction lui incombant :

- au jour de la réitération des présentes au vu du dernier avis émis,
- ou à défaut, dans les quinze jours de la présentation de l'avis correspondant à première demande du vendeur

En outre, il est ici rappelé que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Contrats d'abonnement - **L'acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour de son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le vendeur (eau, gaz, électricité...).**

Le vendeur déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'acquéreur, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

A cet égard, l'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité et le vendeur s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Par ailleurs, les parties déclarent avoir été averties de la nécessité

d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Assurance-incendie - A ce sujet, il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

L'acquéreur donne mandat au vendeur, qui accepte, de résilier le contrat d'assurance-incendie à compter du jour de la signature de l'acte authentique, déclarant avoir fait son affaire personnelle de la souscription d'un nouveau contrat d'assurance à compter de ce jour.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus est également régulièrement assuré dans le cadre de la copropriété et que la cotisation de cette assurance est répartie dans les charges de copropriété.

Assurance responsabilité civile - Il est ici précisé qu'aux termes de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, chaque copropriétaire occupant ou non-occupant est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Frais - L'acquéreur acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente. Toutefois, et par dérogation avec ce qui est stipulé ci-dessus, les frais d'établissement du dossier de diagnostic technique resteront à la charge exclusive du vendeur, qui accepte.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

1

- DIVISION EN VOLUMES DU «NOUVEL ART - BATIMENT B»

La présente vente a lieu également sous les charges et conditions contenues « NOUVEL ART - BATIMENT B » dans l'état descriptif de division en volumes et notamment le cahier des charges régissant l'ensemble immobilier complexe dont dépendent les biens vendus.

L'acquéreur déclare avoir pris parfaite connaissance préalablement aux présentes de ce cahier des charges, dont la copie de cet acte lui ayant été remise, conformément aux dispositions de l'article L. 262-4 du Code de la construction et de l'habitation, à l'acquéreur qui le reconnaît.

L'acquéreur s'oblige à respecter et faire respecter par ses ayants-droit et locataires, auxquels il devra le(s) communiquer, toutes les charges et conditions qui résultent du cahier des charges et qui pourront résulter de tous modificatifs ultérieurs éventuels de ce cahier des charges. Par suite de la présente mutation, l'acquéreur se trouve subrogé dans les droits et obligations du vendeur.

2 - COPROPRIETE « RESIDENCE NOUVEL ART - BATIMENT B »

Règlement de copropriété

En outre, la présente vente a lieu également sous les charges et conditions contenues dans le règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance préalablement aux présentes de ce règlement de copropriété, une copie de cet acte lui ayant été remise conformément aux dispositions de l'article L. 262-4 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR s'oblige à respecter et faire respecter par ses ayants-droit et locataires, auxquels il devra le(s) communiquer, toutes les charges et conditions qui résultent du règlement de copropriété et qui pourront résulter de tous modificatifs ultérieurs éventuels de ce règlement de copropriété. Par suite de la présente mutation, l'ACQUEREUR se trouve subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Carnet d'entretien de l'immeuble

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'acquéreur les dispositions de l'article 45-1 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment :

« Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic ».

Il précise que l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 prescrit que :

« Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

Diagnostic technique global

L'Ensemble immobilier objet des présentes ayant été construit depuis plus de dix ans il a fait l'objet d'un diagnostic technique global, conformément aux dispositions de l'article L.731-4 du Code de la construction et de l'habitation. Ce diagnostic technique doit être porté à la connaissance de tout ACQUEREUR par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic.

Un exemplaire de ce diagnostic technique réalisé le 24 septembre 2020, par la société SCP ESTADIEU, déjà désigné aux présentes, sous le numéro 117195 - BATB-DTG, est annexé à l'état descriptif de division - règlement de copropriété. L'ACQUEREUR déclare en avoir reçu un exemplaire préalablement aux présentes et qu'il a été mis en mesure de consulter préalablement aux présentes ledit diagnostic technique global.

Syndic de copropriété - Le syndic de l'immeuble est la **Société FONCIA SAINT ANDRE, Agence de VALENCIENNES, située à VALENCIENNES (59300), 3 boulevard Eisen, RDC n°B002.**

A ce sujet, il est ici rappelé qu'aux termes de l'article 17-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

Répartition entre le vendeur et l'acquéreur de la charge du paiement des créances de la copropriété

1 – Principe de répartition

1-1 Principes légaux

Les parties reconnaissent être informées, des dispositions légales et réglementaires applicables en matière de répartition entre le vendeur et l'acquéreur de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 I alinéa 2 et 3, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) ;

- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic conformément à l'article 6 du décret du 17 mars 1967 (dispositions combinées des articles 20 I de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au Vendeur (14-1 I alinéa 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) ;

- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, Vendeur ou Acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

- le trop ou moins perçu sur provisions, relevé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

1-2 Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges

Il est convenu entre les parties que le vendeur supportera les charges courantes jusqu'à l'entrée en jouissance de l'acquéreur.

B – Travaux

a) Travaux votés avant la signature des présentes

Il est convenu entre les parties que le vendeur supportera tous travaux décidés avant ce jour, qu'ils aient été exécutés ou non.

b) Travaux votés entre la signature des présentes et celle de la vente promise
Incomberont à l'acquéreur les charges relatives aux travaux qui viendraient à être décidés entre la date de signature des présentes et celle de la réalisation de la vente promise, dès lors que le vendeur aura mis l'acquéreur en mesure d'assister à l'Assemblée ayant décidé lesdits travaux.

En conséquence, en cas de réunion d'une assemblée générale des copropriétaires postérieurement aux présentes et antérieurement au jour de la signature de l'acte authentique de vente, le vendeur devra informer l'acquéreur par écrit et lui communiquer l'ordre du jour de cette assemblée au moins huit jours avant ladite assemblée. L'acquéreur pourra alors donner des instructions écrites au vendeur qui devra, dans ce cas, assister à la réunion de l'assemblée des copropriétaires et émettre un vote conforme aux instructions de l'acquéreur, le vendeur pouvant toutefois, s'il le préfère, donner pouvoir à l'acquéreur à l'effet de le représenter à cette assemblée.

En cas de non-respect de ses engagements par le vendeur, la charge des travaux votés avant la réalisation de la vente sera alors supportée par le vendeur.

c) Travaux votés après la réalisation de la vente promise

L'acquéreur supportera le coût des travaux votés après la réalisation de la vente par acte authentique.

2 – Application de ces conventions au jour de la vente

Compte tenu des dispositions légales et conventionnelles qui précèdent, la charge du paiement des créances de la copropriété se répartira de la manière suivante entre le vendeur et l'acquéreur.

a) Sommes qui seront dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires

Le vendeur réglera le jour de la signature de l'acte authentique de vente au syndicat, au besoin par prélèvement sur le prix de la vente :

- l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (notamment les travaux votés antérieurement) ;

- tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;

- et plus généralement toutes sommes devenues exigibles à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;

- sans omettre les honoraires de mutation incombant au vendeur tels que ceux-ci seront indiqués dans l'état daté qui sera délivré par le syndicat préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Toutefois l'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur le jour de la vente le prorata des charges du trimestre qui sera en cours à cette date et dont le paiement aura été demandé en intégralité par le syndicat au vendeur ainsi qu'il vient d'être expliqué.

b) Sommes qui seront dues par l'acquéreur au syndicat des copropriétaires

L'acquéreur supportera :

- les provisions du budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de la vente ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;

- et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à la vente ;

- sans omettre les honoraires de mutation incombant à l'acquéreur tels que ceux-ci seront indiqués dans l'état daté qui sera délivré par le syndic préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Toutefois le vendeur s'engage à rembourser à l'acquéreur au jour de la vente :

- les avances et appels de fonds relatifs à des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution, qui seront exigibles postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente et qui, en application des dispositions légales précitées, seront directement appelés par le syndic à l'Acquéreur après la vente ;

- ainsi que le prorata des charges du trimestre qui sera en cours à cette date et dont le paiement n'aurait pas été demandé par le syndic au Vendeur.

c) Avance constituant la réserve (fonds de roulement) et fonds de réserve

L'acquéreur remboursera au vendeur, au jour de la vente, le montant de sa part dans l'avance constituant la réserve (fonds de roulement), s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par le syndic dans l'état daté qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de celle-ci.

Il en sera de même de toute provision versée par le vendeur et comptabilisée dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, procès, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 mars 1967.

d) Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède

Les règlements opérés au jour de la vente en application des dispositions convenues aux a), b) et c) qui précèdent présentent entre les parties un caractère définitif. Ainsi :

- le vendeur se désistera en faveur de l'acquéreur du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente, relativement aux biens et droits immobiliers objet des présentes ;

- et corrélativement, l'acquéreur fera son profit, ou sa perte, exclusif de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours, renonçant en faveur du vendeur à lui réclamer le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre des provisions ou des dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période antérieure à la vente.

3 – Procédures

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de procédure intentée par la copropriété ou à l'encontre de cette dernière.

Pour le cas où le Syndicat des copropriétaires serait à une quelconque procédure au jour de la signature de l'acte authentique de vente, les parties sont

convenues de ce qui suit :

- tous les appels de fonds faits antérieurement au jour de la signature de l'acte authentique de vente resteront acquis au Syndicat des copropriétaires, quels qu'en soient la date et leur versement par le vendeur, sans que l'acquéreur ait à les lui rembourser ;

- toutes les conséquences, postérieures au jour de la signature de l'acte authentique de vente, de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès et condamnation ou autre) ou une créance (gain du procès, remboursement de frais de procédure par l'adversaire condamné ou autre) feront le bénéfice ou la perte de l'Acquéreur qui sera tenu de leur paiement éventuel en sa qualité de subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur à ce sujet.

Information concernant l'opposition du syndic – Le vendeur reconnaît être parfaitement informé que le syndic de copropriété a le pouvoir, en vertu de l'article 20 I de la loi du 10 juillet 1965, de faire opposition au versement du prix, s'il n'a pas été réglé des sommes lui restant dues par l'ancien propriétaire.

A ce sujet, le VENDEUR reconnaît être informé sur le fait qu'à défaut d'accord, dans un délai de trois mois après opposition régulière du syndic, il est tenu de verser au syndic les sommes retenues sur le prix de vente, sauf contestation devant les tribunaux par l'une des parties.

En effet, à défaut d'accord formalisé avec le syndic dans ce délai de trois mois, la loi oblige le notaire à verser au syndic le montant des sommes retenues sans avoir à interroger le vendeur sur ses intentions. Le notaire ne saurait en conséquence être tenu pour responsable du versement effectué au syndic passé ce délai s'il n'a pas été antérieurement informé par le vendeur de l'existence d'une action judiciaire en contestation.

Emprunt collectif - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'emprunt bancaire souscrit au nom du syndicat des copropriétaires.

Toutefois, en cas d'existence d'un emprunt collectif révélé par l'état daté délivré par le syndic avant la réitération des présentes par acte authentique, les parties sont informées que, conformément à l'article 26-8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, les sommes restant dues par le copropriétaire cédant au titre du remboursement de l'emprunt - en ce compris les accessoires - deviennent immédiatement exigibles sauf accord du prêteur et de la caution pour une reprise par le nouveau copropriétaire de la quote-part du prêt.

Le cas échéant, l'acquéreur se réserve le droit de reprendre ou non à son compte la quote-part du prêt à compter du transfert de propriété des biens à son profit.

Fonds de travaux – Pour autant que de besoin, le fonds de travaux au sens de l'article 14-2-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de l'article 58 de la loi « ALUR » est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel.

Il est destiné à financer :

- des travaux prescrits par les lois et règlements ;

- des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires non prévus dans le budget prévisionnel.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises lors de cette assemblée sur le plan de travaux.

Il est ici rappelé qu'en vertu du même article « *les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.* »

Pour autant que de besoin, de convention expresse entre les parties, l'acquéreur remboursera au vendeur, le jour de la vente, le montant de la quote-part du fonds de travaux que détiendra le vendeur à l'égard du syndicat des copropriétaires au jour de la vente.

Les parties reconnaissent être informées que cette clause est inopposable au syndicat des copropriétaires.

Assurance responsabilité civile – Aux termes de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le syndicat de copropriétaires, ainsi que chaque copropriétaire occupant ou non-occupant, est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Documents et informations obligatoires - Il résulte de l'article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation, que doivent être remis au plus tard à la date de signature de la promesse de vente, les documents suivants :

- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés,
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf si le vendeur n'a pas été en mesure de les obtenir auprès du syndic
- le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente,
- les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur,
- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs,
- s'il en existe, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot,
- le carnet d'entretien de l'immeuble.

Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouveaux documents ou informations mentionnés audit article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation venaient à entrer en application, le vendeur s'engage à les communiquer à ses seuls frais à l'acquéreur.

Pour satisfaire à cette obligation, le vendeur déclare que l'ensemble des documents et informations susvisés ont été remis à l'acquéreur, savoir:

- le règlement de copropriété-état descriptif de division et le cas échéant, ses

modificatifs,

- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- les informations relatives à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur ainsi qu'il résulte d'un pré-état daté délivré par le syndic,
- La fiche synthétique
- le carnet d'entretien.

L'acquéreur atteste que l'ensemble des documents et informations ci-dessus mentionnés lui ont été remis.

Avertissement : notification au syndic du nom du candidat acquéreur – Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire des dispositions de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ci-après littéralement reproduites, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

« II.- Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

*Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. **Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.** »*

A ce sujet, l'acquéreur déclare ne pas être copropriétaire dans l'immeuble, ni en son nom personnel et ni, s'il en existe, au travers de sociétés, de son conjoint ou de son partenaire de PACS.

Informations complémentaires de l'ACQUEREUR : immatriculation des copropriétés

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que ladite loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR) institue un registre auquel devront être immatriculés les syndicats de copropriétaires qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Il est ici précisé qu'il a été procédé à l'immatriculation voulue de l'ensemble immobilier « NOUVEL ART - Bâtiment B » dont dépendent les lots vendus. Le syndicat de copropriétaires est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro AG7-082-712. Il est demeuré ci-annexé l'attestation d'immatriculation (**annexe**).

La fiche synthétique de la copropriété demeurera également ci-annexée (**annexe**).

3 - Association Syndicale Libre de l'ensemble Immobilier NOUVEL ART, à VALENCIENNES

Adhésion de plein droit à l'Association Syndicale

Les statuts de l'« Association Syndicale Libre de l'ensemble Immobilier NOUVEL ART, à VALENCIENNES », déposés au rang des minutes du notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, ont été remis préalablement à la signature du présent acte et conformément aux dispositions de l'article L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation, à l'acquéreur qui le reconnaît.

L'acquéreur déclare parfaitement les connaître par la lecture qu'il en a faite lui-même. Par le seul fait de la présente vente, l'acquéreur deviendra de plein droit membre de cette association syndicale libre. En conséquence, il sera tenu de respecter toutes les décisions valablement prises à compter de la constitution de l'association, soit par son assemblée générale, soit par son conseil syndical, soit par son Directeur ou Président.

Etant ici précisé qu'il est indiqué aux termes des statuts qu'« *En cas d'existence d'un syndicat de copropriétaires sur quelque lot que ce soit, c'est le syndicat qui sera membre de l'A.S.L. de propriétaires et qui sera représenté par son Syndic.* »

Paiement des charges

L'acquéreur s'engage à acquitter à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente la fraction lui incombant dans les cotisations et appels de provisions sur charges éventuellement prévus par les statuts de cette association ou/et dûment décidés par l'assemblée générale de l'association syndicale.

Gestionnaire provisoire

Il est ici précisé que jusqu'à la tenue de la première assemblée générale, la gestion de l'ASL de propriétaires sera assurée par la **Société FONCIA SAINT ANDRE, Agence de VALENCIENNES, située à VALENCIENNES (59300), 3 boulevard Eisen, RDC n°B002**. Le siège provisoire est fixé à VALENCIENNES,

54 rue de LILLE, Entrée C.

Notification du transfert de propriété

Le vendeur déclare que cette association ne fonctionne pas à la date de ce jour, la première réunion de l'assemblée générale de cette association syndicale n'a pas encore eu lieu et aucun appel de provisions sur charges n'est intervenu à la date de ce jour.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Utilisation précaire des biens par le VENDEUR et affichage publicitaire

Tant qu'il sera propriétaire de biens ou droits dans l'ensemble immobilier, le VENDEUR se réserve la faculté, à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété ou de l'ACQUEREUR, d'apposer des panneaux publicitaires de la dimension de son choix, des affiches, enseignes, des plaques quelconques, etc., pour les besoins de la commercialisation ou de la location de l'immeuble en copropriété, tant sur les façades des bâtiments au regard des locaux non vendus que sur la(les) toiture(s), dans le(s) hall(s), sur les paliers etc.

Pendant cette même période, le VENDEUR se réserve également la faculté :

- d'installer ou de maintenir un bureau de vente ou de renseignements sur l'emprise des parties communes de la copropriété,
- ou d'utiliser un ou plusieurs lots pour y installer ou y maintenir provisoirement un bureau de vente ou de renseignements et éventuellement comme lot(s) témoin(s), qui demeurera(ont) librement accessible(s) aux candidats à l'acquisition.

Ces dispositions prendront fin lors de la vente ou de la location du dernier lot de l'immeuble en copropriété.

Par ailleurs, tant que le chantier ne sera pas entièrement achevé et jusqu'à la délivrance du certificat de non opposition à la conformité des travaux, il pourra installer tout abri de chantier ou entrepôt de matériaux aux endroits de son choix, notamment sur les espaces verts et la voirie.

S'agissant de tout ce qui précède, le VENDEUR devra agir en sorte de minimiser la gêne pouvant résulter de l'exercice de ses droits, de respecter l'esthétique, d'entretenir et nettoyer ces installations et, le moment venu, de les supprimer en n'en laissant aucune trace.

Droit à l'image des biens vendus

Le VENDEUR se réserve le droit d'utiliser à des fins commerciales et de relations extérieures (plaquettes, reportages, documents publicitaires divers, etc.) les photographies de l'ensemble immobilier dont est issu le bien vendu et du bien vendu, achevé ou en cours de rénovation, sur lesquelles peuvent apparaître le bien vendu, objet des présentes. Cette autorisation est donnée par l'ACQUEREUR pour la durée de la commercialisation de l'opération et au-delà du terme de la commercialisation, pour la confection des dépliants ou plaquettes ou reportages liés à la société vendeuse ou au groupe immobilier dont la société vendeuse fait partie et faisant

référence aux programmes réalisés par elle ou par le groupe. L'ACQUEREUR s'oblige à faire insérer cette autorisation dans tout bail portant sur tout ou partie du bien vendu ou dans tout acte de vente qu'il consentirait portant sur tout ou partie de ce bien.

QUALITES CONFEREES AU VENDEUR

Pour autant que de besoin et en contrepartie des obligations contractées par le vendeur et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu ce qui suit :

1 - Conservation par le VENDEUR de la qualité de maître de l'ouvrage

Le VENDEUR conservera la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs et autres techniciens et hommes de l'art et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés et d'une manière générale vis-à-vis des tiers, conformément aux dispositions de l'article L.262-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auraient pas reçu préalablement l'accord écrit de l'ACQUEREUR.

En conséquence, le VENDEUR aura seul qualité, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet (Article R.262-3 du Code de la construction et de l'habitation) et cela même après la mise en état d'habitabilité de l'ensemble immobilier dans lequel sont compris les biens objets des présentes et/ou son éventuelle occupation par l'ACQUEREUR.

A ce titre l'ACQUEREUR confère au VENDEUR qui accepte, tous pouvoirs afin de conserver la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'au dernier en date des évènements suivants :

- la levée définitive d'éventuelles réserves émises lors de la réception des travaux prévue à l'article 1792-6 du Code civil,
- la délivrance de l'attestation de non-opposition à la conformité prévue à l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme,
- le délai d'un an à compter de la réception des travaux de rénovation par le VENDEUR.

La levée des réserves et la non-opposition à la conformité dont s'agit concernent la totalité de l'ensemble immobilier et pas seulement le(s) bâtiment(s) dans le(s)quel(s) sont situés les biens objets des présentes.

La stipulation qui précède, de nature contractuelle, est consentie et acceptée dans l'intérêt commun des PARTIES.

Ce mandat ne sera pas révocable. Il se transmettra de plein droit aux ayant-droits de l'ACQUEREUR par exemple en cas de décès ou de cession des droits qu'il détient de la présente vente.

En conséquence, l'ACQUEREUR s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du VENDEUR et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs ou autres intervenants à l'acte de construire.

2 - Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la rénovation

Conformément aux dispositions de l'article R. 262.3 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR confère au VENDEUR qui accepte, tous pouvoirs afin de passer les conventions nécessaires à la réalisation des travaux de rénovation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER qui comprend les biens objets des présentes, à sa mise en état d'habitabilité ainsi qu'à la bonne fin du chantier concernant l'ENSEMBLE IMMOBILIER ci-dessus visé ainsi que les mandats suivants :

2.1 - L'ACQUEREUR du seul fait de la signature du présent acte de vente, constitue le VENDEUR pour son mandataire exclusif à l'effet d'établir toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la rénovation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS et droits immobiliers vendus, soit à sa desserte.

2.2 - En outre l'ACQUEREUR confère au VENDEUR, d'une manière générale, le pouvoir de passer et conclure pour son compte, tous les actes de dispositions portant sur les parties communes, à raison des quotes-parts attachées aux biens objet(s) de la présente vente, qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

Et tous pouvoirs sont donnés au VENDEUR ou ses ayants droit pour déposer toutes nouvelles demandes d'autorisations administratives et notamment de permis de construire modificatifs.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes, d'acquisition de terrain ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le VENDEUR seront

supportées par ce dernier, sans augmentation du prix de la présente vente et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le VENDEUR serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers l'ACQUEREUR.

Et que toutes sommes versées au VENDEUR au titre de ces conventions seront conservées par lui.

3 - Autorisation de modifier l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il est ici précisé que la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne s'applique pas et la copropriété n'existe pas pendant la période de rénovation. Le statut de la copropriété ne deviendra applicable qu'à compter de la livraison du premier lot. En conséquence, les dispositions du règlement de copropriété relatives aux travaux ne s'appliqueront pas aux travaux de rénovation concernant tant les parties privatives que les parties communes, le VENDEUR conservant la qualité de maître de l'ouvrage avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés.

La signature du présent acte de vente emporte pouvoir par l'ACQUEREUR à la société venderesse d'apporter au REGLEMENT DE COPROPRIETE et à l'état descriptif de division toutes les modifications nécessaires pour mettre ces documents en harmonie avec l'IMMEUBLE EN COPROPRIETE, tel qu'il se présentera lors de son complet achèvement, et plus spécialement, les modifications qui découleront :

- de la subdivision de lots et de la répartition entre les nouveaux lots créés des fractions de parties communes et des charges prévues au règlement de copropriété, affectées aux lots divisés et supprimés,
- de la répartition entre les lots qui seront concernés, des différentes catégories de charges prévues au règlement de copropriété, et notamment, sans qu'il soit lieu de soumettre à l'assemblée, la répartition des charges entre les lots issus de la division,
- de la réunion de certains lots,
- de la modification de la composition des parties communes en rendant privatives certaines de ces parties communes ou en créant, sur certaines de celles-ci, des droits de jouissance exclusive sans que cette décision n'implique l'accord d'ACQUEREUR ou de réservataire de lots de copropriété dépendant de l'IMMEUBLE EN COPROPRIETE concerné.

La société venderesse pourra apporter toutes adaptations aux constructions à leurs aménagements et à l'emprise des parties communes qui seraient rendues nécessaires par des impératifs techniques ou administratifs et mettra s'il y a lieu le règlement et les plans en conformité avec ces adaptations.

Par suite du mandat ainsi conféré, la société venderesse pourra seule réaliser les modifications qu'elle jugera opportunes.

Toutefois, dans le cas où une modification du règlement de copropriété et/ou de l'état descriptif de division entraînerait, directement ou indirectement une restriction dans les conditions de jouissance des lots vendus ou une augmentation de charges leur incombant, la société venderesse devra obtenir l'accord préalable de l'ACQUEREUR.

Ce mandat est donné dans l'intérêt commun des PARTIES puisqu'il a pour but de permettre de porter l'IMMEUBLE EN COPROPRIETE à son état complet d'achèvement, après rénovation, conformément à sa destination. En conséquence, il

est stipulé irrévocable.

La durée du mandat est limitée à la période de construction, il prendra fin de plein droit par le seul fait de l'établissement de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) et de son dépôt en Mairie.

4 - Caractère des mandats

Les pouvoirs résultant des paragraphes précédents sont conférés au VENDEUR dans l'intérêt commun des différents ACQUEREURS et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le VENDEUR.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables et ils expireront ainsi qu'indiqué ci-dessus.

Ils ne s'éteindront pas en cas de cession par l'ACQUEREUR ni en cas de mutation entre vifs ou forcée, ou à cause de mort. Ils seront opposables de plein droit aux ayants droit de l'ACQUEREUR qu'il s'agisse d'une mutation entre vifs, volontaire ou forcée ou à cause de mort.

Le VENDEUR devra rendre compte à ses mandants et notamment à l'ACQUEREUR conformément à l'article 1993 du Code civil.

GARANTIES DES VICES

In limine et pour la parfaite compréhension de la suite des présentes, il est ici apporté les précisions terminologiques suivantes :

- le terme "RECEPTION" renvoie, à l'acte par lequel le VENDEUR, maître d'ouvrage, déclare accepter des entreprises et autres intervenants, l'immeuble dont dépendent les biens vendus, avec ou sans réserves ;

- par contre, il sera fait référence à la "LIVRAISON" par la société venderesse à l'ACQUEREUR des locaux objet(s) de la présente vente en visant le procès-verbal de constatation d'état des lieux dressé selon les modalités explicitées au paragraphe "CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET PRISE DE POSSESSION".

1 - GARANTIE DES VICES DE CONSTRUCTION ET DES DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS

S'agissant de la vente de biens et droits immobiliers achevés et non à rénover, le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices, telle qu'elle est édictée par l'article L. 262-3 du Code de la construction et de l'habitation, ci-dessous littéralement rapporté :

« La livraison résulte de l'établissement d'un procès-verbal établi entre le vendeur et l'acquéreur.

Les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 sont dénoncés dans l'acte de livraison des travaux ou dans un délai d'un mois après cette livraison. L'action en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénoncés peut être intentée dans un délai d'un an après la livraison. »

2 - GARANTIE DES VICES NON APPARENTS

2.1 - Garantie décennale

En application des dispositions de l'article L.262-2 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement rapporté, le VENDEUR sera tenu pour les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L.262-1 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application des articles, à la garantie de responsabilité décennale, telle qu'elle est édictée par l'article L. 262-2 du Code de la construction et de l'habitation et les articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code civil.

Article L. 262-2

« Le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

La réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties mentionnées au dernier alinéa.

Le vendeur est tenu, pour les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1, par les garanties prévues par les articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16, dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces articles. »

Article 1792 du code civil

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le Maître ou l'acquéreur de l'Ouvrage des dommages même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipements, le rendant impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Article 1792-1 du Code civil

« Est réputé constructeur de l'Ouvrage :

1°- Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au Maître de l'Ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

2°- Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

3°- Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage accomplit une mission assimilable à celle d'un loueur d'ouvrage. »

Article 1792-2 du Code civil

« La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 du code civil reproduit à l'article L.111-13 du présent code s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipements d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

2.2 - Garantie biennale de bon fonctionnement des éléments d'équipement

En ce qui concerne les éléments d'équipement dissociables du bien, le VENDEUR sera tenu à une garantie de bon fonctionnement pour une durée de deux **(2) ans**, dès lors que les travaux réalisés rentrent dans le champ d'application de cette garantie, à compter de la réception des travaux, ainsi qu'il résulte de l'article L.111-16 du Code de la construction et de l'habitation (Article 1792-3 du code civil).

2.3 - Régime de ces garanties

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs des biens vendus.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le VENDEUR s'oblige à réparer les dommages bénéficiant de la garantie décennale et à assumer ceux bénéficiant de la garantie biennale.

Le point de départ des délais de ces garanties court à compter de la réception des travaux intervenue contradictoirement entre le VENDEUR et les entrepreneurs, qu'elle soit faite avec ou sans réserves.

A cet égard, le VENDEUR s'engage à faire connaître à l'ACQUEREUR la date à laquelle est intervenue la réception des travaux soit lors de l'établissement du procès-verbal de livraison valant prise de possession des BIENS ou de l'ENSEMBLE IMMOBILIER au sens des présentes, mention de la date étant faite sur ce procès-verbal, soit si la réception des travaux n'est pas intervenue lors de ce procès-verbal, par lettre recommandée.

3 - GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1792-6 du **Code civil**, les entrepreneurs sont tenus à l'égard du VENDEUR, Maître de l'ouvrage, de lui garantir la réparation de tous désordres qui leur seront signifiés par ce dernier, et ce, **pendant un délai d'un (1) an** à compter de la réception des travaux.

Les dispositions de cet article sont ci-après littéralement retranscrites :

Article 1792-6 - *"La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.*

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage".

A cet égard, l'ACQUEREUR s'engage à signaler au VENDEUR les désordres apparaissant pendant la garantie de parfait achèvement, dans les meilleurs délais, de manière à permettre au VENDEUR de mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur. De son côté, le VENDEUR s'oblige à informer l'ACQUEREUR de toutes réserves additionnelles qui seraient faites au procès-verbal de réception, et à faire tout ce qui sera nécessaire, dans les meilleurs délais, pour que tout désordre apparu puisse être réparé dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

Pour permettre au VENDEUR de mettre en jeu cette garantie, l'ACQUEREUR lui concède dès à présent, de manière irrévocable, toutes facilités pour pénétrer dans les locaux vendus, ainsi qu'aux entreprises concernées. L'ACQUEREUR s'oblige à faire insérer cette concession dans tout bail portant sur tout ou partie des biens vendus ou dans tout acte de vente qu'il consentirait portant sur tout ou partie de ces biens.

5 - Modalités d'application des garanties

5.1 - Précisions communes

Pour l'application des dispositions sus-indiquées, il est précisé ou rappelé que :

- ne sera couvert par aucune garantie du VENDEUR tout vice ou désordre qui serait dû à l'usure normale ou à l'utilisation anormale ou au défaut d'entretien d'un élément d'équipement quelconque du bien vendu ;

- l'ACQUEREUR devra laisser au VENDEUR, à l'architecte, et aux entrepreneurs le libre accès aux locaux vendus, toutes les fois que cela sera rendu nécessaire pour la constatation et la réparation des vices et défauts constatés ; et il devra faire insérer cette obligation dans tout bail portant sur tout ou partie des biens vendus ou dans tout acte de vente qu'il consentirait portant sur tout ou partie de ces biens.

5.2 - Substitution au régime de droit commun de la vente

Les garanties ci-dessus conférées se substituent à la garantie de droit commun de la vente, telle qu'elle résulte des articles 1641, 1642, et 1643 du Code civil.

5.3 - Mise en jeu des garanties

5.3.1 - Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement

Pour la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement de l'article 1792-3 du Code civil, l'ACQUEREUR devra signaler au VENDEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant l'expiration du délai de deux (2) ans à compter de la date de la réception, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie.

A peine de forclusion, cette garantie doit être mise en œuvre, c'est-à-dire l'assignation délivrée, dans ce même délai de deux (2) ans.

5.2.2 - Garantie décennale

Pour la mise en jeu de la garantie décennale, l'ACQUEREUR, en sa qualité de bénéficiaire de la police d'assurance des dommages dont il sera parlé ci-après, profitera des droits et sera soumis aux obligations relatives à la déclaration de sinistre résultant de cette police.

Il est ici rappelé que, pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises doivent au seul VENDEUR la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, la garantie résultant de la police d'assurance dommages-ouvrage n'est acquise que sous diverses conditions et notamment après mise en demeure restée infructueuse, effectuée par le VENDEUR auprès des différentes entreprises.

En conséquence, pendant le délai de garantie de parfait achèvement dont bénéficie la société venderesse, l'ACQUEREUR ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir au préalable reçu l'accord du VENDEUR qui, de son côté, s'engage à faire toute diligence auprès des entreprises, notamment à les mettre en demeure d'exécuter leurs obligations.

6 - Tableau récapitulatif

Pour la parfaite information des parties, a été dressé ci-après un tableau synthétique récapitulant la nature et les délais de mise en œuvre des différentes garanties des vices :

REGIME DE GARANTIE	Délai	POINT DE DEPART	TEXTE APPLICABLE
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 Code civil
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	L.262-2 CCH, 1792 et 1792-2 Code civil

Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la vente

La garantie des vices cachés ci-dessus prévue, se substituera, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle que constitue le droit commun de la vente

ASSURANCES DE CONSTRUCTION

Le VENDEUR déclare avoir satisfait en matière d'assurance aux obligations imposées par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du Code des assurances (reproduits aux articles L. 111-28 à L. 111-30 du Code de la construction et de l'habitation), relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

2.1 - Souscription des contrats

Dans le respect des obligations posées par les articles L. 241-1 et suivants du Code des assurances, le VENDEUR déclare avoir souscrit auprès de la **Compagnie d'assurances "AVIVA"**, Société anonyme d'Assurances Incendie Accidents et Risques Divers, dont le siège social, situé à BOIS-COLOMBES CEDEX (92271), 13 rue du Moulin Bailly, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE et identifiée sous le numéro SIREN 306 522 665, un **contrat de Construction Globale Chantier n°78366020 comportant trois volets « Tous Risques Chantier », « Dommages-ouvrage » et « Constructeur non réalisateur »**, ainsi qu'il résulte d'une attestation en date à BOIS-COLOMBES du 24 décembre 2020.

Cette attestation de souscription a été déposée au rang des minutes de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, aux termes de l'acte de dépôt de pièces de l'ensemble immobilier ci-dessus relaté.

En outre, il est demeuré annexé au dépôt de pièces, une attestation d'assurance « Assurance responsabilité décennale obligatoire Constructeur Non Réalisateur » en date à BOIS-COLOMBE du 24 décembre 2020, ainsi qu'un « Avenant 1 Version 0 » de la même date.

Lesdites attestations et l'avenant sont également annexés aux présentes (**annexes**).

Le VENDEUR rappelle que les différentes entreprises intervenant dans l'opération de construction sont également tenues de souscrire un contrat assurant leur responsabilité. Il déclare que l'assureur dommages-ouvrages est en possession des polices d'assurance-responsabilité de ces entreprises.

2.2 - Paiement des primes provisionnelles

Le VENDEUR déclare avoir réglé la totalité des primes provisionnelles afférant à ces contrats d'assurances, ainsi qu'il résulte des attestations de souscription de ces polices d'assurances, établie par ladite **Compagnie d'assurances "AVIVA"**, ci-dessus plus amplement désignée.

Le VENDEUR s'engage à payer, le cas échéant, tout complément de prime qui serait exigible ultérieurement et notamment en fin de construction, et d'en justifier à première demande de l'ACQUEREUR.

2.3 - Information de la compagnie d'assurance

Aussi longtemps qu'elle aura la qualité de maître d'ouvrage, au sens de l'article L. 262-2 du Code de la construction et de l'habitation, la société venderesse s'oblige envers la compagnie d'assurances :

- à la tenir informée de tout événement nouveau pouvant avoir une incidence sur les conditions en considération desquelles le contrat a été souscrit ;
- à l'aviser de tout arrêt de travaux ;
- à lui signifier la réception des travaux.

2.4 - Information de l'ACQUEREUR

Au regard des dispositions du Code des assurances précitées, l'ACQUEREUR a la qualité d'assuré, ce qui signifie qu'il demeure tenu des conséquences en résultant, notamment celle de devoir déclarer tout sinistre dans les CINQ (5) jours de sa survenance.

Par ailleurs, sa qualité d'assuré subroge l'ACQUEREUR dans tous les droits découlant du contrat et notamment celui d'exiger de l'assureur la remise de tous les documents techniques ou autres, afférents à l'opération de rénovation.

Pour bénéficier de cette assurance, il devra, en sa qualité d'assuré, sous la réserve relative à la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement mentionnée au paragraphe "Garantie décennale" ci-dessus, actionner directement en cas de sinistre, la compagnie d'assurance, et ce pendant les délais de responsabilité et de garantie fixés respectivement à dix et deux ans par les articles 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil ; les délais étant décomptés, ainsi qu'il est dit aux mêmes articles du Code civil à partir de la réception des travaux que le VENDEUR notifiera à l'assureur en application des clauses du contrat d'assurance.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance des dispositions de l'article L. 243-2 du Code des assurances qui lui font notamment obligation de faire mention de l'assurance de dommages dans tous actes ayant pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du BIEN, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits à l'exception toutefois des baux à loyer, et intervenant avant l'expiration du délai de dix ans indiqué ci-dessus.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pu consulter, dès avant la conclusion des présentes, les conditions générales et les conditions particulières de la police d'assurances souscrite.

La société venderesse s'engage à aviser l'ACQUEREUR de tout changement d'assureur et de tout avenant au contrat d'assurances.

De même, le VENDEUR devra transmettre à l'ACQUEREUR, dans le mois de la livraison, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre ayant participé à la rénovation ainsi que les références de leurs contrats d'assurance de responsabilité.

Le VENDEUR s'engage à fournir à l'ACQUEREUR l'attestation de paiement de la prime définitive attestant de la transmission à l'assureur de l'ensemble des documents (PV de réception et de levée des réserves notamment) nécessaires à une garantie totale de la part de ce dernier.

Cette attestation devra être fournie par le VENDEUR au plus tard, dans les douze mois suivant la date de réception des travaux.

A défaut, en cas de survenance d'un sinistre de nature décennale et d'application de la règle proportionnelle par l'assureur sur le fondement de l'article L. 113-9 du code des assurances, le VENDEUR sera tenu d'indemniser l'ACQUEREUR des conséquences de cette application.

DISPOSITIONS DIVERSES

DECLARATIONS DU VENDEUR AU REGARD DU DISPOSITIF DENOMME " PINEL "

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare que le programme immobilier dont dépendent les biens vendus est éligible au dispositif « PINEL » tel qu'il est défini à l'article 199 novovicies du Code général des impôts, notamment au regard des performances énergétiques escomptées. **L'acquéreur reconnaît que, pour bénéficier de ce dispositif, il devra impérativement prendre un engagement de louer les biens vendus pendant une durée à sa discrétion (de six (6), neuf (9) ou douze (12) ans) et que cet engagement devra être produit à l'appui de sa déclaration d'impôt sur le revenu de l'année d'achèvement des biens vendus ou de son acquisition si elle est postérieure.**

Décret 2019-1426 du 20-12-2019 : Dispositif « PINEL » - Règlementation relative à la déclaration du montant des commissionnements

L'acquéreur déclare avoir l'intention de demander le bénéfice du régime de réduction d'impôt dit « Pinel » tel que défini à l'article 199 novovicies du Code général des impôts.

Les parties reconnaissent avoir été informées que le montant hors taxe des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut excéder 10 % du prix de revient de ce même logement.

Les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires (exerçant une activité de conseil ou de gestion, un acte de démarchage, d'intermédiation, prêtant leur concours à l'opération,...).

Le vendeur déclare que le montant définitif de ces frais et commissions est de €.

Il est rappelé qu'en cas de dépassement du plafond sus-indiqué, le vendeur est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder dix fois les frais excédant le plafond.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si pendant la durée de validité du présent compromis, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice du présent compromis. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'acompte ou d'arrhes.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans le présent compromis de vente, l'acquéreur étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

DECLARATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.551-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Les parties ont été informées des dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles, en cas de condamnation définitive de l'acquéreur à la peine d'interdiction d'acheter **un bien immobilier à usage d'habitation** ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'acte authentique ne peut être signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

En conséquence, l'acquéreur déclare ne pas avoir fait l'objet d'une telle condamnation.

Conformément à l'obligation qui lui en est faite aux termes des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.551-1 susvisé, le notaire rédacteur interrogera, sous forme électronique, le bulletin n°2 du casier judiciaire de l'acquéreur préalablement à la régularisation authentique de l'acte de vente.

Il est ici précisé que cette même législation s'applique aux associés ou mandataires sociaux en cas d'acquisition par une société civile immobilière ou une société en nom collectif.

FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L.271-1 alinéas 1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'acquéreur sont ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes".

Par ailleurs, conformément à l'article D.271-6 du même code, sont ci-après littéralement rapportées les dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, 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 législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent 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. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

L'acquéreur déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au vendeur expéditeur de la notification, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

A cet effet, et conformément aux dispositions du I de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques, l'acquéreur autorise expressément le vendeur à lui notifier le présent acte par l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse suivante :

.....
.....

qu'il affirme être son adresse personnelle.

En cas de rétractation dans le délai précité, le présent contrat sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle. Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement la caducité des présentes.

En outre, il est ici précisé qu'en application des dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur ne peut effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Cependant, le versement de l'acompte sur prix étant effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés, l'acquéreur pourra effectuer un versement entre les mains du notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique. Si l'acquéreur décidait d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds versés lui seraient restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

LOI ALUR

Les parties ont été informées des dispositions résultant de l'article L.721-3 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduit :

"Lorsque les documents et les informations mentionnés aux 1° et 2° du II de l'article L.721-2 exigibles en application des dispositions prévues au même article ne sont pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente, le délai de rétractation prévu à l'article L.271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

Lorsque les documents et les informations mentionnés au 1° et au c du 2° du II de l'article L.721-2 ne sont pas joints au projet d'acte authentique conformément aux dispositions du III de l'article L.721-2, le délai de réflexion mentionné à l'article L.271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

La communication mentionnée aux premier et deuxième alinéas est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse ou de l'acte authentique de vente prévues à l'article L.271-1."

L'acquéreur déclare :

- avoir parfaite connaissance de ces dispositions,
- être spécialement informé qu'une copie des présentes lui sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise par le vendeur,
- et que le délai de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de cette notification.

Cette faculté de rétractation doit être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

L'acquéreur déclare en outre avoir parfaite connaissance qu'une fois exercée cette faculté de rétractation, elle sera considérée comme définitive, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré.

SOLIDARITE EN CAS DE DECES

En cas de décès du vendeur avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, le présent compromis ne sera pas caduc et ses ayants droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Il en sera de même en cas de disparition dudit vendeur s'agissant d'une personne morale.

En cas de décès de l'acquéreur ou de l'un d'eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué ;

RESILIATION AMIABLE

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, les parties s'engagent solidairement à rembourser le montant de tous les frais que le notaire aurait exposés pour l'obtention des renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte de vente, le tout au titre des honoraires prévus aux articles L.444-1 du Code de commerce et annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs à tout clerc ou collaborateur de l'étude chargée d'établir l'acte devant régulariser les présentes, à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables à la rédaction de cet acte et toutes notifications ou déclarations d'intention d'aliéner exigées par la loi, notamment aux éventuels titulaires de droits de préemption ou droit de préférence, avec faculté de signer les documents nécessaires.

DEMANDE DE PIECES

Le vendeur donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Les frais engagés par le notaire rédacteur pour ces démarches seront supportés par l'acquéreur, que la vente se réalise ou non.

**COPIE DU PRESENT ACTE
TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE**

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, et spécifiquement, la copie du présent acte, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

.....
.....

Chaque partie affirme que l'adresse mail qu'elle a elle-même indiqué au Notaire soussigné, lui est personnelle, qu'elle en dispose la maîtrise exclusive, en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès. Elle s'engage à signaler immédiatement toute perte, tout usage abusif ou tout dysfonctionnement de son compte e-mail au Notaire soussigné.

Jusqu'à la réception de leur titre de propriété, toute action effectuée par les parties au travers de leurs comptes e-mail respectifs sera réputée effectuée par elles et relèvera de la responsabilité exclusive de ces dernières.

Les parties devront avertir le rédacteur des présentes en cas de non réception de leur titre de propriété et surveiller le classement éventuel du(des) mail(s) de l'Office en courrier indésirable (SPAM) par leur serveur du message de notification.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :
Le vendeur, à son siège social,
L'Acquéreur, à son domicile actuel sus-indiqué.

ANNEXES

- Certificat loi carrez
- Extrait de plan cadastral
- Plan du lot vendu
- DAACT
- Diagnostics plomb parties communes et parties privatives
- Diagnostics amiante parties communes et parties privatives
- DPE
- Etat des risques et pollution
- Géorisques
- ENSA

- Etat des risques et pollution des sols
- ICPE
- Le carnet d'entretien
- Pré-état daté
- Procès-verbal d'assemblée générale
- Fiche synthétique
- Attestation d'immatriculation

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Fait à _____

Le _____

Sur 61 pages

En DEUX (2) exemplaires.

Paraphes	Nom et qualité	Signatures
	Monsieur Xavier LUCAS représentant la société COLBERT INVESTISSEMENT Vendeur	
	Acquéreur	