

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société dénommée **MERIMEE**, Société en Nom Collectif dont le siège social est 30, cours de l'Île Seguin, immeuble Horizons, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce de Nanterre sous le numéro 849 367 016, représentée par Monsieur Marc D'ABBUNDO ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée **le Vendeur**,

D'UNE PART

ET

Monsieur

Madame

Ci-après dénommé(e)s **l'Acquéreur**,

D'AUTRE PART

Ci-après désignés ensemble les « **Parties** » ou la « **Partie** ».

L'état civil ou la comparution de l'Acquéreur est indiqué à l'article 1 du Titre 2 – CONDITIONS PARTICULIÈRES. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge indivisément et solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

L'Acquéreur s'est déclaré intéressé pour acquérir les biens ci-après désignés sous le paragraphe CONDITIONS PARTICULIÈRES et a souhaité faire une offre d'achat.

EXPOSÉ

Le Vendeur déclare être propriétaires, à l'exception des lots 11 et 144, de l'intégralité des lots de copropriété existant composant l'immeuble décrit à l'article 2 du présent Titre 1 (ci-après l'« **Ensemble immobilier** »).

Le Vendeur déclare qu'il sera procédé à la refonte du règlement de copropriété ainsi que de l'état descriptif de division afin de les mettre en adéquation avec le projet de réhabilitation de l'ensemble immobilier.

Les Parties déclarent que le présent acte ayant pour objet la construction, l'acquisition ou le transfert de biens immobiliers, est conclu entre un professionnel et un consommateur, et ce, en dehors de l'établissement dudit professionnel.

INFORMATION SUR LA VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER

Le Vendeur déclare que la consistance des travaux projetés sur l'Ensemble Immobilier objet des présentes et ci-après désigné, n'incluent pas de travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de celui-ci, assimilables à une reconstruction, mentionnée à l'alinéa 3 de l'article L. 262-1 et qu'ils sont conformes à l'article R. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation.

CECI EXPOSÉ

Le Vendeur, en s'obligeant et en obligeant solidairement et indivisiblement entre eux, ses ayants-droit à quelque cause que ce soit, aux garanties telles que prévues au présent contrat (ci-après, « **le Présent Contrat** ») et à toutes garanties de droit en pareille matière, vend les biens et droits immobiliers décrits à l'article 2 - DESIGNATION du présent Titre 1 (ci-après, les « **Biens** »), considérés en l'état futur de rénovation conformément aux dispositions des articles L. 262-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, à l'Acquéreur, qui accepte et prend l'engagement d'acquérir.



Le Présent Contrat est consenti et accepté sous réserve :

- du non-exercice par l'Acquéreur de sa faculté de rétractation conformément aux dispositions du nouvel article L.271-1 introduit dans le Code de la construction et de l'habitation par l'article 72-I de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;
- de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives stipulées à l'article 5 – CONDITIONS SUSPENSIVES du présent Titre 1 (ci-après, les « **Conditions Suspensives** »).

TITRE 1 - CONDITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - SUBSTITUTION

Les Parties conviennent que l'Acquéreur aura, avant la réalisation des Conditions Suspensives, la faculté de se substituer dans le bénéfice du Présent Contrat, au profit de toute personne physique ou morale de son choix. En cas de substitution, l'Acquéreur restera garant solidaire de son substitué, tant pour l'exécution du Présent Contrat que pour la vente en résultant.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

2.1 Description de l'Ensemble Immobilier

Ville de LILLE (59000), 23-25 rue des Pénitentes

Un ensemble immobilier, *composé de 3 corps de bâtiments*

- *Le bâtiment A composé de 4 étages*
- *Le bâtiment B composé de 4 étages*
- *Le bâtiment C composé de 2 étages*

Cadastré : section KY numéro 008

2.2 État descriptif de division et règlement de copropriété

L'Ensemble Immobilier fait l'objet d'un état descriptif de division - règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Frédéric BONNAVE - titulaire d'un office notarial à LILLE (59000) en date du 21 juillet 1995.

A la requête du Vendeur, l'ensemble immobilier fera l'objet, préalablement à l'acte authentique de vente réitérant les présentes, d'une modification de son état descriptif de division ainsi que de son règlement de copropriété, conformément au travail établi par Monsieur Sylvain DEVAUX, géomètre-expert à SURESNES et suivant acte à recevoir par Maître Arnaud VERMUNT titulaire d'un office notarial à LILLE (59000), 99 rue Nationale, aux termes duquel a été défini le lot objet des présentes décrit à l'article 2 – Description des biens du Titre 2.

L'Acquéreur remboursera au Vendeur, au prorata des tantièmes acquis par lui, les frais afférents à l'établissement de l'état descriptif de division - règlement de copropriété, en ce compris les honoraires dus au notaire rédacteur.

2.3 Description – consistance et caractéristiques des Biens objets du Présent Contrat

Les Biens objets du Présent Contrat sont décrits à l'article 2 – Description des Biens du Titre 2.

Conformément aux dispositions de l'article L. 262-4 et R. 262-8 du Code de la construction et de l'habitation, la détermination et la consistance des Biens et de l'Ensemble immobilier est définie et figurée :

Pour ce qui concerne les Biens : par un plan, lequel comporte les cotes utiles, la situation du lot dans l'Ensemble Immobilier, l'indication des hauteurs et des surfaces de chacune des pièces et des dégagements (ou, le cas échéant, lorsque les Biens consistent en des parking(s) ou cave(s), par un plan de situation non coté).

Pour ce qui concerne l'Ensemble Immobilier : par un plan masse faisant apparaître le nombre de bâtiment(s) de cet Ensemble Immobilier, son(leur) emplacement et le nombre d'étage(s) (de chacun d'eux).

Ces documents certifiés par le Vendeur et acceptés « ne varietur » par l'Acquéreur demeureront joints et annexés au Présent Contrat après mention et paraphes.



Caractéristiques techniques des travaux à réaliser :

Les caractéristiques techniques des travaux à réaliser par le Vendeur, résultent de la notice descriptive des travaux laquelle est jointe aux présentes, visée par le Vendeur et l'Acquéreur.

Tels que les Biens existeront après leur rénovation avec leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve et tels qu'ils figurent sur les plans et notice descriptive des travaux ci-annexés.

2.4 Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 (décret d'application de la loi dite « Carrez »)

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (loi dite Carrez), complétée par le décret n° 97-532 du 23 mai 1997, la superficie de la partie privative de tout ou partie des Biens qui répondront aux caractéristiques de ces textes, est indiquée ci-dessous à l'article 2 – DESCRIPTION DES BIENS du Titre 2 du Présent Contrat. Le Vendeur précise que la superficie visée aux présentes est celle qui existe avant la réalisation des travaux, et que la superficie après réalisation des travaux figure également au Titre 2 précité.

ARTICLE 3 – PRIX – MODALITES DE PAIEMENT**3.1 Prix**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant un prix décrit à l'article 3 – PRIX du Titre 2 du Présent Contrat.

Ce prix est ferme et définitif et sera payable, s'agissant de l'existant, comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes (ci-après, l'« **Acte Authentique de Vente** »).

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais à la charge de l'Acquéreur résultant :
 - o des frais d'Acte Authentique de Vente y compris les frais de publicité foncière,
 - o des frais de travaux supplémentaires et/ou modificatifs aux prévisions du Présent Contrat qui seraient demandés par le Réservataire avec l'accord et après acceptation du Vendeur,
 - o des frais se rapportant aux prêts que l'Acquéreur a l'intention d'utiliser ou de solliciter ;
- Les frais de mise en copropriété et notamment la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété et la quote-part des frais d'établissement de l'état descriptif de division, calculées proportionnellement aux tantièmes qui seront attribués aux Biens en ce compris les honoraires dus au notaire rédacteur ;
- Le montant des charges éventuelles afférentes aux parties communes ;

3.2 Notifications et délais de paiement

Le Vendeur devra notifier à l'Acquéreur le stade d'avancement des travaux rendant exigible chacune des fractions du prix stipulées payables à terme, au vu d'une attestation de l'Homme de l'Art, le tout en conformité avec les dispositions de l'article R. 262-10 du Code de la construction et de l'habitation.

La notification accompagnée de ladite attestation sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception et indiquera le montant de la somme stipulée payable lors de la survenance de l'événement ainsi que le délai et le lieu de paiement.

Chacune des fractions de prix devra être payée dans les **dix (10) jours calendaires** calculés à compter de la première présentation à l'Acquéreur de la lettre recommandée adressée par le Vendeur.

3.3 Mode et lieu de paiement

Tous les paiements de la partie du prix payable à terme, sans exception, devront être effectués au moyen de chèque de banque ou virement bancaire libellé à l'ordre du Vendeur ou de la banque qui délivrera la garantie financière d'achèvement si cette dernière l'exige.

Tout paiement effectué autrement que sus-indiqué ne sera pas libératoire pour l'Acquéreur.

Le solde est payé à la livraison par chèque de banque. Toutefois, en application de l'article L. 262-3 du Code de la construction et de l'habitation, il peut être consigné en cas de défaut de conformité ou de vices apparents mentionnés sur le procès-verbal de livraison.



3.4 Pénalités de retard

Toute somme faisant partie du prix et qui ne serait pas payée à son échéance serait de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, passible d'une indemnité correspondant annuellement aux taux d'intérêt légal majoré de deux (2) points, par jour de retard conformément aux dispositions de l'article R. 262-10 du Code de la construction et de l'habitation. Son versement ne vaudra pas de la part du Vendeur accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliquent, le cas échéant, aux délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'Acquéreur.

Le Vendeur se réserve le droit de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

3.5 Indivisibilité

Les sommes dues sont stipulées indivisibles.

3.6 Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement de tout ou partie du prix aux échéances convenues, la vente serait résolue de plein droit si bon semble au Vendeur un (1) mois après un commandement de payer demeuré infructueux délivré au domicile ci-après élu par l'Acquéreur et indiquant l'intention du Vendeur de se prévaloir de la présente clause.

3.7 Indemnité en cas de résolution

En cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente à venir, pour quelque cause que ce soit, la Partie à laquelle cette résolution serait imputable sera redevable envers l'autre d'une indemnité égale à dix pour cent (10%) du prix. Réserve est faite au profit de la partie lésée de demander la réparation de son entier préjudice.

3.8 Privilège du Vendeur

A la sûreté et garantie du paiement du prix payable à terme et de tous intérêts et accessoires, les Biens demeureront affectés par un privilège, lequel est expressément réservé par le Vendeur, indépendamment de l'action résolutoire.

ARTICLE 4 – DEPOT DE GARANTIE

4.1 Versement du dépôt de garantie

La somme déterminée à l'article 4 du Titre 2 du Présent Contrat (ci-après, le « **Dépôt de Garantie** ») sera versée par l'Acquéreur par virement effectué sur le compte de Maître Arnaud VERMUNT titulaire d'un office notarial à LILLE (59000), 99 rue Nationale, (RIB ci-après), dans les cinq (5) jours calendaires suivant l'expiration du délai de Rétractation (cette expression est définie à l'article 27 du présent Titre 1 du Présent Contrat).

Le Dépôt de Garantie sera versé en la comptabilité de Maître Arnaud VERMUNT, Notaire susnommé qui en sera dépositaire, et il sera porté au crédit d'un compte ouvert au nom de l'Acquéreur.

Code banque	Code guichet	N° Compte	Clé RIB	IBAN	BIC
40031	00001	0000117226U	76	FR5140031000010000117226U76	CDCGFRPXXX

Dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectué par l'Acquéreur dans le délai ci-dessus fixé, le Présent Contrat deviendrait caduc et de nul effet, chacune des Parties se trouvant déliée de ses engagements, sans indemnité de part ni d'autre, mais seulement si bon semble au Vendeur.

4.2 Sort du Dépôt de Garantie

Le Dépôt de Garantie sera conservé par le notaire susnommé qui le détiendra pour le compte de l'Acquéreur, sans qu'il puisse être considéré comme une clause pénale ou comme un arrhe ouvrant une faculté de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre Partie, au sens de l'article 1590 du Code Civil.

I - En conséquence, cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'Acte Authentique de Vente dus par l'Acquéreur, lors de la réalisation de cet acte, si elle a lieu, ou sera restituée à l'Acquéreur si l'une des Conditions Suspensives prévues aux présentes n'était pas réalisée au jour fixé pour la régularisation de la vente.

II - En cas de réalisation des Conditions Suspensives ci-dessous, même après la date de réalisation de l'Acte Authentique de Vente prévue ci-après, et si pour une raison quelconque l'Acquéreur ne pouvait pas ou ne voulait pas passer l'acte réitératif des présentes, en payer le prix et/ou les frais, le Présent Contrat sera nul et non avenue de plein droit, à



l'expiration d'un délai de **CINQ (5)** jours ouvrés faisant suite à la sommation expresse faite par le Vendeur de réalisation de la vente faite par lettre recommandée avec avis de réception, la date de ce dernier faisant foi, ou par acte d'huissier. Les Parties seront alors déliées de tous engagements résultant du Présent Contrat, et le Dépôt de Garantie sera acquis au Vendeur, à titre d'indemnité d'immobilisation. Toutes autorisations sont, dès à présent, données à Maître Arnaud VERMUNT, Notaire susnommé, pour remettre les fonds au Vendeur.

Néanmoins, le Vendeur aura en tout état de cause, le droit de poursuivre l'Acquéreur, en vue de l'obliger à la réalisation de la vente, et la somme ci-dessus encaissée sera alors considérée comme un acompte sur le prix.

III - Si le Vendeur se refusait à passer l'acte réitératif des présentes dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, l'Acquéreur pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois de la date d'expiration du Présent Contrat (ce terme est défini à l'article 6 – DATE D'EXPIRATION DU PRESENT CONTRAT du TITRE 2 du Présent Contrat), et ce à peine de forclusion.

4.3 Clause Pénale

Bien que toutes les Conditions Suspensives soient réalisées, l'Acquéreur n'ayant versé aucune indemnité d'immobilisation et ne voulant ou ne pouvant réitérer le Présent Contrat par acte authentique, sera de plein droit redevable envers le Vendeur d'une indemnité fixée d'ores et déjà au montant du Dépôt de Garantie déterminé ci-après à l'article 4 du Titre 2 du Présent Contrat, à titre de clause pénale conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil, le Vendeur s'il n'est pas entièrement indemnisé du préjudice qu'il a subi au moyen de l'indemnité ci-dessus fixée conservera le droit de demander tous dommages et intérêts supplémentaires.

ARTICLE 5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Sous réserve des stipulations de l'article 27 – DELAI DE RETRACTATION du présent Titre 1 et outre le cas échéant, la condition suspensive légale de l'obtention d'un prêt, le Présent Contrat est fait sous les Conditions Suspensives suivantes sans lesquelles les Parties n'auraient pas contracté (l'ensemble de ces conditions suspensives, y compris le cas échéant la condition suspensive légale de l'obtention d'un prêt, étant ci-après dénommées les **Conditions Suspensives**).

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de l'accomplissement des Conditions Suspensives, les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la Partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

5.1 Condition suspensive stipulée au profit du Vendeur seul à laquelle celui-ci pourra renoncer à tout moment

- Que l'Acquéreur ait versé dans les livres de l'Office Notarial de Maître Arnaud VERMUNT sis à LILLE (59000), 99 rue Nationale, la totalité du prix de la vente et des frais d'acquisition (tels que décrits à l'article 24 du présent Titre 1) au plus tard le jour fixé ci-après à l'article 6 du Titre 2 ;
- À défaut de versement desdits prix et frais au plus tard à la date fixée ci-après à l'article 6 du Titre 2, le Vendeur sera, si bon lui semble, libéré de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, de tout engagement vis à vis de l'Acquéreur. Dans ce cas, et si bon semble au Vendeur seulement, le Présent Contrat sera caduc et de nul effet, chacune des Parties se trouveront déliées de ses engagements.

5.2 Conditions suspensives stipulées au profit du Vendeur et de l'Acquéreur

- Que les autorisations d'urbanisme dont il est fait mention ci-après ne fassent l'objet d'aucun recours, quel que soit sa nature, ou de retrait administratif non purgé,
- Qu'aucun droit de préemption, quel que soit la nature, ne soit exercé sur les Biens ;
- Que les Biens soient libres ;
- Que l'Etat Descriptif de Division – Règlement de copropriété, soit modifié afin d'être mis en adéquation avec le projet de réhabilitation de l'ensemble immobilier.

5.3 Conditions suspensives stipulées au profit de l'Acquéreur seul auxquelles celui-ci pourra renoncer à tout moment

- Que la note de renseignements d'urbanisme et les certificats de carrière, de non péril, de non insalubrité et d'alignement attestent que les Biens dont s'agit, ne sont grevés d'aucune servitude ou prescription susceptible d'entraîner leur expropriation ou de restreindre leur droit de propriété ou de jouissance ;



- Que l'état hypothécaire qui sera demandé, ne fasse pas apparaître l'existence d'hypothèques que le prix de la vente projetée ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires, sauf si le Vendeur justifie de l'accord des créanciers inscrits pour la mainlevée de leurs inscriptions ;
- Que le Vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire.

5.4 Défaut de réalisation de l'une ou l'autre des Conditions Suspensives

À défaut de réalisation, dans les conditions prévues, de l'une des Conditions Suspensives à la Date d'Expiration du Présent Contrat (telle que déterminée à l'article 6 du Titre 2), le Présent Contrat sera caduc et de nul effet, chacune des Parties se trouvant déliée de ses engagements, sans indemnité de part ni d'autre, à moins que la Partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive ait notifié sa décision d'y renoncer par courrier recommandé adressé à Maître Arnaud VERMUNT, Notaire susnommé, dans le délai prévu pour sa réalisation.

En cas de caducité des présentes en raison de la non-réalisation de l'une des Conditions Suspensives décrites aux paragraphes 5.2 et 5.3 ci-dessus, le Dépôt de Garantie sera restitué à l'Acquéreur.

ARTICLE 6 – CONDITIONS DE LA VENTE DES BIENS

La vente si elle se réalise aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes :

- l'Acquéreur prendra les Biens dans leur état actuel ;
- il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'Ensemble Immobilier, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur ;
- il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance des Biens tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels les Biens pourront être assujettis, étant précisé à ce sujet que:
 - (a) la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1^{er} janvier ;
 - (b) la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront entre Vendeur et Acquéreur en fonction du temps pendant lequel chacun en aura eu la jouissance au cours de l'année.
- il sera par le seul fait de l'acte authentique de vente subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations de l'état descriptif de division en volumes (le cas échéant), de l'état descriptif de division - règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels.

ARTICLE 7 – TRAVAUX ENTRANT DANS LE CADRE DE LA VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le Présent Contrat concerne une vente en état futur de rénovation, conformément aux dispositions des articles L. 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et des articles R. 262-1 et suivants du même code, les stipulations contractuelles ci-après précisant les conditions de la poursuite, de l'achèvement et de la livraison des travaux.

7.1 Autorisations Administratives

Le Vendeur déclare :

Qu'une demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée en date du 30 septembre 2019 auprès des services en charge des questions d'urbanisme de la commune de LILLE (n°PC 059350 19 00290).

À l'obtention des autorisations susvisées, le Vendeur s'oblige à procéder à l'affichage, sur le terrain d'assiette des Biens, conformément à la réglementation applicable, les autorisations administratives susvisées, et à faire procéder au constat de cet affichage par un huissier de justice et à justifier du caractère définitif desdites autorisations (absence de recours gracieux et/ou contentieux et l'absence de toute procédure de retrait administratif).

7.2 Caractéristiques techniques de l'Ensemble Immobilier

7.2.1. Consistance de la rénovation projetée

La consistance de la partie de l'Ensemble Immobilier concernée par les travaux de rénovation dont dépendent les Biens résulte des plans, avec les cotes utiles et l'indication des hauteurs sous plafond et des surfaces de chacune des pièces et dégagements, visés ci-dessus.

7.2.2. Caractéristiques techniques de l'Ensemble Immobilier



Les caractéristiques de la rénovation, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans la notice descriptive des travaux susvisée.

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens comprend des locaux et des aménagements extérieurs dont la rénovation pourra ne pas être simultanée.

En conséquence, l'Acquéreur supportera les inconvénients et/ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier pour le cas où cette finition aurait lieu postérieurement à la livraison des Biens, et renonce expressément à tout recours quelconque contre le Vendeur du fait des nuisances de quelque nature que ce soit que pourrait entraîner pour lui la poursuite du chantier de l'Ensemble Immobilier.

7.3 Pouvoirs

Le Vendeur se trouvera investi des pouvoirs nécessaires au dépôt de toute demande de permis de construire modificatif qui pourrait s'avérer nécessaire, le tout sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la consistance des lots objets des présentes ni aux parties communes de l'Ensemble Immobilier.

Il ne pourra être usé de cette autorisation que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet un changement de la destination de l'Ensemble Immobilier, telle qu'elle est(sera) définie dans le règlement de copropriété.

Les pouvoirs qui précèdent sont conférés au Vendeur dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés entre chacun d'eux et le Vendeur.

En conséquence, ces pouvoirs sont tous stipulés irrévocables. Ils expireront lors de la constatation de l'achèvement certifiée par l'Homme de l'Art ou à la délivrance du certificat de conformité du permis de construire.

Il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes, mitoyennetés, de vues, de droits de passage d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le Vendeur seront supportées par ce dernier, sans augmentation du prix.

7.4 Achèvement des travaux

7.4.1. Définition de l'achèvement

Les Biens seront réputés achevés au sens de l'article L. 262-7, R. 262-10 et R. 262-13 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque les travaux prévus au Présent Contrat seront exécutés.

La constatation de l'achèvement des travaux résultera de la déclaration certifiée par l'Homme de l'Art.

7.4.2. Engagement d'achever les travaux

Le Vendeur s'oblige à effectuer et à achever la rénovation des Biens dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux dispositions du permis de construire susvisé et aux énonciations du Présent Contrat.

7.4.2.1. Conditions

Pour l'exécution des travaux à faire, le Vendeur s'oblige à se conformer aux plans et notice descriptive des travaux ci-avant visés.

Outre le fait que les ouvrages seront réalisés selon les dispositions du permis de construire et des plans d'exécution, ladite notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents appareils, équipements, matériels et matériaux qui y sont énoncés. Aussi, les références, notamment les noms de marques et gammes, concernant ces appareils, équipements, matériels et matériaux ne sont indiquées que pour en définir le genre ou le niveau de qualité.

Le Vendeur pourrait, dans ces conditions, être amené à modifier les prestations énumérées dans la notice descriptive des travaux visée ci-avant et les remplacer par des prestations équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier, en cas de force majeure (et notamment réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux etc.) et plus généralement si des impératifs techniques ou esthétiques le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle disposition de prestation prévue.

Les couleurs et finitions de certains appareils, équipements, matériels et matériaux décrits dans la notice descriptive des travaux seront au choix de la maîtrise d'œuvre et/ou du Vendeur. Les matériaux naturels tels que les carrelages, les parquets, etc. pourront présenter des couleurs et des aspects différents selon les approvisionnements. Par ailleurs, sauf spécification contraire dans la notice descriptive des travaux, le sens de pose des revêtements sera déterminé par le la



maîtrise d'œuvre et/ou le Vendeur De la même façon, les couleurs et finitions des revêtements habillant les parties communes intérieures de l'Ensemble Immobilier (sols, murs, plafonds et portes), les façades mais encore, de manière générale, la décoration des parties communes, en ce compris les aménagements extérieurs, seront déterminés par le maître d'œuvre après accord du Vendeur.

Le Vendeur pourrait également être amené à modifier l'implantation ou la dimension d'éléments dissociables si des impératifs techniques le justifient. Il est ainsi précisé que les surfaces et les cotes mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction et seront, de fait, susceptibles de variations mineures. Des réajustements résultant de ces impératifs techniques pourront entraîner une évolution des surfaces indiquées sur le plan de vente du lot dans la limite de **cinq pour cent (5%)**.

Il est à noter en particulier que sur les plans, ne figurent pas en général les retombées, soffites, faux-plafonds, poutres, canalisations et tout autre ouvrage similaire. Toutefois, lorsque ces éléments sont figurés, ils le sont à titre indicatif. Leur positionnement, leur nombre ainsi que leur dimensionnement ne sont pas contractuels, ceux-ci étant susceptibles d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'état et des impératifs techniques d'exécution.

Seront ainsi admises toutes modifications de structure et d'agencement intérieur et extérieur ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire soit l'aspect architectural, soit l'harmonie du projet et qui seraient apportées en cours de travaux par le Vendeur, avec l'accord de l'Homme de l'Art.

L'Acquéreur déclare aux présentes accepter par avance ces modifications.

7.4.2.1. Délai

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le Vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des Biens soient achevés et livrés au cours du 1er semestre 2023, le tout sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette stipulation, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment ;
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- retard résultant de la cessation de paiements, de la liquidation des biens, l'admission au régime de sauvegarde, du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises liées aux travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants, étant précisé que si la faillite ou l'admission au régime de sauvegarde du règlement judiciaire, du redressement ou de la liquidation judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets ;
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (entreprise principale, fournisseur ou sous-traitant), étant précisé que la justification de la défaillance pouvant être fournie par le Vendeur à l'Acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre du projet et/ou le Vendeur à l'intervenant défaillant ;
- retard entraîné par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et au délai d'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- retard provenant de la découverte d'anomalies du sous-sol (telle que présence de zones de pollution ou de contamination du terrain sur lequel est situé l'Ensemble Immobilier, présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- retard provenant de la découverte en cours de chantier d'anomalies non visibles liées au bâti (champignons, défauts structurels etc.) susceptibles de nécessiter des travaux non programmés initialement ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- retards imputables aux compagnies concessionnaires ;
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter totalement ou partiellement les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au seul Vendeur ;
- recours suspensifs contre l'autorisation administrative susvisée ;
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier, actes de vandalisme ;



- retards entraînés par des difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et/ou matériaux, consécutives notamment à des vols, dégradations ou actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, ainsi que les délais de reprise des dommages potentiellement causés ;
- retards de paiement de l'Acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux modificatifs ou supplémentaires que le Vendeur aurait accepté de réaliser.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison des Biens d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le Vendeur à l'Acquéreur par une lettre du maître d'œuvre du projet, à l'exception des retards de paiement de l'Acquéreur dans le règlement des appels de fonds.

7.5 Equipement et finitions

Le Vendeur s'oblige :

- à installer dans les Biens les éléments d'équipement qui lui seront propres et qui sont prévus à la notice descriptive des travaux, s'il en existe, des éléments d'équipement propres aux fractions vendues,
- à effectuer la finition intérieure des Biens conformément aux stipulations de la notice descriptive des travaux,

le tout sous réserve de ce qui est prévu à l'article 7.4.2.1. ci-dessus.

7.6 Déclaration d'achèvement et de conformité

Le Vendeur devra déposer en Mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

De son côté, l'Acquéreur s'interdit d'exécuter ou de faire exécuter tous travaux dans les Biens ou de demander ou faire demander, toutes autorisations administratives pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

7.7 Travaux modificatifs ou supplémentaires

L'Acquéreur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de rénovation à la charge du Vendeur et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre, au pilote de chantier, le cas échéant, et aux entrepreneurs.

Dans le cas où l'Acquéreur, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées à ses Biens ou que des travaux fussent exécutés, il devra s'adresser au Vendeur, lequel fera apprécier par le maître d'œuvre si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira avec l'Acquéreur, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications pour travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

Les modifications ne seront acceptées que dans la limite du niveau des prestations décrites dans la notice descriptive des travaux et, en tout état de cause, dans le respect des dispositions du permis de construire ainsi que dans la limite de l'avancement du chantier.

7.8 Qualité et pouvoirs conférés au Vendeur pour assurer l'exécution des travaux

En contrepartie des obligations contractées par le Vendeur, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

7.8.1. Conservation par le Vendeur de la qualité de maître d'ouvrage

Conformément aux dispositions de l'article L. 262-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Vendeur conservera, malgré la conclusion de l'Acte Authentique de Vente, la qualité de maître d'ouvrage vis-à-vis de l'ensemble des intervenants à l'acte de construire, de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le Vendeur restera seul qualifié, 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 éventuelles réserves dont ils auraient pu faire l'objet.



7.8.2. Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la rénovation de l'Ensemble Immobilier et à sa mise en état d'habitabilité

La signature par l'Acquéreur de l'Acte Authentique de Vente emportera automatiquement constitution du Vendeur pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la poursuite de la rénovation de l'Ensemble immobilier et des Biens, le tout dans les conditions prévues aux présentes, et d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition sur les parties communes de l'Ensemble Immobilier, qui se révélerait nécessaires.

7.8.3. Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que les Biens

A titre de condition essentielle des présentes, le Vendeur se réserve le droit, pour les lots dont il reste propriétaire dans l'Ensemble Immobilier, de les regrouper en un ou plusieurs lots ou de les subdiviser une ou plusieurs fois sans autorisation préalable des copropriétaires, ce que l'Acquéreur accepte d'ores et déjà.

7.9 Visite du chantier

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre, au pilote de chantier, ou leurs préposés.

7.10 Commercialisation du programme et affichage

Le Vendeur pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement de l'Acquéreur :

- procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc. pour les besoins de la commercialisation de l'Ensemble Immobilier et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative ;
- aménager et faire visiter à sa clientèle un ou plusieurs appartements témoins ou décorés ainsi qu'un parking.

7.11 Réception des travaux

La réception des travaux est assurée par le Vendeur selon les modalités définies par l'article L. 111-19 du Code de la construction et de l'habitation.

7.12 Constatation de l'achèvement – Livraison – Réserves

La constatation de l'achèvement résultera de la déclaration certifiée par l'Homme de l'Art.

En cas de désaccord entre les Parties, l'achèvement des travaux sera constaté par une personne qualifiée, désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de situation des Biens.

Au moins quinze (15) jours avant la date prévue pour la livraison des Biens, le Vendeur notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Acquéreur le certificat de l'Homme de l'Art et l'invitera à procéder à l'établissement du procès-verbal de livraison aux jours et heure fixés.

ARTICLE 8 – GARANTIES ET ASSURANCES**8.1 Garantie des vices ou désordres cachés affectant les travaux assimilables à des travaux de construction**

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, par les garanties prévues par les articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16 du même code, pour la partie des travaux qui entrent dans le champ d'application des articles ci-après littéralement rapportés :

Article L. 111-13 du Code de la construction et de l'habitation

« 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 l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

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

Article L. 111-15 du Code de la construction et de l'habitation

« 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'équipement 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. »

Article L. 111-16 du Code de la construction et de l'habitation

« Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception. »

Article L.111-20 du Code de la construction et de l'habitation

« En dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2 du code civil, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 du code civil et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux. »

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 locateur d'ouvrage. »

Article 1792-2 du Code civil

« La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, 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 mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

Article 1792-3 du Code civil

« Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage. »

8.2 Garantie des vices et défauts de conformité apparents des travaux de rénovation

Le Vendeur sera tenu des garanties concernant les vices et défauts de conformité apparents visés à l'article L. 262-3 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduites :

« 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. »

8.3 Garantie de parfait achèvement

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

Pour permettre au Vendeur de mettre en jeu cette garantie, l'Acquéreur s'engage à signaler au Vendeur les désordres apparaissant pendant la durée de la garantie de parfait achèvement, et lui concède dès à présent, de manière irrévocable, toutes facilités pour pénétrer dans les Biens, ainsi qu'aux entreprises concernées, et il s'oblige à supporter, sans pouvoir exiger une quelconque indemnité, les inconvénients inhérents à l'intervention desdites entreprises dans les lieux suivant le planning qu'elles proposeront.



8.4 Garantie extrinsèque d'achèvement des travaux

Conformément aux dispositions des articles L. 262-4, e) et L.262-9 du Code de la construction et de l'habitation, le Vendeur fournira, lors de la conclusion de l'Acte Authentique de Vente, à l'Acquéreur le justificatif de l'obtention d'une garantie d'achèvement des travaux à réaliser sur les Biens, sous la forme prévue par l'article L. 262-7 du même code.

8.5 Assurances prescrites par les articles L. 241-1 et suivants du Code des assurances pour les travaux entrant dans le champ d'application de ces articles

8.5.1. Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L. 243-2 du Code des assurances, le Vendeur souscrira une police d'assurance dite « Dommages-Ouvrages » et s'oblige à remettre à l'Acquéreur, au plus tard le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, une note de couverture délivrée par une compagnie d'assurance éligible auxdites garanties.

8.5.2. Assurance de responsabilité

Conformément aux articles L.241-1 et L.242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, le Vendeur souscrira une assurance de responsabilité décennale, de type « Responsabilité décennale des Constructeurs non Réalisateurs ».

Le Vendeur s'oblige à remettre à l'Acquéreur, au plus tard le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, une note de couverture délivrée par une compagnie d'assurance éligible auxdites garanties.

ARTICLE 9 – PROPRIETE – JOUISSANCE

L'Acquéreur sera propriétaire des Biens à compter du jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente dans les conditions décrites ci-dessous à l'article 11 du présent Titre 1 - REALISATION DE LA VENTE.

Il en aura la jouissance à l'achèvement des travaux de rénovation, soit à compter de la date visée à l'article 10 du présent Titre 1 - DELAI DE LIVRAISON - par la prise de possession réelle et après paiement de toutes les parties du prix exigible jusqu'à, et y compris, la livraison.

ARTICLE 10 – DELAI DE LIVRAISON

L'achèvement et la livraison des BIENS objet des présentes sont prévus au plus tard au cours du 1er semestre 2023, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai, dans les conditions stipulées au Présent Contrat.

ARTICLE 11 – REALISATION DE LA VENTE

Les Parties subordonnent formellement la perfection de la vente des Biens et le transfert de propriété à leur constatation par acte authentique, avec versement du prix et des frais, régularisé au plus tard à la Date d'Expiration du Présent Contrat (ce terme est défini à l'article 6 – DATE D'EXPIRATION DU PRESENT CONTRAT du TITRE 2 du Présent Contrat.

L'Acte Authentique de Vente des Biens sera régularisé par Maître Arnaud VERMUNT, Notaire susnommé.

ARTICLE 12 – COPROPRIETE – CHARGES ET TRAVAUX

Le coût de tous travaux de copropriété qui seraient votés en assemblée générale des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier à compter de ce jour sera à la charge de l'Acquéreur, qui s'y oblige.

De convention entre les Parties, l'Acquéreur supportera le coût des travaux de copropriété votés préalablement à ce jour en assemblée générale des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 13 – AMIANTE

Le Vendeur déclare que :

- L'Ensemble Immobilier entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition de l'amiante dans les immeubles bâtis, modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001, et par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002 ;
- Les certificats ont été établis.



ARTICLE 14 – LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier n'est pas situé dans une zone d'exposition au plomb.

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb a été établi.

ARTICLE 15 - TERMITES

L'Acquéreur prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans recours contre le Vendeur pour quelque vice apparent que ce soit.

Le Vendeur déclare qu'à ce jour les Biens ne sont pas inclus dans une zone de niveau d'infestation par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

ARTICLE 16 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

En application des articles L.125-5, R.125-26 et L.125-7 du Code de l'environnement est demeuré ci-annexé un état des risques et pollution, datant de moins de six mois, établi sur la base de l'arrêté préfectoral du 05/07/2019.

I - Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN).

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels : oui

II - Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM).

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers : non

III - Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT).

L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé : non

IV - Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire.

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en : Zone 2 (risque faible)

V - Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon.

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 : non

VI- Information relative à la pollution de sols.

Le terrain est situé en secteur d'informations sur les sols (SIS) : non

Le Vendeur déclare qu'il n'a perçu aucune indemnité relative aux événements ci-dessus relatés.

Il déclare en outre, qu'à sa connaissance, les Biens n'ont subi jusqu'à ce jour aucun dommage lié à ce risque.

L'Acquéreur prend acte de ces informations et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

ARTICLE 17 – DIAGNOSTICS

17.1. Diagnostics prévus par l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation

Les diagnostics tels que prévus à l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation sont les suivants :

- 1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
- 2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
- 3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;
- 4° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- 5° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 6° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 7° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ;



9° dans les zones prévues à l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

17.2. Diagnostic technique global de l'Ensemble Immobilier

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens entre dans le champ d'application l'article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement rapporté :

« Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L.134-3 ou L.134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L.134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. »

En application dudit article, il a été établi un Diagnostic Technique Global par la société DIATECH, dont une copie figurera en annexe de l'Acte Authentique de Vente.

17.3. Généralités

L'ensemble des diagnostics visés au présent article 17 seront notifiées à l'Acquéreur dans les formes prescrites par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce que ce dernier accepte d'ores et déjà sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE 18 – CAPACITE DE L'ACQUEREUR

L'Acquéreur déclare qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire et n'est concerné :

- par aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs ;
- par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement. Rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre.

ARTICLE 19 – DECLARATIONS FISCALES

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication de l'Acte Authentique de Vente, les Parties déclarent que si la vente se réalise, celle-ci n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les Biens étant achevés depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la mutation se trouvera soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

Toutefois, le Vendeur se réserve la possibilité d'opter pour l'application de la TVA immobilière qui sera alors liquidée sur la marge.

ARTICLE 20 – CONCLUSION DU PRESENT CONTRAT

Les Parties déclarent que les stipulations du Présent Contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.



L'ensemble des clauses du Présent Contrat a fait l'objet d'une négociation entre les Parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes. Les Parties ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre significatif, tel que visé à l'article 1171 du Code civil, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.

ARTICLE 21 – DEVOIR D'INFORMATION

En application de l'article 1112-1 du Code civil, les Parties déclarent, chacun en ce qui la concerne, avoir transmis l'ensemble des informations dont elle dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du Présent Contrat et dont l'importance pourrait être déterminante du consentement de l'autre.

ARTICLE 22 – DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions de droit commun. »

ARTICLE 23 – RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les Parties écartent du présent Contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du Présent Contrat, changement dont aucune des Parties n'aurait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du Présent Contrat excessivement onéreuse.

ARTICLE 24 - FRAIS

Sauf si les Parties conviennent que la vente des Biens est conclue contrat en mains, l'ensemble des droits d'enregistrement, débours relatifs à la vente des Biens, le cas échéant, la quote-part de frais afférents à l'établissement des modificatifs des états descriptifs de division et règlement de copropriété et, le cas échéant à l'établissement de tous contrats de prêt, émoluments du notaire et frais de publication dus au titre de l'Acte Authentique de Vente et le cas échéant, d'inscription dus au titre des contrats de prêt seront à la charge de l'Acquéreur.

ARTICLE 25 – ÉLECTION DE DOMICILE

25.1 Sauf s'il est expressément prévu autrement, toute notification à effectuer en vertu du Présent Contrat devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par acte extrajudiciaire) ou par lettre remise contre décharge, adressée au domicile élu des Parties, aux personnes suivantes (la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire) :

- **Vendeur** : à l'adresse indiquée en tête des présentes
- **Acquéreur** : à l'adresse indiquée à l'article 1 du Titre 2 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

25.2 Les adresses ci-dessus et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiés uniquement en cas de substitution par les Parties en notifiant à l'autre Partie, dans les conditions précisées au présent article 25, la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées. En tout état de cause, l'élection du domicile ne pourra être faite qu'en France métropolitaine à l'exclusion de toute élection de domicile en dehors de ce territoire.

25.3 Conformément à l'article L 100 du Code des postes et communications , l'Acquéreur autorise Maître Arnaud VERMUNT, Notaire susnommé, à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à la ou les adresses de courrier électronique mentionnées à la case « Compte E-mail » de l'article 1 – Identification de l'Acquéreur du Titre 2 du Présent Contrat (ci-après, et le cas échéant, respectivement pour chaque Acquéreur, le « **Compte E-mail** »).

Chaque Acquéreur reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte E-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour (i) son accès régulier, (ii) la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et (iii) la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, chaque Acquéreur garantit que tout tiers accédant au Compte E-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. L'Acquéreur s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte E-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un Acquéreur au travers de son Compte E-mail sera réputée effectuée par cet



Acquéreur et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

ARTICLE 26 – COMPETENCE ET LOI APPLICABLE

À défaut d'accord entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal de grande instance.

Élection attributive de juridiction est donc faite auprès de ce tribunal, le droit français étant applicable.

ARTICLE 27 – DELAI DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Biens objets des présentes étant à usage d'habitation et l'Acquéreur bénéficiaire étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

À cet effet, une copie du Présent Acte accompagné des pièces visées au 1°, 2°, 3° et 4° de l'article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation (dans la mesure où lesdites pièces existent compte tenu de la date récente de création de la copropriété) lui seront notifiées dans les formes prescrites par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

À cet égard, l'Acquéreur, dans le cadre des dispositions de l'article L.271-1 Code de la construction et de l'habitation, et nécessaire à la purge du délai de rétractation de dix (10) jours dont il bénéficie, autorise le Vendeur à ce que les pièces et documents listés à l'article L.721.2 du même Code lui soient notifiés sur support électronique (CD ROM ou clé USB).

L'Acquéreur déclare en outre qu'il dispose des moyens informatiques adaptés à la lecture de tels supports.

Dans un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de ladite notification, l'Acquéreur pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception, adressé au siège du Vendeur, tel qu'indiqué en tête des présentes.

Les Parties conviennent expressément :

- que la rétractation opérée par l'Acquéreur aura un caractère définitif sur laquelle l'Acquéreur bénéficiaire ne pourra pas revenir, quand bien même le délai de rétractation de dix (10) jours ne serait pas expiré ;
- en cas de pluralité d'acquéreurs, que la rétractation d'un seul entraînera la caducité du Présent Contrat.

Les dispositions des articles L.271-1, L.271-2, L.721-2 et L.721-3 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes :

Art. L.271-1 Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art.78

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.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premiers et troisièmes alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.



Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

Art. L.271-2 Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 210

- 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 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.

Art. L.721-2 Modifié par ORDONNANCE n°2015-1075 du 27 août 2015 - art. 1

I. - Les dispositions du présent article s'appliquent à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou à la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété.

II. - En cas de promesse de vente, sont remis à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse, les documents et informations suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (1) ;

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic ;

2° Les informations financières suivantes :

a) 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 ;

b) Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, 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.

Les informations mentionnées aux a, c et d du présent 2° sont à jour des informations soumises à l'assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente.

Le contenu des informations financières prévues au présent 2° est précisé par arrêté du ministre chargé du logement.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les informations mentionnées aux b et c du présent 2° ne sont pas exigées ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;



4° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

5° Le cas échéant, les conclusions du diagnostic technique global mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 731-1.

Par exception, les documents mentionnés aux 1°, 3°, 4° et 5° ne sont pas exigés lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété.

Les documents mentionnés au c du 1°, au 3°, au 4° et au 5° ne sont pas exigés en cas de vente ou de cession de droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de lot annexe.

Est notamment considéré comme un lot annexe au sens du présent article un emplacement de stationnement ou un local tel qu'une cave, un grenier, un débarras, un placard, une remise, un garage ou un cellier.

La remise des documents peut être effectuée sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur. L'acquéreur atteste de cette remise soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main.

III. - Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente, les documents et les informations mentionnés au 1°, au c du 2° et aux 3° à 5° du II sont joints au projet d'acte authentique de vente notifié ou remis à l'acquéreur conformément aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 271-1. Les dispositions des quatre derniers alinéas du II sont applicables au présent III.

IV. - En cas de vente publique, les documents et les informations mentionnés aux 1° à 5° du II sont annexés au cahier des charges. Les dispositions des dix-huitième et dix-neuvième alinéa du II sont applicables au présent IV.

Art. L.721-3 Modifié par ORDONNANCE n°2015-1075 du 27 août 2015 - art. 2

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 premiers et deuxièmes 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.

ARTICLE 28 – ANNEXES

Sont annexés au Présent Contrat :

- le[s] plan[s] des Biens ;
- la notice descriptive des travaux.



TITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 1 – IDENTIFICATION DE L'ACQUEREUR

La fiche de renseignements qui suit, récapitule les noms et coordonnées de l'Acquéreur.

FICHE DE RENSEIGNEMENTS (PERSONNES PHYSIQUES)

Madame <input type="checkbox"/>	Nom	Prénom
Monsieur <input type="checkbox"/>	<i>nom de jeune fille</i> .....	.....
Né le	à	Nationalité
Profession	Employeur .....	.....
Adresse		
Code postal Ville		
Téléphone fixe	Compte E-mail	
portable .....	.....

ET

Madame <input type="checkbox"/>	Nom	Prénom
Monsieur <input type="checkbox"/>	<i>nom de jeune fille</i> .....	.....
Né le	à	Nationalité
Profession	Employeur .....	.....
Adresse		
Code postal Ville		
Téléphone fixe	Compte E-mail	
portable .....	.....

Mariés <input type="checkbox"/>	Date du Mariage ou du Pacs
Union libre <input type="checkbox"/>	Régime Matrimonial :
Pacte Civil de Solidarité <input type="checkbox"/>	Notaire rédacteur
Célibataire <input type="checkbox"/>	Conclu par le Tribunal le
Veuf ou Veuve <input type="checkbox"/>	de
Divorcé <input type="checkbox"/>	Jugement rendu par le Tribunal le
Achat par : <input type="checkbox"/> Acquéreur 1 <input type="checkbox"/> Acquéreur 2	Quote-part : Acquéreur n° 1 Acquéreur n° 2
Achat en indivision	Quote-part : Acquéreur n° 1 Acquéreur n° 2



FICHE DE RENSEIGNEMENTS (PERSONNE MORALE)

JOINDRE UNE COPIE COMPLETE DES STATUTS A JOUR

Dénomination de la société :

Numéro RCS : Lieu RCS :

Forme sociale : Capital social :

Siège social :

.....

.....

Nom et adresse du mandataire social :

.....

.....

.....

.....

Compte E-mail :

.....

.....

Téléphone fixe :

Téléphone portable :

.....

.....



ARTICLE 2 – DESCRIPTION DES BIENS

Destination :

LOT	n° :	Bâtiment :	Étage :	Type :
SURFACES	Surface Carrez en l'état⁽¹⁾ :	m²	
	Surface Habitable après travaux :	.....	m²	
	Surface Annexe (balcon)	.....	m²	
CAVE	Numéro n° .....	.....	m²	

⁽¹⁾Surface Carrez du local en l'état le jour de la signature des présentes, correspondant à la superficie privative telle que définie aux articles 4-1, 4-2 et 4-3 du décret du 17 mars 1967

ARTICLE 3 - PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix total **HORS FRAIS D'ACQUISITION ET FRAIS DE PRÊTS** qui se décompose de la façon suivante :

En Chiffres° :
En lettres° :
.....

Le prix du lot se décompose de la façon suivante :

- en ce qui concerne l'**existant** au jour de l'Acte Authentique de Vente :

Foncier du lot :
.....

- en ce qui concerne les **travaux** devant être réalisés par le Vendeur :

Travaux :
.....



Le paiement de l'existant s'effectuera comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Ledit solde de prix ne sera productif d'aucun intérêt.

Le paiement des travaux sera payé au fur et à mesure de leur avancement, par fractions échelonnées, selon l'échéancier ci-dessous :

- 10 % à l'achèvement des travaux représentant 10 % du prix total des travaux ;
- 20 % à l'achèvement des travaux représentant 20 % du prix total des travaux ;
- 30 % à l'achèvement des travaux représentant 30 % du prix total des travaux ;
- 40 % à l'achèvement des travaux représentant 40 % du prix total des travaux ;
- 50 % à l'achèvement des travaux représentant 50 % du prix total des travaux ;
- 60 % à l'achèvement des travaux représentant 60 % du prix total des travaux ;
- 70 % à l'achèvement des travaux représentant 70 % du prix total des travaux ;
- 80 % à l'achèvement des travaux représentant 80 % du prix total des travaux ;
- 90 % à l'achèvement des travaux représentant 90 % du prix total des travaux ;
- 95 % à l'achèvement de l'ensemble ;
- 100 % à la livraison.

Le Vendeur déclare :

- que cet échelonnement des paiements satisfait aux prescriptions de l'article R. 262-10 du Code de la construction et de l'habitation ;
- qu'en application de l'article R. 262-9 du Code de la construction et de l'habitation, la réalité de la répartition du prix des Biens entre celui de l'existant et celui des travaux devant être réalisés par lui est attestée par l'Homme de l'Art, tel que défini par l'article R. 262-7 du Code de la construction et de l'habitation, à savoir Monsieur Gilbert Lazare architecte DPLG, 34 avenue de Paris - 78000 VERSAILLES, dont une copie figurera en annexe de l'Acte Authentique de Vente.

ARTICLE 4 – DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est **un montant forfaitaire de TROIS MILLE EUROS (3 000 €).**



ARTICLE 5 – FINANCEMENT DU PRIX DE VENTE**5.1 Recours à un prêt**

5.1.1 L'Acquéreur déclare qu'il financera la vente au moyen d'un ou plusieurs prêts qu'il se propose de demander dans les conditions suivantes :

Nom de l'Établissement prêteur :

Adresse de son agence :

Nom de l'interlocuteur :

Tél : Fax : Courriel :

Montant maximum du ou des prêts sollicités :

Montant de l'apport personnel :

Durée maximale du prêt :

Taux d'intérêt maximum (hors assurance) :

En conséquence, les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention par l'Acquéreur du ou des prêts demandés dans les conditions ci-dessus.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

5.1.2 Le ou les prêts seront considérés comme obtenus dès présentation par le ou les organisme(s) prêteur(s) à l'Acquéreur, d'une ou de plusieurs offres de prêts régulières correspondant aux caractéristiques de financement stipulées ci-dessus.

5.1.3 Renonciation à la condition suspensive : la présente condition suspensive d'obtention d'un ou plusieurs prêts instaurée par les articles L.312-1 à L.312-36, Chapitre II du Livre III du Code de la consommation, constitue pour l'Acquéreur un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.

En conséquence, l'Acquéreur pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de cette condition suspensive d'obtention d'un ou plusieurs prêts instaurée par les articles L.312-1 à L.312-36 susvisés, avant la Date d'Expiration du Présent Contrat (telle que définie à l'article 6 – DATE D'EXPIRATION DU PRESENT CONTRAT du présent Titre 2).

5.1.4 ORGANISMES FINANCIERS SOLLICITÉS :

L'Acquéreur s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, et notamment à déposer le dossier de demande de prêt auprès d'un établissement financier dans un délai de QUINZE (15) jours à compter des présentes, et à fournir au Vendeur une attestation de demande de prêt.

L'Acquéreur justifiera dans les 45 jours de toute offre de prêt reçue ou de tout refus motivé, en remettant au Vendeur la photocopie du document délivré par l'établissement prêteur.

En outre, pour le cas où ses propres démarches n'aboutiraient pas et pour s'assurer une possibilité supplémentaire de crédit, l'Acquéreur mandate dès aujourd'hui le Vendeur des présentes, afin de solliciter en son nom et aux mêmes conditions un ou plusieurs prêts d'un montant global de Euros.



5.2 Non recours à un prêt

L'Acquéreur déclare qu'au cas où il réaliserait l'acquisition projetée des Biens, le prix de vente serait acquitté en totalité sans l'aide d'un prêt régi par la loi n° 93-949 du 26 juillet 1993 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

Ce qu'il confirme par la mention suivante, écrite de sa main : (mention à retranscrire intégralement de manière manuscrite par chacun des Acquéreurs ou des époux si cela est le cas)

« Je reconnais être informé de ce que si contrairement aux indications du présent acte je recourais néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du statut protecteur prévue par les chapitre III et IV du Titre I du Livre III du Code de la consommation relatif au crédit immobilier », date et signature.

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

ARTICLE 6 – DATE D'EXPIRATION DU PRESENT CONTRAT

6.1 Le Présent Contrat est consenti pour une **durée expirant au plus tard soixante (60) jours après la date de la première présentation de l'envoi recommandé visée aux articles L.271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ou expirant le :**

Jour : Mois : Année :

Date à laquelle la signature de l'Acte Authentique de Vente devra avoir lieu dans les conditions stipulées au Titre 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES, article 8 – REALISATION DE LA VENTE.

6.2 Dans le cas où le notaire rédacteur de l'Acte Authentique de Vente ne serait pas en possession de tous les documents et renseignements du chef du Vendeur pour la signature de l'Acte Authentique de Vente, le délai de réalisation du Présent Contrat sera prorogé automatiquement jusqu'au dixième (10^e) jour calendaire suivant la date à laquelle le notaire rédacteur aura été mis en possession du dernier document ou renseignement nécessaire.

6.3 Dans le cas où, du fait de cette prorogation automatique, le Présent Contrat aurait été prorogé d'un délai supérieur à un mois, chacune des parties aura la faculté, si bon lui semble, de renoncer à la réalisation de la vente en informant l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception et l'Acompte sera restitué à l'Acquéreur dans les dix (10) jours calendaires de la réception par l'une ou l'autre des parties, selon le cas, de la lettre ci-dessus.



Établi sur 25 pages.

(NB : Ne pas oublier de parapher au bas de chaque page)

Fait à

le

En un (1) exemplaires originaux.



Le Vendeur

L'Acquéreur