

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société dénommée MELODUNOISE DES RECOLLETS, Société en Nom Collectif dont le siège social est à ROUEN (76000), 47 rue des Fossés Louis VIII, immatriculée au registre du commerce de ROUEN sous le numéro 879 214 088, représentée par Madame Marie-Laurence NOYEE-TUAL ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée **le Vendeur,****D'UNE PART****ET**

Monsieur / Madame

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.

PREAMBULE

Un permis de construire portant autorisation de réalisation de travaux sur un ensemble immobilier décrit à l'article 2 du Titre 1 (ci-après l'« **Ensemble immobilier** ») a été délivré à la société HISTOIRE & PATRIMOINE DEVELOPPEMENT en date du 4 octobre 2018 sous la référence PC 59017 18 O0012.

Par arrêté de transfert en date du 17 avril 2019, le permis de construire susvisé a été transféré à la société HORIZONS sous la référence PC 59017 18 O0012 T01.

Un permis de construire modificatif portant autorisation de réalisation de travaux a été délivré à la société HORIZONS en date du 9 novembre 2019 sous la référence PC 059017 18 O0012 M02.

Par arrêté de transfert en date du 19 février 2020, le permis de construire modificatif susvisé a été transféré à l'ASL DE LA BRASSERIE sous la référence PC 059017 18 O0012 T03.

Par la présente, l'Acquéreur est informé que les travaux de réhabilitation de l'Ensemble Immobilier seront réalisés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée, que lesdits travaux sont en cours et devraient être achevés au cours du mois de septembre 2023.

Il est précisé à l'Acquéreur que l'ASL DE LA BRASSERIE, maître d'ouvrage de l'opération, a pour objet de réaliser les travaux de parties communes et de parties privatives de l'Ensemble Immobilier. L'ASL DE LA BRASSERIE a souscrit les assurances nécessaires à la réalisation de ces travaux.

C'est dans ces conditions que l'Acquéreur a déclaré vouloir acquérir le ou les lots du présent avant-contrat.



EXPOSÉ

Le Vendeur déclare être propriétaire de plusieurs lots d'habitation compris dans un ensemble immobilier plus vaste, décrit à l'article 2 du Titre 1 (ci-après l'« **Ensemble immobilier** »).

Le Vendeur déclare que ledit Ensemble Immobilier est soumis au statut de la copropriété tel que défini par la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ainsi qu'il sera plus amplement détaillé ci-après, et qu'il envisage de revendre les immeubles susvisés par lots.

Il est précisé qu'il sera mis au vote de la prochaine assemblée générale de la copropriété la mise en place de servitudes avec l'emprise foncière voisine (faisant partie initialement du Domaine Motte Cordonnier).

Les Parties déclarent que le présent acte ayant pour objet 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.

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** »), 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 d'ARMENTIERES : 59280

Un ensemble immobilier, composé de 2 bâtiments et de 89 lots, dénommé Domaine Motte Cordonnier, sis 1-3 avenue Pierre Brossolette

Situé sur une parcelle cadastrée : section CH numéros 61 et 65

L'Ensemble Immobilier, plus particulièrement les façades et toitures du bâtiment de l'ancienne Malterie et de l'ancienne Brasserie, a fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques en vertu d'un arrêté de la préfecture du Nord en date du 31 décembre 1999. L'Ensemble Immobilier est situé dans le périmètre d'un lotissement non soumis à un cahier des charges, objet d'un permis d'aménager, éléments décrits dans le règlement de copropriété.

2.2 État descriptif de division et règlement de copropriété

L'Ensemble Immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division - règlement de copropriété, conformément au travail établi par M. DEVAUX, géomètre-expert à SURESNES, et suivant acte à reçu par Maître François DELTOUR, notaire à



LILLE, le 12 décembre 2019 publié au service de la publicité foncière de LILLE 3, le 19 décembre 2019 volume 2019P numéro 9150, aux termes duquel a été défini le lot objet des présentes décrit à l'article 2 – DESCRIPTION DES BIENS du Titre 2 du Présent Contrat.

2.3 Description des Biens objets du Présent Contrat

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

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.

ARTICLE 3 – PRIX – MODALITES DE PAIEMENT – INVESTISSEMENT PINEL

3.1. PRIX – MODALITES DE PAIEMENT

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 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 :

- des frais d'Acte Authentique de Vente y compris les frais de publicité foncière,
- des frais se rapportant, le cas échéant, au(x) prêt(s) que l'Acquéreur a l'intention d'utiliser ou de solliciter.

3.2 DESTINATION DE L'ACQUISITION : INVESTISSEMENT PINEL

L'Acquéreur déclare vouloir faire l'acquisition des Biens objet des présentes avec l'intention de bénéficier du dispositif dit "PINEL" dans le cadre d'un investissement locatif assorti d'un avantage fiscal particulier tel que défini à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts.

L'Acquéreur déclare avoir pu étudier l'environnement locatif, être parfaitement informé de l'articulation de ces avantages fiscaux, de ses obligations et de ses risques, et que celui-ci correspond à sa situation patrimoniale et fiscale.

Conformément à l'article 199 novovicies, Xbis, du Code Général des Impôts, le montant hors taxe des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à cette réduction d'impôt et accordés aux personnes ayant agi au titre d'une activité de conseil, gestion, intermédiation, démarchage bancaire ou financier, ne peut excéder 10 % du prix de revient de ce même logement

Le Vendeur informe L'Acquéreur que l'estimation du montant hors taxe des frais et commissions directs et indirects versés par lui aux intermédiaires dans le cadre de l'acquisition des Biens s'élève à Euros, soit % du prix de revient des Biens.

Etant ici précisé que le prix de revient s'entend, selon la doctrine fiscale, comme le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière.

L'Acquéreur déclare avoir pris lecture, préalablement à la signature des présentes, de la note d'information du dispositif annexée aux présentes.

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, notaire à LILLE (59000), (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 | CDGFRPXXX |

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 de clause pénale. 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 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 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 23 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

- Qu'aucun droit de préemption, quel que soit la nature, ne soit exercé sur les Biens ;
- Que les Biens soient libres.

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, autres que celles rappelées aux présentes, susceptible d'entraîner leur expropriation ou de restreindre considérablement 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 au jour de l'Acte authentique de vente ;
- l'Acquéreur 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 ;

A ce titre, il est retranscrit les stipulations du titre de propriété du Vendeur visant les servitudes grevant actuellement l'Ensemble Immobilier, sous réserve de ce qui est prévu aux termes de l'Exposé du Présent Contrat :

« 24.3. SERVITUDES

24.3.1.1. Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'ENSEMBLE IMMOBILIER objet des présentes, autres que celles rappelées au paragraphe « RAPPEL DE SERVITUDES » ci-après, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- ✓ du plan d'urbanisme de la commune intéressée ;
- ✓ de tous décrets et règlements d'administration publique, d'hygiène, de police ou de voirie en vigueur dans ladite commune ;
- ✓ de la situation naturelle des lieux ;
- ✓ de la loi ;
- ✓ de son titre de propriété ;
- ✓ des anciens titres de propriété ;
- ✓ des énonciations et rappels du présent acte ;



✓ du règlement de copropriété.

24.3.2. RAPPEL DE SERVITUDES

1°) Aux termes de l'acte reçu par Maître Arnaud VERMUNT, notaire à LILLE, le 4 décembre 2019, contenant vente de l'ENSEMBLE IMMOBILIER par la société VEGA 1965 au profit du **VENDEUR**, publié au service de la publicité foncière de LILLE 3 le 19 décembre 2019, volume 2019P, numéro 9146, il a été rappelé les servitudes suivantes :

« ANCIENNE CONDITION PARTICULIERE ET SERVITUDE

Aux termes du titre de propriété du **VENDEUR**, il a été mentionné ce qui suit, issu d'actes antérieurs reçus par Maître DUFOUR, notaire à ARMENTIERES, savoir :

il résulte de l'acte reçu par Maître Emmanuel DUFOUR, notaire à ARMENTIERES, le 10 novembre 1960, ce qui suit littéralement rapporté :

"CONDITION PARTICULIERE.

Monsieur Edmond MOTTE oblige la Société Anonyme des Brasseries et Malteries MOTTE-CORDONNIER qu'il représente, à faire son affaire personnelle du surplomb de la parcelle cédée à cette société par une ligne téléphonique, telle qu'elle existe actuellement, ainsi que la présence de poteaux supports, et en outre à en permettre l'accès pour l'entretien et la surveillance, chaque fois que besoin sera, le tout de manière que la Société Nationale des Chemins de Fer Français ne soit jamais inquiétée ni recherchée ce sujet."

il résulte de l'acte reçu par Maître Emmanuel DUFOUR, notaire à ARMENTIERES, les 26 octobre et 28 décembre 1970, ce qui suit littéralement rapporté :

"SERVITUDES PUBLIQUES

Zone non aedificandi de quarante mètres de large le long de la voie de chemin de fer."

Le **VENDEUR** déclare que la voie ferrée en question ne passe pas sur le terrain objet des présentes ainsi qu'il ressort d'un plan établi par ses soins dont copie est demeurée jointe et annexe aux présentes après mention.

Il résulte d'un courriel de la Direction Immobilière Territoriale Nord de la SNCF, en date du **15 mai 2018**, dont une copie est ci-annexée, que la voie de chemin de fer n'appartient plus à la SNCF mais est assimilée à une Installation Terminale Embranchée.

RAPPEL DE CONDITION PARTICULIERE

Aux termes du titre de propriété du **VENDEUR**, il a été mentionné ce qui suit, savoir :

« 1°/ Montant

L'acquéreur s'engage à payer au vendeur un complément de prix correspondant à CINQUANTE EUROS (50,00 €) par mètre carré surface hors œuvre nette (SHON) de constructions nouvelles, réhabilitées ou réaménagées, à usage industriel, commercial, artisanal, d'habitation ou de bureaux, qui auront été autorisées aux termes des autorisations administratives qui seront délivrées par la mairie d'ARMENTIÈRES et de NIEPPE au profit de l'acquéreur.

A cet égard, l'acquéreur s'oblige à faire ses meilleurs efforts en vue de l'obtention des autorisations administratives accordant une surface constructible maximale.

La somme de CINQUANTE EUROS (50,00 €) subira, le cas échéant, une augmentation ou une diminution proportionnelle à l'augmentation ou la diminution de l'indice INSEE du coût de la construction, ou tout nouvel indice s'y substituant, l'indice de base étant celui du troisième trimestre 2007 soit 1443, et l'indice de révision étant le dernier indice publié au jour du paiement effectif.

2°/ Paiement

Les sommes exigibles en vertu de la clause de complément de prix ci-dessus seront versées au plus tard dans le délai de trente (30) jours suivant la délivrance des autorisations administratives.

Le règlement s'effectuera en un seul versement et sera définitif, éteignant entre les parties toute créance ou dette rive vis-à-vis de l'autre à ce sujet.

En cas de non-paiement dans le délai prévu, l'acquéreur devrait de plein droit et sans mise en demeure, payer au vendeur un intérêt de retard calculé sur le montant de la participation au taux annuel de dix pour cent (10 %).

Le complément de prix fera l'objet d'un acte authentique à recevoir par le notaire soussigné constatant le montant et le paiement de ce complément, ainsi que de tous les frais et droits en résultant.



Il est ici précisé que le complément de prix ci-dessus sera dû au vendeur par l'acquéreur ou tous les sous-acquéreurs successifs pendant une durée de trente (30) ans à compter de l'acte authentique constatant la vente définitive du bien objet des présentes.

L'acquéreur aura l'obligation de rappeler in extenso la présente clause en tout acte de mutation de tout ou partie du bien objet de la présente vente.

A défaut de la rappeler, il serait tenu personnellement et solidairement avec les sous-acquéreurs successifs vis-à-vis de la société INBEV FRANCE au paiement du complément de prix ci-dessus stipulé. »

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'aux termes d'un acte complémentaire reçu par Maître DELAROIÈRE, notaire à LILLE, le 23 décembre 2010, il a été constaté le paiement partiel du complément de prix convenu afin d'éteindre toute créance ou dette des parties à ce sujet.

Quant au surplus du complément de prix, stipulé payable au plus tard le 30 septembre 2011, le **VENDEUR** déclare l'avoir intégralement payé ainsi que cela est justifié par une attestation de la société INBEV (devenue AB INBEV FRANCE) en date du **02 février 2016** dont copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention. **Annexe n°6**

Comme stipulé à l'article 18 des présentes, le **VENDEUR** s'engage à régler directement à la société AB INBEV FRANCE tout complément de prix qui serait éventuellement dû à cette dernière en raison du projet de réhabilitation et transformation pouvant être réalisé par l'**ACQUEREUR** (ou ses ayant droits ou ayant cause) dans les conditions précédemment définies, le tout afin que ce dernier ne soit jamais inquiété à ce titre. »

2°) En outre, aux termes de ce même acte, il a été constitué les servitudes suivantes, ci-après littéralement reproduites :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES SERVITUDE DE PASSAGE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures, à pied et, pour les locaux commerciaux situés dans le fonds dominant, avec tous véhicules pour le chargement et le déchargement de marchandises (dépose minute).

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaire :

La société **MERIMEE**

Désignation :

A ARMENTIERES (NORD) (59280), 64 Avenue Roger Salengro, 3 Avenue Pierre Brossolette,

Un ensemble immobilier bâti à usage industriel

Figurant ainsi au cadastre :

Section N° Lieudit Surface

CH 61 : 00 ha 01 a 93 ca

CH 65 : 00 ha 76 a 17 ca

Total surface : 00 ha 78 a 10 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant

Propriétaire :

Le fonds servant appartient à la société **VEGA 1965** en pleine propriété.

Désignation :

A ARMENTIERES (NORD) (59280), 64 Avenue Roger Salengro, 3 Avenue Pierre Brossolette,

Un ensemble immobilier bâti à usage industriel

Figurant ainsi au cadastre :

Section N° Lieudit Surface



CH 63 : 03 ha 38 a 21 ca

Total surface : 03 ha 38 a 21 ca

Effet relatif

- Acquisition suivant acte reçu par Maître Delphine DELAROIÈRE, notaire à LILLE, le 3 novembre 2008 publié au service de la publicité foncière de LILLE 3, le 23 décembre 2008 volume 2008P, numéro 8739.

- Acte complémentaire suivant acte reçu par Maître Delphine DELAROIÈRE, notaire à LILLE, le 23 décembre 2010 publié au service de la publicité foncière de LILLE 3, le 20 janvier 2011 volume 2011P, numéro 506.

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, locataires, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée sous hachuré bleu au plan de servitudes ci-annexé.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. Dans cette hypothèse, le propriétaire du fonds servant s'obligera à transmettre au propriétaire du fonds dominant les éléments permettant l'accès à ce passage le tout selon les modalités qui seront convenues à ce sujet le moment venu.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge du propriétaire du fonds servant.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier et des véhicules de secours. L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR).

EVALUATION

Il est ici rappelé que la ou les constitutions de servitude sont évaluées à la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

SERVITUDE DE VUE RECIPROQUE

Le propriétaire du fonds servant concède au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de vue pour les ouvertures situées ou devant être situées dans les murs jouxtant le fonds servant.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant et servant

Propriétaire :

La société MERIMEE

Désignation :



A ARMENTIERES (NORD) (59280), 64 Avenue Roger Salengro, 3 Avenue Pierre Brossolette,

Un ensemble immobilier bâti à usage industriel

Figurant ainsi au cadastre :

Section N° Lieudit Surface

CH 61 : 00 ha 01 a 93 ca

CH 65 : 00 ha 76 a 17 ca

Total surface : 00 ha 78 a 10 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds dominant et servant

Propriétaire :

Le fonds servant appartient à la société **VEGA 1965** en pleine propriété.

Désignation :

A ARMENTIERES (NORD) (59280), 64 Avenue Roger Salengro, 3 Avenue Pierre Brossolette,

Un ensemble immobilier bâti à usage industriel

Figurant ainsi au cadastre :

Section N° Lieudit Surface

CH 66 : 00 ha 29 a 45 ca

Total surface : 00 ha 29 a 45 ca

Effet relatif

- Acquisition suivant acte reçu par Maître Delphine DELAROIÈRE, notaire à LILLE, le 3 novembre 2008 publié au service de la publicité foncière de LILLE 3, le 23 décembre 2008 volume 2008P, numéro 8739.

- Acte complémentaire suivant acte reçu par Maître Delphine DELAROIÈRE, notaire à LILLE, le 23 décembre 2010 publié au service de la publicité foncière de LILLE 3, le 20 janvier 2011 volume 2011P, numéro 506.

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

L'assiette de cette servitude est figurée sous hachuré rouge au plan de servitudes ci annexé.

Ces vues seront constituées de fenêtres droites d'aspect ouvrant à l'intérieur. Elles auront pour but d'éclairer une pièce et de permettre la vue vers l'extérieur à partir des pièces en bénéficiant.

Elles ne pourront pas être obstruées et aucune plantation ne pourra être effectuée devant elles qui viendrait à diminuer leur efficacité.

Leur mise en place et leur entretien se feront aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR).

EVALUATION

Il est ici rappelé que la ou les constitutions de servitude sont évaluées à la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

SERVITUDE DE PASSAGE

A titre de servitude susceptible d'extinction ainsi qu'il est stipulé ci-après, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures, à pied et avec tous véhicules.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaire :

La société **MERIMEE**

Désignation :

A ARMENTIERES (NORD) (59280), 64 Avenue Roger Salengro, 3 Avenue Pierre

Brossolette,

Un ensemble immobilier bâti à usage industriel

Figurant ainsi au cadastre :

Section N° Lieudit Surface

CH 61 : 00 ha 01 a 93 ca

CH 65 : 00 ha 76 a 17 ca

Total surface : 00 ha 78 a 10 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant

Propriétaire :

Le fonds servant appartient à la société **VEGA 1965** en pleine propriété.

Désignation :

A ARMENTIERES (NORD) (59280), 64 Avenue Roger Salengro, 3 Avenue Pierre Brossolette,

Un ensemble immobilier bâti à usage industriel

Figurant ainsi au cadastre :

Section N° Lieudit Surface

CH 66 : 00 ha 29 a 45 ca

Total surface : 00 ha 29 a 45 ca

Effet relatif

- Acquisition suivant acte reçu par Maître Delphine DELAROIÈRE, notaire à LILLE, le 3 novembre 2008 publié au service de la publicité foncière de LILLE 3, le 23 décembre 2008 volume 2008P, numéro 8739.

- Acte complémentaire suivant acte reçu par Maître Delphine DELAROIÈRE, notaire à LILLE, le 23 décembre 2010 publié au service de la publicité foncière de LILLE 3, le 20 janvier 2011 volume 2011P, numéro 506.

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, locataires, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée sous hachuré vert au plan de servitudes ci-annexé.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge du propriétaire du fonds servant.



Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.

Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

Les parties conviennent de l'établissement d'un procès-verbal de constat d'huissier avant engagement de ses travaux par l'ACQUEREUR.

EXTINCTION

De convention expresse entre les propriétaires des fonds servant et dominant, le terme de la présente servitude est fixé au 31 décembre 2020, date à laquelle elle cessera de plein droit de produire ses effets.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR).

EVALUATION

Il est ici rappelé que la ou les constitutions de servitude sont évaluées à la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus. »

24.3.2.1. Le plan d'assiette de ces servitudes est ci-annexé. Annexe n°5

24.3.2.2. L'ACQUEREUR déclare avoir reçu toutes informations au sujet de ces servitudes et en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR. »

Par ailleurs, comme indiqué à l'Exposé du Présent Contrat, il est prévu au cours de la prochaine assemblée générale de copropriété de constituer des servitudes complémentaires (réseaux, desserte etc.) avec les parcelles voisines, constituant initialement un ensemble plus vaste avec le présent Ensemble Immobilier.

L'Acquéreur est parfaitement informé de l'ensemble de ces éléments et donne son consentement pour que ces éléments soient constitués et mis en place avant la signature de l'Acte Authentique de Vente réitérant le Présent Contrat.

- L'Acquéreur 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 :
 - la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1^{er} janvier ;
 - la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront entre Vendeur et Acquéreur en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année.
- L'Acquéreur 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 – ENGAGEMENT DE TRAVAUX**7.1. Travaux sur l'Ensemble Immobilier et les Biens**

Le Vendeur s'engage à ce que les travaux portant sur les Biens tels qu'autorisés suivant le permis de construire n° PC 59017 18 O0012 obtenu en date du 4 octobre 2018, ainsi qu'autorisés par le permis de construire modificatif n° PC 059017 18 O0012 M02 obtenu en date du 9 novembre 2019, et décrits à la notice descriptive jointe soient exécutés au plus tard au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, lequel sera régularisé au plus tard à la Date d'Expiration du Présent Contrat (ce terme est défini à l'article 6 – Date d'Expiration du Présent Contrat du TITRE 2 du Présent Contrat).

Le Vendeur précise que l'ASL DE LA BRASSERIE sera tenue de la conformité des travaux exécutés avec l'autorisation obtenue.

A titre purement informatif, sont également demeurés joints et annexés aux présentes les plans suivants :

- plan de situation cadastrale,
- plans de l'Ensemble Immobilier,
- plan figurant les Biens.

7.2. Assurance

Il est précisé que le contrat d'assurance Dommage-Ouvrage Constructeur Non Réalisateur Tous Risques Chantier n° 10938488304 souscrit par l'ASL DE LA BRASSERIE auprès de la compagnie AXA France IARD en date du 04/02/2022 a pour objet de garantir l'ensemble des travaux attendus dans le cadre de l'autorisation obtenue.

ARTICLE 8 – 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 9 REALISATION DE LA VENTE du Titre 1 du Présent Contrat.

Il en aura la jouissance à compter du même jour.

ARTICLE 9 – 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 l'office de Maître Arnaud VERMUNT, Notaire susnommé.

ARTICLE 10 – COPROPRIETE – CHARGES ET TRAVAUX

Le Vendeur déclare que le syndic actuel de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens objet du Présent Contrat est la société ALTAREA GESTION IMMOBILIERE dont le siège est à PARIS – 87 rue de Richelieu.

10.1 : Convention des Parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve***Charges courantes**

Il est convenu entre les Parties que le Vendeur supportera toutes les charges courantes jusqu'à l'entrée en jouissance de l'Acquéreur.

***Travaux et/ou dépenses hors budget prévisionnel**

Le coût des travaux de copropriété et des dépenses hors budget prévisionnel et dépenses qui auraient été décidés à ce jour soit par une assemblée générale des copropriétaires, soit par le syndic en cas d'urgence, même s'ils ne sont pas encore exécutés, restera à la charge du Vendeur.

Le coût des travaux de copropriété et dépenses hors budget prévisionnel qui viendraient à être décidés entre ce jour et l'Acte Authentique de Vente réalisant le Présent Contrat, sera à la charge de l'Acquéreur, dès lors que le Vendeur aura mis l'Acquéreur en mesure d'assister à l'assemblée ayant décidé lesdits travaux et / ou dépenses hors budget prévisionnel.



A cet égard, et dans l'hypothèse où une assemblée générale aurait lieu avant la signature de l'Acte Authentique de Vente réalisant le Présent Contrat, le Vendeur s'oblige :

-à en avertir l'Acquéreur en lui adressant la copie complète de la convocation au minimum huit (8) jours calendaires à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou en mains propres contre récépissé ;

-et à lui donner mandat pour le représenter et y exercer le droit de vote.

Il est ici précisé que le vote de l'Acquéreur engagera le Vendeur.

Si ces deux obligations n'étaient pas respectées, le coût des travaux et dépenses hors budget prévisionnel incomberait en totalité au Vendeur.

Le coût des travaux de copropriété et dépenses hors budget prévisionnel qui viendraient à être décidés après l'Acte Authentique de Vente réalisant le Présent Contrat sera supporté en totalité par l'Acquéreur.

Compte tenu des conventions ci-avant, les Parties prennent les engagements suivants :

-l'Acquéreur s'engage à rembourser au Vendeur, le jour de l'Acte Authentique de Vente réalisant le Présent Contrat, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement aura été demandé en intégralité par le syndic au Vendeur,

-le Vendeur s'engage à rembourser à l'Acquéreur le jour de l'Acte Authentique de Vente réalisant le Présent Contrat, les avances et appels de fonds relatifs à des travaux/dépenses hors budget prévisionnel de copropriété décidés avant ce jour ou réalisés d'urgence par le syndic sans décision préalable, 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 en vigueur, seront directement appelées par le syndic à l'Acquéreur après la vente, ainsi qu'éventuellement 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.

***Fonds de roulement et fonds de réserve**

L'Acquéreur s'oblige à rembourser au Vendeur ou à verser au syndic, le jour de l'Acte Authentique de Vente réalisant le Présent Contrat, le montant de sa part dans le fonds de roulement, s'il en existe, selon les indications qui seront donnés par le syndic dans l'état daté qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de l'Acte de Vente, par compensation sur le prix de vente.

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.

***Convention entre les Parties des versements effectués en application de ce qui précède**

Les Parties reconnaissent être informés des dispositions de l'article 6-2 3° du décret du 17 mars 1967 dont les dispositions suivent *"Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes"*

A ce sujet, les Parties conviennent entre elles de ce qui suit :

*L'Acquéreur s'engage à communiquer au Vendeur, à première demande de celui-ci, les comptes approuvés du syndicat des copropriétaires pour l'exercice en cours et éventuellement les exercices antérieurs, et à restituer au Vendeur le montant des excédents qui seraient révélés, au prorata des jours de jouissance du Vendeur.

*De son côté, le Vendeur s'oblige à rembourser à l'Acquéreur les sommes qui pourraient être réclamées par le syndic en sus des provisions versées, pour l'exercice en cours et les exercices antérieurs, au prorata de ses jours de jouissance.

Les Parties feront leur affaire personnelle et directement entre eux de tout compte de prorata.

10.2 : 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 syndic des copropriétaires serait partie à une quelconque procédure au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente réalisant le Présent Contrat, 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 réalisant le Présent Contrat 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 réalisant le Présent Contrat, de cette ou 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.

10.3 : Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la mutation sera donné, dès la signature de l'Acte Authentique de Vente réalisant le Présent Contrat, au syndic de l'Ensemble Immobilier.

10.4 : Fonds de prévoyance

Les parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il résulte des renseignements fournis par le syndic de copropriété qu'un fonds de prévoyance a été constitué au sein de la copropriété dont dépendent les lots objets des présentes.

Les Parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions sus rappelées et notamment :

- *que les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires ;
- *qu'elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Les Parties déclarent que les négociations intervenues entre elles en vue de déterminer le prix de la Vente présentement promise tiennent compte de l'existence dudit fonds.

10.5 : Immatriculation du syndicat des copropriétaires

Le Vendeur déclare que le numéro d'immatriculation du syndicat des copropriétaires est le **AA-3208790**.

ARTICLE 11 – 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 diagnostics amiante ont été établis, tant concernant les parties communes que les parties privatives, et sont annexés aux présentes.

ARTICLE 12 – LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier ayant été construit avant le 1er janvier 1949 et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique.

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 tant concernant les parties communes que les parties privatives, et sont annexés aux présentes.

ARTICLE 13 - 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 14 – ETAT DES RISQUES ET INFORMATION SUR LA POLLUTION**14.1. Etat des risques**

En application des articles L.125-5, R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement est demeuré ci-annexé un état des risques, 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 : non

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 - faible

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

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

VI – Situation de l'immeuble au regard du zonage relatif au recul du trait de côte délimitées en application des articles L. 121-22-2 ou L. 121-22-6 du Code de l'urbanisme

L'immeuble se situe dans une zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans : non

L'immeuble se situe dans une zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon compris entre trente et cent ans : non

Le Vendeur déclare qu'il n'a perçu aucune indemnité relative aux évènements 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.

L'Acquéreur reconnaît en outre que l'annonce par laquelle ce dernier a pris connaissance de la mise en vente des Biens contenait effectivement une mention précisant le moyen d'accéder aux informations concernant lesdits biens quant aux risques encourus, et que l'état des risques lui a été remis dès sa première visite.

14.2. Information sur la pollution des sols

Le terrain, sur lequel repose l'immeuble, n'est pas situé en secteur d'information sur les sols (SIS) mentionné à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.

ARTICLE 15 – DIAGNOSTICS**15.1. 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.

15.2. 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 des présentes et de l'Acte Authentique de Vente.

15.3. Généralités

L'ensemble des diagnostics visés au présent article 15 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 16 – REGLEMENTATION RELATIVE AUX ETABLISSEMENTS CLASSES ET ENVIRONNEMENT

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé, préalablement aux présentes, que plusieurs installations classées ont été exploitées dans ou à proximité des Biens, objets de présentes, d'une part, et que plusieurs sites et sols situés dans ou à proximité des Biens, objets de présentes apparaissent comme étant pollués, d'autre part.

Il est précisé à l'Acquéreur qu'un plan de gestion des pollutions a été établi afin de permettre une réhabilitation du site, sur lequel se situent les Biens, objets de présentes, et ce au regard des risques existants.

Le Vendeur déclare, à cet effet, que, dans le cadre de l'aménagement global du site, des mesures de gestion de la pollution de milieux ont été prévues dans la conception du projet de reconversion du site Motte-Cordonnier en vue d'une mise en compatibilité dudit site avec sa destination principale à usage d'habitation.

ARTICLE 17 – MONUMENT HISTORIQUE

Le Vendeur rappelle que l'Ensemble Immobilier, plus particulièrement les façades et toitures du bâtiment de l'ancienne Malterie et de l'ancienne Brasserie, a fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques en vertu d'un arrêté de la préfecture du Nord en date du 31 décembre 1999.

Le Vendeur précise que toute réparation, restauration, agrandissement, démolition, construction sur la partie inscrite devront être soumises à l'autorisation préalable du service compétent des affaires culturelles, ce que l'Acquéreur reconnaît.

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 – LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

L'Acquéreur déclare qu'il effectuera le paiement du Prix de Vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires tels que visés le cas échéant à l'article 5 du Titre 2 – CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le Vendeur des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier.

En application de ces dispositions, il garantit :

- que les fonds qu'il engagera ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1er alinéa) ;
- que la réservation et l'acquisition du Bien réservé ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1er alinéa).



Enfin, l'Acquéreur reconnaît que le Vendeur pourra, dans ce cadre, être conduit à lui demander des documents et que cela constitue une donnée essentielle sans laquelle le Vendeur n'aurait pas conclu le Présent Contrat.

ARTICLE 25 – ÉLECTION DE DOMICILE

25.1 Sauf s'il est expressément prévu autrement notamment en ce qui concerne la notification du Présent Contrat telle que prévue à l'article 7 du Titre 2 – CONDITIONS PARTICULIÈRES, 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.

ARTICLE 26 - COMPETENCE ET LOI APPLICABLE

À défaut d'accord entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises aux tribunaux judiciaires du lieu de situation des Biens.

Élection attributive de juridiction est donc faite auprès de ces juridictions, 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 (i) de l'état des risques visé à l'article L 125-5 du Code de l'environnement et (ii) 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 affecté 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 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Il est tout d'abord rappelé que le terme Données Personnelles ou Données à caractère Personnel désigne l'ensemble des informations qui permettent d'identifier directement ou indirectement une personne physique et de manière plus



générale les données qualifiées de « données personnelles » au sens de l'article 2 de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, de la jurisprudence et de l'article 4 du règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018 (RGPD).

Les Données Personnelles de l'Acquéreur ont été recueillies par le Vendeur dans le cadre (i) des échanges précontractuels tendant à la conclusion du Présent Contrat et (ii) à son établissement et par suite de l'Acte Authentique de Vente en cas de réitération des présentes.

Ces données pourront faire l'objet d'un traitement, informatisé ou non, destiné à l'établissement du Présent Contrat, à sa gestion, au suivi de la relation contractuelle et au respect des obligations légales et réglementaires afférentes et d'une manière générale à l'exécution du Présent Contrat entre les Parties.

Les données à caractère personnel sont destinées aux services internes du Vendeur concernés par l'exécution du Présent Contrat et à ses prestataires techniques ainsi qu'aux prestataires ayant à en connaître aux fins d'exécution du Présent Contrat.

Ces Données Personnelles ne font l'objet d'aucun transfert en dehors du territoire de l'UE. Elles sont conservées pendant la durée du Présent Contrat et le cas échéant, de sa réitération, augmentée du délai de prescription légale.

En application de la réglementation applicable à la protection des données personnelles, l'Acquéreur dispose sur ses données de droits (i) d'accès, (ii) de rectification, (iii) d'effacement, (iv) de limitation et (v) de portabilité vers un prestataire tiers le cas échéant. Il peut en outre s'opposer à tout moment au traitement de ses données. Le Vendeur pourra cependant légitimement s'opposer à toute demande d'effacement ou d'opposition d'une donnée indispensable à l'exécution normale du Présent Contrat.

L'Acquéreur peut faire valoir ses droits en contactant le DPO à l'adresse dpo@altareacogedim.com en justifiant de son identité. En cas de litige, il dispose également du droit de saisir la CNIL.

ARTICLE 29 – INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES

Conformément aux dispositions de l'article L.111-1 du Code de la consommation, l'Acquéreur reconnaît avoir reçu, dès avant conclusion du Présent Contrat, les informations précontractuelles requises par lesdites dispositions, et ce, de manière lisible et compréhensible.

L'Acquéreur reconnaît en outre que les informations énoncées aux points 1° à 4° de l'article précité figurent au Présent Contrat ou parmi ses annexes, lesquels ont fait l'objet d'une lecture explicative par le Vendeur ou son représentant, préalablement à sa signature, ce que l'Acquéreur reconnaît expressément par la signature du Présent Contrat.

Au surplus et pour satisfaire au 6° de l'article L.111-1 du Code de la consommation, l'Acquéreur est informé qu'il pourra contacter le Médiateur de la consommation, savoir :

Association MEDIMMOCONSO
1 allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222
44505 LA BAULE CEDEX
Mail : contact@medimmoconso.fr
Site internet : <https://medimmoconso.fr>

ARTICLE 30 – ANNEXES

Sont annexés au Présent Contrat :

- Plan de masse
- Plan cadastral
- Plan(s) de vente
- Diagnostics des parties communes
- Diagnostics des parties privatives
- Diagnostic technique global
- Arrêté de permis de construire
- Arrêté de transfert du permis de construire
- Arrêté de permis de construire modificatif
- Arrêté de transfert du permis de construire modificatif
- EDD-RCP
- Notice descriptive
- Plan de servitudes



- Pièces syndic (pré-état daté etc.)
- Note d'information sur le dispositif PINEL



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"/> | Lieu du Mariage ou du Pacs : |
| Pacte Civil de Solidarité <input type="checkbox"/> | Régime Matrimonial : |
| Célibataire <input type="checkbox"/> | Notaire rédacteur : |
| Veuf ou Veuve <input type="checkbox"/> | Conclu par le Tribunal le |
| Divorcé <input type="checkbox"/> | de |
| | 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 : Habitation

| | | | | |
|-----------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|
| LOT | n° : | Bâtiment : | Étage : | Type : |
| SURFACES | Surface Habitable : | | m² | |
| | Surface Annexe (terrasse) | | m² | |
| | Surface Annexe (jardin) | | m² | |
| PARKING | Numéro n° | | | |

⁽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 PRÊT(S)** qui se décompose de la façon suivante :

| | |
|------------------------|---------------|
| Montant Total : | |
| En chiffres° : | euros. |
| En lettres° : | euros |

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 :

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 cent vingt jours (120) 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 9 – 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.



ARTICLE 7 – REQUISITION D'UTILISATION DU PROCEDE DE COURRIER RECOMMANDE ELECTRONIQUE

La notification du Présent Contrat, et celle du projet d'acte de vente, pourront intervenir sous la forme d'une lettre recommandée électronique au sens des dispositions des articles 1126 et 1369-8 du Code Civil, notamment pour les purges de délai de rétractation et de réflexion prévues par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et pour les notifications de projet d'acte de vente prévues à l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

Chaque envoi ou notification sera fait par l'intermédiaire de la société AR24, identifiée sous le numéro SIREN 809 480 122 et immatriculée au RCS de PARIS et certifiée sous le numéro conformément au du décret n° 2011-434 du 20 avril 2011.

A cet effet, l'Acquéreur déclare expressément accepter l'envoi de cette lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse mail suivante (désigné « **Compte Email** ») :

Acquéreur n°1 :

Et affirme qu'il s'agit de son adresse personnelle.

Signature

Acquéreur n°2 :

Et affirme qu'il s'agit de son adresse personnelle.

Signature

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.

En outre, chaque Acquéreur déclare :

- disposer des moyens techniques nécessaires et d'un matériel adapté afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques et d'en prendre connaissance depuis un compte de messagerie email et un navigateur Web fiables et mis à jour depuis 2011 ;
- posséder une boîte e-mail disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications ;
- s'engager à communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne deviendrait indisponible, et ne pas filtrer les notifications.

En cas de refus :

M.

& ou Mme

Déclare(ent) expressément refuser l'envoi de cette lettre recommandée par courrier électronique.

Signature(s)



Établi sur 29 pages.

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

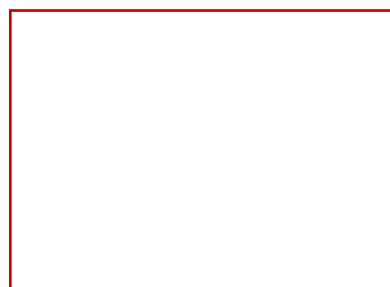
Fait à

le

En un (1) exemplaire original.



Le Vendeur



L'Acquéreur