

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER

TITRE I – CONDITIONS GENERALES**ENTRE LES SOUSSIGNES****PROMETTANT**

La Société dénommée APICAP VALO 3, Société par actions simplifiée au capital de 15.000.000,00 €, dont le siège est à PARIS 8EME ARRONDISSEMENT (75008) 31-33 rue de la Baume, identifiée au SIREN sous le numéro 852 104 595 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée APICAP VALO 3 ou le PROMETTANT,

ET

BENEFICIAIRE

La ou les personnes physiques ou morales ci-après désignée(s) dans le **TITRE II.**

Agissant conjointement et solidairement entre elles en cas de pluralité, même si cette solidarité n'est pas rappelée à chaque fois.

Ci-après dénommés le BENEFICIAIRE,

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée APICAP VALO 3 est représentée aux présentes par :

La société dénommée APICAP DEVELOPPEMENT, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 898 979 323, dont le siège social est situé 31-33, rue de la Baume - 75008 Paris, agissant en qualité de Présent.

La société APICAP DEVELOPPEMENT elle-même représentée par Monsieur Patrick LENOEL, son président, ayant tous pouvoirs à cet effet aux termes des statuts.

- Le BENEFICIAIRE est présent à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES

1°) Le PROMETTANT déclare :

- le Promettant est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant dans la Promesse sont exactes et à jour,

- le Promettant n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants portant sur la prévention des difficultés des entreprises, L.620-1 et suivants du Code de commerce français portant sur la sauvegarde, L.628-1 et suivants du Code de Commerce précité portant sur la sauvegarde accélérée, L.631-1 et suivants du Code de Commerce précité portant sur le redressement et L.640-1 et suivants du Code de Commerce précité portant sur la liquidation judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus,

- le Promettant n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,

- le Promettant et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse,

- la signature et l'exécution de la Promesse par le Promettant ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

2°) Le BENEFCIAIRE déclare :

- que son état civil, sa nationalité et sa résidence sont bien ceux indiqués au **TITRE II**.

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction, ni placé sous sauvegarde de justice, en curatelle ou en tutelle, ni pourvu d'un conseil judiciaire, ni encore en état de faillite, de liquidation ou redressement judiciaire ou de cessation de paiement ou procédure similaire par ses effets.

- qu'il n'a pas fait et ne fait pas l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation de ses biens.[MSG1][MSG2]

Enfin, le **BENEFCIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et le **BENEFCIAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte avec ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **BENEFCIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au notaire du **PROMETTANT** auprès duquel le **PROMETTANT** élit spécialement domicile à cet effet.

Il est ici précisé au **BENEFCIAIRE** que :

- dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.
- en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,
- en cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées :

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

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

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 premier et troisième 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. »

PRECISIONS	
Pluralité d'acquéreurs non mariés	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
Acquéreurs sous régime de la communauté (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la communauté (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de rétractation.
Acquéreurs sous régime de la séparation de biens (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la séparation de biens (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.

REMISE DE PIECES

A ce jour, le statut juridique de la copropriété ne s'applique pas aux Biens, le **PROMETTANT** étant propriétaire de l'intégralité de l'Ensemble Immobilier.

Par suite, l'obligation de remise de pièces en vertu des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation est sans objet.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît par la signature des présentes qu'il recevra en temps utile et préalablement à l'acte réitératif dès qu'ils auront lieu d'exister, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est **AR24**. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, l'adresse électronique du **BENEFICIAIRE** est indiqué dans le **TITRE II**.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

QUOTITES ACQUISES

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente devant découler des présentes, la vente portera sur la totalité en toute propriété des **BIENS**.

En cas de pluralité de **BENEFICIAIRES**, les quotités d'acquisition respectives de chacun seront définies à l'acte authentique de vente.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les **VENDEURS-PROMETTANTS** et le ou les **ACQUEUREURS-BENEFICIAIRES**, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les "**BIENS**" ou le "**BIEN**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente.

- L'"**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désignera l'immeuble, soumis au jour de l'Acte de Vente au statut juridique de la copropriété, dans lequel se trouveront les "**BIENS**".

- L'"**HOMME DE L'ART**" désignera, en application de l'article R.262-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'homme de l'art visé aux articles R.262-4, R.262-9, R.262-10 et R.262-13 qui doit être un professionnel relevant de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, indépendant, impartial et assuré pour les prestations effectuées. Cette personne est désignée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par ordonnance, sur requête, non susceptible de recours, du président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens parmi celles que le Tribunal commet habituellement.

L'Homme de l'Art désigné d'un commun accord entre les parties, est Monsieur Stéphane DUMOUTIER, [MSG] maître d'œuvre d'exécution du projet de réhabilitation, dépendant de la société dénommée WEEN CONSULTING, dont le siège est NICE (06300) 17, Impasse Jeanne Marlin.

- **"NOTICE DESCRIPTIVE"** désignera la notice descriptive établie le [29 avril 2022] [MSG4]demeurant ci-annexée. Ce document s'applique aux **BIENS** et à la partie de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont ils dépendront.

Ces termes pourront être employés aux présentes suivant le sens défini ci-dessus, soit en majuscules, soit avec la première lettre du terme en majuscule, que ces termes apparaissent en gras ou non.

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER

Le **PROMETTANT** s'engage irrévocablement à vendre, sous les charges et conditions stipulées aux présentes, la pleine propriété des **BIENS** désignés ci-après au **BENEFICIAIRE**, qui s'engage irrévocablement à acquérir lesdits **BIENS**.

Lesquels **BIENS**, identifiés ci-après, sont considérés en leur état futur de rénovation conformément aux articles L.262-1 et suivants et R.262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

La présente promesse synallagmatique de vente est toutefois conclue sous réserve de la réalisation des conditions suspensives convenues ci-après ; étant expressément convenu que la réalisation de ces conditions suspensives ne produira aucun effet rétroactif, conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil.

Conformément aux dispositions des articles 1193 et 1589 du Code civil, la Promesse lie le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** de manière irrévocable, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées.

Néanmoins, le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** conviennent que, par dérogation aux dispositions de l'article 1583 du Code Civil et nonobstant la réalisation desdites conditions suspensives, le transfert de propriété des **BIENS** sera reporté au jour de la signature de l'Acte de Vente et de la constatation du paiement de la fraction du Prix alors exigible.

IDENTIFICATION DES BIENS

1°) Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendront les BIENS :

Un Ensemble Immobilier en cours de rénovation par le **PROMETTANT** situé à NICE (ALPES MARITIMES) 15 Rue du Lycée.

Le projet est un projet de réhabilitation d'un immeuble des années 1870 s'élevant sur 5 niveaux d'habitation, au-dessus d'un rez-de-chaussée et sous-sol de commerces.

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
LC	167	RUE DU LYCEE	00 ha 02 a 44 ca

Est demeuré ci-annexé, le plan masse de l'Ensemble Immobilier.

2°) DESIGNATION DES BIENS :

Les BIENS et droits immobiliers objet de la présente promesse sont ci-après désignés au TITRE II, en leur état futur de rénovation.

3°) MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE :

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, lequel ne s'applique pas à ce jour, le statut de la copropriété n'étant pas encore applicable aux Biens, le **PROMETTANT** fournira à ses frais le jour de signature de l'Acte de Vente [EM5][JDS6][MSG7] au **BENEFICIAIRE** le métrage de la superficie privative des Biens au sens des dispositions précitées.

Les parties sont informées de la possibilité pour le **BENEFICIAIRE** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée à l'Acte de vente. [EM8][JDS9][MSG10] En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le **BENEFICIAIRE** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

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

4°) USAGE DES BIENS :

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend utiliser les **BIENS** à un usage d'habitation.

5°) DESCRIPTION, CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES DES BIENS :

Conformément aux dispositions des articles 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 :

A- Plans des Biens :

Conformément aux articles R262-8 et R 262-14 du Code de la construction et de l'habitation, demeureront ci-jointes et annexées aux présentes après mention, les plans suivants :

- Pour ce qui concerne les biens promis :
 - o un plan comportant la situation de l'appartement dans l'immeuble, les cotes utiles et l'indication des hauteurs de plafond prévisionnelles et des surfaces de chacune des pièces et des dégagements ;
- Pour ce qui concerne l'Ensemble Immobilier :
 - o Un plan masse de l'opération

C - Caractéristiques techniques des travaux à réaliser :

Les caractéristiques techniques des travaux à réaliser par le **PROMETTANT**, résultent de la Notice Descriptive ci-annexée et visée par le **BENEFICIAIRE**.

Laquelle Notice Descriptive distingue les travaux concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives, indiquant notamment la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement, ainsi que l'indication des équipements collectifs présentant une utilité pour la partie d'immeuble promise.

D - Ajustement des Plans et Notice Descriptive entre les Présentes et l'Acte de Vente :

Le **PROMETTANT** pourra modifier les prestations énumérées dans la Notice Descriptive, et les remplacer par des prestations équivalentes au cas d'apparition de matériaux nouveaux en cours de chantier, en cas de force majeure notamment : réglementation administrative plus contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseurs, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux), et plus généralement si des impératifs techniques le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à la réalisation de certaines prestations.

De même, seront admises toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique, ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble.

Notamment, sur les plans figurent à titre indicatif les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations, convecteurs.

E - Hiérarchie des documents :

Les plans et Notice Descriptive ci-annexés annulent et remplacent tous documents antérieurs ayant le même objet et en général toute référence d'ordre descriptif comme les locaux témoins ou les maquettes ou tous documents publicitaires ayant pu être réalisés qui n'ont qu'un caractère prévisionnel.

En cas de contradiction entre la Notice descriptive annexée aux présentes et les plans ci-dessus visés, il est convenu :

- qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les plans ci-annexés prévaudront sur les plans du dossier de Permis de Construire et sur la Notice descriptive,
- et qu'en ce qui concerne les caractéristiques, la qualité des prestations, la Notice Descriptive prévaudra sur les plans ci-annexés,

En cas de contradiction entre les stipulations des Présentes et celles de la Notice Descriptive, les stipulations des Présentes prévaudront.

Enfin, les Plans et Notice Descriptive qui seront annexés à l'Acte de Vente se substitueront à ceux-ci-annexés et prévaudront sur eux.

F - Déclarations par le PROMETTANT sur les travaux à réaliser :

Le Promettant déclare que les travaux envisagés ne consistent pas en des travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble assimilables à une reconstruction mentionnés à l'alinéa 3 de l'article L.262-1 du Code de la construction et de l'habitation, et qui au sens de l'article R.262-1 du même code rendent à l'état neuf :

- 1° Soit la majorité des fondations ;
- 2° Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- 3° Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- 4° Soit l'ensemble des éléments de second œuvre suivants, dans une proportion au moins égale à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés :
 - a- les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
 - b- les huisseries extérieures ;
 - c- les cloisons intérieures ;
 - d- les installations sanitaires et de plomberie ;

- e- les installations électriques ;
- f- et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage,

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par Emanuil Markov, Architecte inscrit sous N°047425 à l'Ordre des Architectes établie à Paris, en date du 28 avril 2022, dont une copie demeure ci-jointe et annexée. [MSG11]

En conséquence, la présente promesse et la vente qui en découlera sont soumises aux dispositions de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 et du décret n°2008-1338 du 16 décembre 2008, tels que codifiés sous les articles L 262-1 et suivant et R 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à la vente d'immeuble à rénover.

G - ETAT FUTUR DE RENOVATION CONVENU ENTRE LES PARTIES :

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** sera livré au **BENEFICIAIRE** dans les conditions d'habitabilité résultant de la Notice Descriptive.

6°) ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS :

La présente promesse ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les Parties.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'Ensemble Immobilier fera l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété, aux termes duquel il sera constitué autant de lots de copropriété différents que de logements, de caves et d'emplacements de stationnement compris dans ledit Ensemble Immobilier.

Cet acte sera régularisé, préalablement à l'Acte de Vente, par tout notaire de l'Office Notarial 137 NOTAIRES, sis à PARIS (VIIème arrondissement) 137 rue l'Université.

Une copie en sera communiquée au **BENEFICIAIRE** préalablement à la signature de l'Acte de Vente.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît expressément avoir été informé de cette situation et qu'en aucun cas l'état descriptif de division et règlement de copropriété qui lui sera transmis avant la signature de l'Acte de Vente ne sera source d'aggravation de ses risques charges par rapport aux Présentes.

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Christine DAMIANO-CONYNCK, notaire à NICE (ALPES-MARITIMES) le 10 décembre 2019 publié au service de la publicité foncière de NICE 1ER.

CARACTERISTIQUES

Il s'est formé entre les parties une promesse synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément à l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** consent définitivement, pour sa part, à la vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété au **BENEFICIAIRE** qui accepte d'acquérir aux conditions des présentes.

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer aucun droit personnel ou réel, ni charge sur le **BIEN**, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au **BIEN** à l'exception des travaux à sa charge conformément aux dispositions des Présentes.

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale du **BENEFICIAIRE** si elle existe.
- Le **BENEFICIAIRE** s'engage à acquérir, le Bien ci-après désigné, aux charges et conditions définies aux Présentes, le tout sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après convenues.

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le [•] à 16h00.[MSG12]

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à cette date.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire chargé d'établir l'acte recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

EXECUTION

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement de la partie du prix exigible selon les modalités prévues aux présentes, et du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler le prix et des frais exclusivement par virement ,
- l'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu au rang des minutes de l'office notarial sis à PARIS (VIIème arrondissement) 137, Rue de l'université.

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'acte authentique de vente ne soit pas signé dans le délai convenu, la partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'office notarial du notaire sus-nommé.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

La date figurant en tête de l'acte fait partir le délai.

Les délais s'exprimant en jours, le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

Le délai qui expirerait un samedi, dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la réitération des Présentes en la forme authentique de vente aux conditions fixées aux présentes,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre partie. Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :
 - soit poursuivre judiciairement la réalisation de la vente ;
 - soit reprendre purement et simplement sa liberté.

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la partie défaillante par voie d'huissier avec effet au jour de la notification.

En outre, en cas de défaut du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** percevra le montant de la pénalité éventuellement convenue aux présentes, et en cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** percevra le montant prévu à la stipulation de pénalité convenue aux présentes.

PROPRIETE - JOUISSANCE

1°) PROPRIETE :

Le Bénéficiaire, devenu Acquéreur, sera propriétaire des **BIENS** et des ouvrages existants les composant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession au fur et à mesure de leur exécution par le **PROMETTANT**.

A cet égard, le **BENEFICIAIRE** reconnaît expressément que les plans et notices ci-annexés pourront évoluer et être modifiés d'ici à la réitération de l'Acte de Vente.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage ainsi avec une parfaite connaissance de cet aléa.

Le **PROMETTANT** s'engage néanmoins à fournir au **BENEFICIAIRE** les plans définitifs dans un délai d'un mois avant la régularisation de l'Acte de Vente.

Etant ici convenu entre les Parties qu'à compter de la communication par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** des plans et notice définitifs, le **BENEFICIAIRE** aura la possibilité de venir signer l'Acte de Vente quand bon lui semble et ce dans un délai inférieur à un (1) mois.

2°) JOUISSANCE :

A- En ce qui concerne l'existant

Compte tenu des travaux devant être réalisés par le Promettant dans les parties communes de l'Ensemble Immobilier, il en aura la jouissance par la prise de possession réelle lors de l'achèvement de l'ensemble des travaux de l'ensemble immobilier justifié par une attestation du maître d'œuvre d'exécution.

B- En ce qui concerne les ouvrages à venir

Il en aura la jouissance et en prendra livraison lors de l'achèvement des travaux de l'ensemble immobilier qui aura lieu et sera constaté dans les conditions qui seront ci-après précisées.

Toutefois il ne pourra exiger cette jouissance qu'après avoir payé au Vendeur, dans leur intégralité, toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers lui à cette époque en vertu du présent contrat.

Le Bénéficiaire, devenu Acquéreur ne pourra consentir à qui que ce soit, avant de s'être intégralement libéré de son prix d'acquisition, aucun droit ou promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sauf accord préalable écrit du Promettant devenu Vendeur.

C- Délai de livraison

L'achèvement et la livraison des BIENS par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE après réalisation des travaux convenus aux Présentes est prévue au plus tard le 31 juillet 2023, Sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai, ainsi qu'il sera détaillé ci-après.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

1°) PRIX :

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme, forfaitaire et définitif déterminé dans le **TITRE II**, qui sera payable partie comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse et partie à terme ainsi qu'il sera dit ci-après.

Observation étant ici faite que ce prix ne tient pas compte :

- des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière qui seront à la charge du **BENEFICIAIRE**,
- s'il y a lieu des frais liés au financement du **BENEFICIAIRE**,
- des charges de copropriété des **BIENS** à compter de la date à laquelle il lui aura été notifié que les locaux sont mis à sa disposition. Toutefois, si des travaux particuliers demandés par le **BENEFICIAIRE** avaient pour effet de retarder cette mise à disposition, les charges de copropriété seraient dues à compter de la date à laquelle la livraison de la totalité de l'Ensemble Immobilier aurait été notifiée au syndic.
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à ce jour.
- de la quote-part des frais d'établissement de l'Etat descriptif de division et règlement de copropriété qui sera calculée proportionnellement aux tantièmes qui seront attribués aux **BIENS**.

2°) VENTILATION DU PRIX :

Pour l'application des dispositions des articles L 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des articles R 262-8 et suivants du même code, le Promettant déclare que le prix de vente est ventilé de la manière suivante :

- à concurrence de QUATRE VINGT pour cent (80%) du prix global, à l'existant.
- à concurrence de VINGT pour cent (20%) du prix global, aux travaux devant être réalisés par le **PROMETTANT**.

Cette ventilation de prix est confirmée par l'attestation visée à l'article R 262-9 du Code de la construction et de l'habitation, établie par Monsieur Emanuil Markov, architecte à PARIS, ci-annexée.

3°) PAIEMENT DU PRIX :

A- Paiement de la fraction du prix correspondant à l'existant

Le paiement de la partie du prix afférente à **l'existant**, dont le montant est précisé dans le **TITRE II**, s'effectuera en totalité comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente par virement préalable sur le compte de l'Office Notarial chargé de recevoir ledit acte de vente.

B- Paiement de la fraction du prix correspondant aux travaux à réaliser par le PROMETTANT

Le paiement du prix des **travaux à réaliser**, dont le montant est précisé dans le **TITRE II**, sera payé par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** à terme suivant l'échéancier prévu au **TITRE II**.

Le **PROMETTANT** 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 de l'immeuble entre celui de l'existant et celui des travaux devant être réalisés par lui est attestée aux termes de l'attestation susvisée établie par Monsieur Emanuil Markov en date du 28 avril 2022.
- Que le paiement de chacune des fractions du prix des travaux fera l'objet d'un appel de fonds unique lorsque le stade d'avancement des travaux correspondant sera atteint tant pour l'appartement que pour les parties communes.

C- - CONDITIONS RELATIVES AU PAIEMENT DU PRIX DES TRAVAUX STIPULE PAYABLE A TERME

1- EXIGIBILITE

Les fractions du prix des travaux stipulées payables à terme devront, pour être libératoires, être payées à leurs échéances, dans les quinze (15) jours de la notification qui leur en sera faite.

Les stades d'avancement des travaux et l'achèvement des travaux permettant la mise à disposition seront suffisamment justifiés par des attestations du maître d'œuvre d'exécution.

Le Promettant devenu Vendeur devra notifier au Bénéficiaire devenu Acquéreur la mise à disposition, conformément à ce qui est dit ci-après.

2- PENALITES DE RETARD

Toute somme formant partie du prix des travaux, qui ne serait pas payée à son exacte échéance, sera de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'une pénalité égale au taux d'intérêt légal majoré de deux points, tout mois commencé étant compté en entier.

Cette pénalité deviendra exigible le premier jour de chaque mois de retard, son encaissement ne valant pas de la part du PROMETTANT accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliqueront au cours des délais de paiement qui seront, le cas échéant, accordés judiciairement au débiteur.

3- LIEU DE PAIEMENT

Les sommes dues tant en principal qu'en intérêts seront payables par virement à l'ordre du compte centralisateur de l'opération qui sera indiqué dans l'acte authentique de vente, et pour la dernière fraction du prix des travaux exigible à la livraison par **chèque de banque** ou virement reçu à la date de valeur de la livraison.

4- INDIVISIBILITE

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès du BENEFICIAIRE avant leur complète libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

5- GARANTIE DU PAIEMENT DU PRIX DES TRAVAUX PAYABLE A TERME

Le paiement du prix des travaux stipulé payable à terme sera garanti par l'inscription, aux frais du BENEFICIAIRE, du privilège de vendeur sur les biens, indépendamment de l'action résolutoire que le PROMETTANT entend également se réserver aux termes de l'acte de vente, pour une durée d'un an à compter de la date prévue pour l'achèvement des travaux.

Le PROMETTANT pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'Acquéreur, une copie exécutoire de l'acte de vente.

6- RESOLUTION POUR FAUTE DE PAIEMENT DU PRIX DES TRAVAUX A SON ECHEANCE

En outre, il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix des travaux, le PROMETTANT se réserve le droit de demander, si bon lui semble, la résolution de la vente.

En cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour quelque cause que ce soit, la partie à laquelle cette résolution sera imputable, sera redevable envers l'autre d'une indemnité égale à dix pour cent (10 %) du prix à titre de dommages et intérêts forfaitairement calculés.

Toutefois, si l'une des parties établit qu'elle a éprouvé un préjudice distinct de celui résultant de la rupture du contrat, elle pourra exiger le paiement par l'autre partie de tous dommages et intérêts afférents à ce dernier préjudice.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par la société RESIDENTIAL PARTNERS, dont le siège est à PARIS (75116) 4 rue de Lasteyrie, titulaire d'un mandat donné par le PROMETTANT sous le numéro 1841 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le PROMETTANT qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération conforme au mandat.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est inclus dans le prix indiqué ci-dessus.

STIPULATION DE PENALITE - CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme correspondant à **DIX (10 %) du prix de la présente vente** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

DEPOT DE GARANTIE - SEQUESTRE

A titre de dépôt de garantie, l'**ACQUEREUR** déposera la somme précisée dans les conditions visées au **TITRE II** au moyen d'un **virement bancaire, au plus tard dans un délai de 10 jours à compter de la signature des présentes**, en la comptabilité de l'office notarial sis à PARIS (VIIème arrondissement) 137 rue de l'Université sur un compte ouvert au nom du tiers convenu ci-après désigné et dont les références bancaires sont l'IBAN est le suivant :

	Relevé d'Identité Bancaire		
	Relevé d'Identité Bancaire DRFIP PARIS 94 RUE DE REAUMUR 75104 PARIS		
Cadre réservé au destinataire du relevé			
137 NOTAIRES 137 RUE DE L UNIVERSITE 75007 PARIS			
Domiciliation : SIEGE SOCIAL			
Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000119462Z	08
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR7340031000010000119462Z08			
Identifiant International de la banque (BIC) CDCGFRPPXXX			
Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.			

Qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil. Le simple encaissement des sommes par le séquestre et l'inscription des écritures dans ses livres vaudra acceptation de la mission qui lui est ci-dessous confiée.

En cas de non versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues si bon semble au PROMETTANT.
Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

I – Cette somme viendra en déduction de la fraction du prix exigible comptant lors de la réalisation de l'acte authentique.

II – En cas de non réalisation des présentes par la faute du BENEFICIAIRE, et conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra remettre les fonds au PROMETTANT que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

En pareille hypothèse, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à verser au **PROMETTANT** le surplus de la clause pénale ci-dessus dans les dix (10) jours de la constatation de son défaut dans les conditions ci-dessus.

III – En cas de non réalisation des présentes hors la faute du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT donne dès maintenant pouvoir au séquestre de remettre les fonds au BENEFICIAIRE.

IV – Pour le cas où le **BENEFICIAIRE** userait de la faculté de rétractation, dans la mesure où il en bénéficie, la somme séquestrée lui sera restituée et le séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

1°) CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER - DROIT DE PREEMPTION :

La promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le **BIEN** concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE**.

La clause pénale remise devra être restituée au **BENEFICIAIRE** dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de l'exercice du droit au domicile élu dans la déclaration.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet l'Office Notarial 137 NOTAIRES, sis à PARIS (75007) 137 rue de l'Université de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

2°) CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, sauf en ce qui concerne la condition suspensive légale d'obtention de prêt dans la mesure où elle est stipulée ci-après.

A- Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

B- Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **PROMETTANT** produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

C- Obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêt(s) :

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** une ou plusieurs offres définitives de prêts entrant dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues de se référer aux caractéristiques précisées au **TITRE II**.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard dans un **délai de TROIS (3) MOIS hors mois d'août** à compter des présentes et de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque.

Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts dans les quinze jours des présentes et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer la clause pénale qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, la clause pénale restera acquise au **PROMETTANT**.

Jusqu'à l'expiration du délai sus-visé, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de la vente seront les suivantes :

1°) Garantie d'éviction :

Le **BENEFICIAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe sur les **BIENS** objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur lesdits **BIENS**,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur les **BIENS** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à la vente,
- qu'outre les travaux à sa charge en vertu des Présentes, les **BIENS** n'auront pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination,
- que la vente ne sera pas précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

Le cas échéant, le **PROMETTANT** s'obligera à fournir au demandeur d'une action éventuelle en rescision pour lésion, le complément du juste prix conformément à l'article 1681 du Code civil, de façon à arrêter le cours de cette action, afin que le **BENEFICIAIRE** ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, le **PROMETTANT** s'obligeant dès à présent à le mettre hors de cause de toute procédure.

2°) Etat des biens :

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes puis lors de la livraison des **BIENS**, subrogé dans tous les droits du **PROMETTANT** relativement aux **BIENS**.

Le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, compte tenu de sa qualité de professionnel de l'immobilier et eu égard aux travaux réalisés entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, achevés il y a moins de dix ans entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil.

3°) Contenance du terrain d'assiette des BIENS :

Le **PROMETTANT** ne confère au **BENEFICIAIRE** aucune garantie de contenance du terrain d'assiette des **BIENS** telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

4°) Servitudes :

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux,
- de la loi,
- de l'état descriptif de division et règlement de copropriété,
- des titres de propriété antérieurs,

- de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou l'**IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, à l'exception des servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

5°) Situation hypothécaire :

Le **PROMETTANT** réglera s'il y a lieu, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes pouvant être dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées qui ne s'éteindrait pas automatiquement du fait du paiement par le **BENEFICIAIRE** de la totalité du prix stipulé aux Présentes, et ce au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'acte de vente.

A cet égard, le **PROMETTANT** déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

6°) Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation :

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire de la conclusion à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation des **BIENS** à compter de leur livraison. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **PROMETTANT** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

7°) Impôts et charges :

Le **PROMETTANT** devenu **VENDEUR** fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière jusqu'à la livraison, le **BENEFICIAIRE** devenu **ACQUEREUR** devant toutefois rembourser directement au **PROMETTANT** devenu **VENDEUR** le prorata de cette taxe pour la période courue de la date de livraison au 31 décembre suivant.

8°) Assurance-incendie :

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, à compter du jour de son entrée en jouissance, de la souscription de toute police d'assurance destinée à garantir les **BIENS**. En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne continuera pas les polices d'assurance garantissant les **BIENS** souscrites par le **PROMETTANT** et confère à cet effet mandat à ce dernier, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes et de la livraison des **BIENS** par suite de la réalisation des travaux à sa charge.

9°) Frais :

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

Le jour de l'Acte de Vente, le **BENEFICIAIRE** remboursera au **PROMETTANT**, la somme représentant la quote-part des frais de l'état descriptif de division/règlement de copropriété au titre des **BIENS**.

PROJET DE CONSTRUCTION / RENOVATION INITIE PAR LE PROMETTANT

Le **PROMETTANT** s'est porté acquéreur de l'Ensemble Immobilier en vue de procéder à la réhabilitation du bâtiment existant (R+5) en 34 logements (dont celui compris aux Présentes) et 2 commerces en rez-de-chaussée, avec un ascenseur desservant les niveaux du RDC au R+4.

Après réalisation desdits travaux, l'Ensemble Immobilier développera une surface de plancher globale de 1.195,27 m² environ.

1°) AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES DE CONSTRUIRE OBTENUES PAR LE PROMETTANT :

En vue de la réalisation de ce projet, le **PROMETTANT** déclare avoir obtenu les autorisations administratives ci-dessous relatées, savoir :

A- Arrêté de permis de construire

Le **PROMETTANT** déclare qu'il a lui été délivré par Monsieur le Maire de la Commune de NICE, suivant arrêté numéro PC 06088 20 S0278, en date du 6 mai 2021, le permis de construire nécessaire à la réalisation du projet susdécrit.

B- Affichage de l'arrêté de permis de construire valant autorisation de démolir

L'arrêté de permis de construire PC 06088 20 S0278, en date du 6 mai 2021 a fait l'objet d'un affichage sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître François FRANCK, clerc habilité aux constats de la SAS Huissier-06, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice dont le siège est 31 rue de Paris à NICE (06000), constatant l'affichage sur le terrain le 31 mai 2021, le 30 juin 2021 et le 2 août 2021.

C- Caractère définitif de l'arrêté de permis de construire

L'arrêté de permis de construire PC 06088 20 S0278 en date du 6 mai 2021 a été transmis en préfecture au titre du contrôle de légalité dès le 6 mai 2021.

Il résulte d'une attestation émanant de la Mairie de NICE, en date du 22 décembre 2021, ce qui suit littéralement rapporté par extrait, savoir :

« Sous réserve du parfait accomplissement des formalités d'affichage sur site par vos soins, je vous informe que le tribunal administratif de Nice n'a communiqué à l'administration municipale aucun recours de tiers à l'annulation et à la suspension d'exécution de cet arrêté, sachant que pour conforter cette information, et comme le permet l'article R. 600-7 du code de l'urbanisme, vous avez toute faculté de prendre attache auprès du greffe de ce tribunal (18 avenue des Fleurs CS 61039 06050 Nice Cedex1 04.89.97.86.00. @ : greffe.ta-nice@juradm.fr) pour en obtenir une attestation certifiée d'absence de recours contentieux.

J'ajoute que le Préfet, dans le cadre de sa mission de contrôle des actes des collectivités territoriales décentralisées, n'a pas formulé d'observations sur ce dossier ni manifesté son intention de déférer la décision en découlant à la censure du juge administratif.

[...]

Enfin je peux vous confirmer qu'un affichage portant mention de l'arrêté dont il s'agit a bien été régulièrement et continûment effectué durant la période impartie, au sein des locaux municipaux prévus cet effet, 5-7 place Général de Gaulle, et n'a pas fait l'objet d'une mesure de retrait administratif dans les conditions et délais prescrits à l'article L424-5 du code de l'urbanisme. »

Il résulte d'une attestation émanant de ma greffière du Tribunal Administratif de NICE, en date du 14 décembre 2021, ce qui suit littéralement rapporté par extrait, savoir :

« En réponse à votre courriel du 9 décembre 2021 aux termes duquel vous sollicités une attestation de non recours concernant le permis de construire référencé ci-dessus et délivré par le maire de Nice, je vous informe qu'après recherches et au vu des éléments communiqués, aucun recours contentieux n'est enregistré à ce jour au greffe du tribunal administratif de Nice. ».

D- Déclaration d'ouverture du chantier

Le **PROMETTANT** déclare avoir souscrit en date du 4 février 2022 la déclaration d'ouverture du chantier à compter du 7 février 2022

Le **PROMETTANT** indiquera au jour de l'Acte de Vente, au **BENEFICIAIRE** le stade d'avancement des travaux réalisés sur l'Ensemble Immobilier à cette date et fournira l'attestation correspondante établie par l'Homme de l'art.

Le **PROMETTANT** s'engage à réaliser les travaux conformément aux autorisations de construire obtenues et à la notice ci-dessus visées. En cas de non-conformité le **PROMETTANT** s'engage à effectuer les travaux de reprise exigés par l'administration pour se mettre en conformité dans les meilleurs délais.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES A LA VENTE EN ETAT FUTUR DE RENOVATION - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION / RENOVATION INITIE PAR LE PROMETTANT

1°) ENGAGEMENT DE REALISER ET D'ACHEVER LES TRAVAUX :

L'Acte de vente devant découler des Présentes interviendra 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 dudit Code ; les stipulations contractuelles ci-après précisent les conditions de la poursuite, de l'achèvement et de la livraison des travaux.

En application de l'article L. 262-2 du Code de la construction et de l'habitation, le **PROMETTANT** conservera la qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux lui incombant.

Le **PROMETTANT** s'obligera à poursuivre les travaux lui incombant jusqu'à l'achèvement de ceux-ci en conformité avec la Notice Descriptive et les plans ci-annexés de même qu'avec les autorisations administratives de construire obtenues.

2°) DEFINITION CONVENTIONNELLE DE L'ACHEVEMENT

L'achèvement des travaux s'entend tel qu'il est défini par l'article R 262-4 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduit :

« Les travaux de rénovation sont réputés achevés au sens des articles L. 262-7, R. 262-10 et R. 262-13 lorsque ceux prévus au contrat, mentionnés à l'article L. 262-1, sont exécutés. Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pris en considération ni les défauts de conformité avec les prévisions du contrat lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages nouveaux impropres à leur utilisation.

Ce constat d'achèvement résulte de la déclaration certifiée par un homme de l'art, désigné par accord entre les parties.

En cas de désaccord entre les parties, l'achèvement des travaux est constaté par une personne qualifiée, désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble parmi celles que le tribunal commet habituellement.

La constatation de l'achèvement des travaux n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article L. 262-3. »

D'un commun accord entre les parties, l'homme de l'art désigné pour constater l'achèvement des travaux est la Société WEEN CONSULTING dont le siège est à NICE (06300) 17 Impasse Jeanne Marlin représentée par Monsieur Stéphane Dumoutier, [MSG13] maître d'œuvre d'exécution du projet de construction.

3°) CONFORMITE ADMINISTRATIVE :

Le Promettant devenu Vendeur s'obligera à établir dans les meilleurs délais à compter de l'achèvement des travaux objet du permis de construire, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prescrite par l'article R.462-1 du Code de l'urbanisme.

Le Promettant devenu Vendeur s'obligera à faire toute diligence pour justifier à l'Acquéreur de la déclaration de conformité des travaux et de la non opposition administrative à cette déclaration de conformité.

A cette fin, le Promettant devenu Vendeur s'obligera à produire à l'Acquéreur l'attestation visée à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme créée par les articles 9 et 26 du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.

Le Promettant devenu Vendeur s'obligera à notifier au syndic l'attestation sus-visée dans le mois de la notification qui lui en aura été faite et à en effectuer le dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial 137 NOTAIRES ci-avant nommée. Il sera également tenu de notifier au syndic dans le même délai d'UN (1) MOIS toute opposition à la déclaration de conformité qui lui serait notifiée ; en cas d'opposition à la déclaration de conformité formulée par l'administration compétente dans le délai qui lui est imparti le Vendeur s'obligera soit à effectuer les travaux nécessaires pour lever cette opposition, soit à obtenir une nouvelle autorisation administrative lui permettant de lever cette opposition, le tout dans le strict respect des obligations contractuelles résultant du présent contrat de réservation.

Le Bénéficiaire devenu Acquéreur s'interdira d'exécuter ou de faire exécuter dans les biens vendus après sa prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité ou encore de donner à tout ou partie des biens vendus, une affectation susceptible de faire obstacle à cette délivrance ou encore de demander ou de faire demander toutes autorisations administratives pouvant mettre obstacle à la délivrance de ladite attestation de non contestation de la conformité.

Il s'obligera à insérer cette interdiction dans tout bail portant sur tout ou partie des biens vendus ou dans tout acte de vente qu'il consentirait portant sur tout ou partie des biens vendus.

A défaut, le Bénéficiaire devenu l'Acquéreur supporterait la charge financière de la remise en état permettant la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

En aucun cas, la responsabilité du Promettant devenu Vendeur ne pourra être recherchée si le défaut d'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité résulte d'agissements de l'Acquéreur ou de ses ayants droit ou ayants cause.

En particulier, le **BENEFICIAIRE** devra obligatoirement reprendre à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité, tous travaux d'aménagement intérieur qu'il aurait réalisé et qui feraient obstacle à l'obtention de l'attestation de non opposition à conformité. Ces travaux de reprise devront être réalisés au plus tard dans le mois de la notification de l'opposition à conformité causée par les travaux réalisés par le **BENEFICIAIRE**.

Le Bénéficiaire devenu Acquéreur s'obligera également à laisser le libre accès des biens aux entreprises du Vendeur, pour permettre à celui-ci d'effectuer les travaux qui seraient nécessaires en cas de contestation par les autorités compétentes de la conformité des travaux au permis de construire.

4°) CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX :

Pour l'exécution des travaux à réaliser et ci-dessus définis, le Promettant s'oblige à se conformer aux plans et à la Notice Descriptive visés ci-avant.

Dans le cas où la fourniture ou la mise en oeuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et ce pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficultés d'importation, pénurie de main-d'oeuvre spécialisée, impératifs techniques), le PROMETTANT pourra les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalente. Il pourra également être amené à modifier l'implantation ou la dimension d'éléments dissociables si des impératifs techniques le justifiaient.

En outre, seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (telles que déplacement des gaines techniques, soffites ou faux-plafonds...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural soit l'harmonie de l'immeuble qui seraient apportées en cours de travaux par le Vendeur en accord avec le maître d'œuvre.

De même, en cas d'impératif technique ou de contrainte administrative, il pourra être implanté tous regards de visite et toutes canalisations enterrées ou apparentes sous les éventuels jardins privatifs.

Il est à noter que sur les plans, ne figurent pas en général les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations, radiateurs, ... ; toutefois lorsque ces éléments sont figurés, ils le sont à titre indicatif, le positionnement définitif de ces ouvrages étant susceptibles d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'état.

Le Bénéficiaire déclare accepter par avance des modifications.

De même sur les éventuels balcons ou terrasses, constituant des parties communes à jouissance privative, le Bénéficiaire devenu Acquéreur supportera d'éventuels passages de canalisations, sorties, voies ou édicules, générés par des contraintes techniques de la construction.

5°) DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX :

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 262-4, d) du Code de la construction et de l'habitation, le **PROMETTANT** s'engage à achever les travaux, au plus tard dans le 31 juillet 2023, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Seront considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison les événements suivants :

- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),
- les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,
- le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants,
- la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants (la justification sera apportée par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée AR adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant),
- la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprise(s) défaillante(s), en redressement ou en liquidation judiciaires,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux,
- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- la découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- les décisions, mesures, contraintes ou prescriptions administratives imposant des limitations ou interdictions de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité au chantier.
- les mesures sanitaires prescrites par les autorités administratives ainsi que les cas d'épidémie ou de pandémie ayant une incidence sur l'organisation ou le déroulement du chantier.
- les troubles résultant d'hostilité, mouvements de rue, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations.
- Les retards causés par le déroulement de manière concomitante de chantier voisin (difficulté d'accès,...),
- Les retards imputés à tous éléments imprévus tels que l'occupation, le squat et la non-libération des lieux, et les sinistres occasionnant un arrêt partiel ou total du chantier,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.R.D.F.-G.R.D.F, compagnie des eaux, France Télécom, etc.), et/ou à la collectivité locale (Ville, Département, etc.) en charge des travaux de voirie, de réseaux divers en vue de la desserte de l'immeuble et de dépollution,

- les vols, dégradations, actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, les délais nécessaires au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages ainsi causés,
- les difficultés d'approvisionnement,
- retard dans la délivrance d'autorisations administratives et notamment de tout permis de construire modificatif nécessaire à l'achèvement du programme purgées de tout recours, retrait et déferé préfectoral,
- l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par le **BENEFICIAIRE**,
- les retards de paiement du **BENEFICIAIRE** dans le règlement des appels de fonds concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs.

Le délai de livraison et d'achèvement sera également prorogé pour tenir compte des répercussions de tout épisode épidémique ou pandémique, dont l'épisode en cours de covid-19, ainsi que pour tenir compte des conséquences des mesures prises pour y répondre.

Cette cause légitime de suspension des délais est indépendante de toutes les autres causes et ne prive pas les autres causes légitimes de trouver leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.

En cas de survenance d'une ou de plusieurs causes légitimes de suspension du délai de livraison, l'époque de livraison sera différée d'un temps égal au double à celui pendant lequel l'évènement considéré aura été justifié.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi sous sa propre responsabilité, par le maître d'oeuvre ou l'architecte ayant la responsabilité des travaux.

L'ensemble immobilier dont s'agit, comprend des locaux dont la réalisation pourrait ne pas être simultanée. En conséquence, le **BENEFICIAIRE** supportera les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier pour le cas où cette finition aurait lieu postérieurement à la livraison de ses locaux et renonce expressément à tous recours pour troubles de jouissance de ce fait.

6°) CONSERVATION PAR LE PROMETTANT DE LA QUALITE DE MAITRE D'OUVRAGE :

Conformément aux dispositions de l'article L. 262-2 du Code de la construction et de l'habitation, le **PROMETTANT** conservera, malgré la vente, la qualité de Maître d'Ouvrage vis-à-vis de l'architecte, des entrepreneurs ou des autres techniciens ou "hommes de l'Art", vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers.

En conséquence, le **PROMETTANT** restera seul qualifié, pour choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris les travaux nécessaires à la levée des réserves.

Le **PROMETTANT** aura également le pouvoir de faire toute demande d'autorisation ou déclaration prévue au Code de l'urbanisme et nécessaires à la réalisation des travaux faisant l'objet du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de travaux à la charge du **PROMETTANT** et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs ou autres intervenants.

Il est rappelé qu'il résulte de L. 262-2 du Code de la construction et de l'habitation que la conservation par le **PROMETTANT** de la qualité de Maître de l'Ouvrage ne prend fin qu'après réception définitive de l'ouvrage prévu au même article.

7°) POUVOIRS :

En contrepartie des obligations que contractera le PROMETTANT et afin de lui donner les moyens de tenir ces engagements, le BENEFICIAIRE confèrera au PROMETTANT qui accepte, tous pouvoirs à l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les parties communes et indispensables à la réalisation des travaux prévus au contrat.

Ce mandat concerne également les actes indispensables à la réalisation des travaux du ou des bâtiments de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens promis.

Ce mandat comportera le pouvoir pour le PROMETTANT de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires, le cas échéant :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire délivré ;
- pour les travaux portant sur le bâtiment faisant l'objet de la promesse auxquels pourrait être subordonnée la délivrance d'un tel permis pour les travaux sur d'autres bâtiments concernés par le mandat ;
- pour assurer la desserte de ces immeubles ou leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Le programme de construction-réhabilitation (nombre d'appartements, types...) n'est donné qu'à titre indicatif, par suite le **PROMETTANT** se réserve le droit d'apporter toutes modifications nécessaires ou utiles à son programme, sous réserve de ne pas dénaturer le projet initial, et des autorisations administratives que le **PROMETTANT** devrait solliciter

Ce mandat ne sera pas révocable. Il se transmettra de plein droit aux ayants droit du BENEFICIAIRE, par exemple en cas de décès ou de cession des droits qu'il tient de la présente vente.

Concernant la Copropriété :

Le BENEFICIAIRE confèrera au PROMETTANT le pouvoir de modifier l'état descriptif de division et règlement de copropriété et tous actes complémentaires pouvant régir l'Ensemble Immobilier, qui seraient la conséquence des actes ci-dessus à l'exception de ce qui pourrait toucher les BIENS ou les charges y afférentes.

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'immeuble, telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

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

En conséquence, ces pouvoirs seront tous stipulés irrévocables.

Ils expireront lors de la constatation de l'achèvement certifiée par "l'Homme de l'Art" ET postérieurement à la délivrance de l'attestation de non opposition à la conformité des travaux ou tout document en tenant lieu.

Ces pouvoirs seront transmis de plein droit aux ayants droit du BENEFICIAIRE qu'il s'agisse d'une mutation entre vifs, volontaire ou forcée ou à cause de mort.

Le PROMETTANT devra rendre compte à ses mandants et notamment au BENEFICIAIRE, conformément à l'article 1993 du Code civil.

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 PROMETTANT seront supportées par ce dernier, sans augmentation du prix, et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le PROMETTANT serait en sa qualité de mandataire redevable envers le BENEFICIAIRE.

8°) RECEPTION DES TRAVAUX :

Conformément à l'article L.262-2 du Code de la construction et de l'habitation, la réception des travaux, telle que celle-ci est définie par l'article L. 111-19 du Code de la construction et de l'habitation sera effectuée par le **PROMETTANT** pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties.

Les garanties du constructeur auxquelles est tenu le **PROMETTANT** commencent à courir à compter de la réception.

9°) LIVRAISON DES TRAVAUX :

A- Livraisons des parties privatives

Aux termes de l'article R.262-6 du Code de la construction et de l'habitation,

« Une fois les travaux achevés et constatés au sens de l'article R. 262-4, et reçus au sens de l'article R. 262-5, le vendeur convoque l'acquéreur, ou son mandataire, afin de procéder à l'établissement du procès-verbal de livraison des travaux.

« Cette convocation est notifiée à l'acquéreur ou à son mandataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reçue au moins quinze jours avant la date prévue pour la livraison ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. Le procès-verbal de réception des travaux est annexé à la convocation.

« En cas d'absence de l'acquéreur, la constatation de la livraison des travaux est faite par une personne qualifiée désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble parmi celles que le tribunal commet habituellement.

« La constatation de la livraison fait l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire qui a reçu la vente. Cette déclaration tient lieu de procès-verbal tel que visé à l'article L. 262-3.

« La constatation de la livraison est parfaite par la déclaration ainsi faite.

« Elle est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par lettre commandée avec accusé de réception. La notification vaut livraison à la date de cette réception. »

Aux termes de l'article L.262-3 du Code de la construction et de l'habitation sus-visé,

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

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

Les réserves du Bénéficiaire devenu Acquéreur seront acceptées ou contredites par le Promettant devenu Vendeur.

Dans le cas où le Bénéficiaire contesterait l'achèvement des travaux et à défaut d'accord entre le Promettant et le Bénéficiaire dans les DIX (10) jours de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, les parties conviennent de s'en remettre à l'avis d'un Homme de l'art.

L'Homme de l'art sera désigné d'un commun accord entre les Parties dans les DIX (10) jours de l'établissement dudit procès-verbal contenant refus de constat de l'achèvement des BIENS.

Au cas où le Promettant et le Bénéficiaire ne se mettraient pas d'accord à titre subsidiaire sur le choix de l'Homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des BIENS statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de l'Homme de l'art, et éventuellement par sa désignation par voie de référé, seront à la charge de la Partie dont la voie aura été contredite par l'Homme de l'art.

Si l'Homme de l'art conclut que les Biens sont achevés, la partie du prix des travaux exigible à la livraison sera réputée due à dater du jour où le Promettant aura convoqué le Bénéficiaire pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de constatation de l'achèvement, avec application des pénalités de retard prévues ci-dessus.

A compter de la signature du procès-verbal de livraison, le Promettant s'oblige à effectuer les travaux nécessaires à la levée des éventuelles réserves mentionnées et numérotées au procès-verbal de livraison dans les meilleurs délais.

Le Bénéficiaire s'oblige à laisser pénétrer dans les BIENS, sur simple demande écrite des intéressés, des représentants du Promettant, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour parachever les locaux, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles aux fins de réalisation des travaux de levée des réserves, ces derniers s'engageant à minimiser toute atteinte à la jouissance des BIENS s'ils devaient intervenir après la mise à Livraison au Bénéficiaire.

Relativement à ces travaux, ceux-ci devront être programmés et exécutés dans les conditions et délais compatibles avec la jouissance des BIENS de manière à n'entraîner dans toute la mesure du possible aucune gêne dans l'utilisation des BIENS dans le cadre d'un planning précis qui sera soumis à l'agrément du Bénéficiaire, avec exécution en dehors des heures ouvrables uniquement si indispensable.

Le Bénéficiaire s'oblige à souffrir ces travaux sans indemnité.

Les travaux liés à la levée des réserves resteront sous la garde et aux risques du Promettant jusqu'à la date de la signature du procès-verbal de levée des réserves par le Bénéficiaire.

Le Promettant invitera par courrier recommandé avec accusé de réception et courriel le Bénéficiaire à constater sur place la levée des réserves avec un préavis de dix (10) Jours Ouvrés.

Il sera joint à chacune de ces invitations la liste des réserves levées dont la constatation est demandée par le Promettant.

Si le Bénéficiaire ne se présente pas à la convocation, les réserves correspondantes seront réputées levées, et le Promettant adressera au Bénéficiaire une attestation précisant que les réserves sont levées au sens du maître d'œuvre.

A la levée de l'intégralité des réserves, il sera établi contradictoirement un procès-verbal de levée de toutes les réserves.

En cas de difficulté en ce qui concerne la constatation de la levée des réserves figurant dans le procès-verbal de constatation de l'achèvement et de livraison et afin d'éviter tous litiges entre elles, les Parties conviennent de s'en remettre à l'opinion de l'Homme de l'Art qui indiquera au fur et à mesure les réserves levées par l'exécution des travaux prévus.

L'Homme de l'Art aura la mission définie ci-dessus et son avis s'imposera aux Parties.

B- Livraisons des parties communes

Le Bénéficiaire devenu Acquéreur constituera le syndic de copropriété alors en fonction pour son mandataire exclusif, à l'effet de prendre possession des parties communes.

Le syndic prendra, dans les mêmes conditions que celles-ci-dessus définies au A- livraison des parties communes en formulant les réserves qu'il jugera nécessaires.

Le syndic a seul qualité pour signer le procès-verbal de livraison qui engagera les copropriétaires, sans qu'il soit nécessaire de le faire entériner ultérieurement par une assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic devra rendre compte de son mandat lors de l'assemblée générale des copropriétaires qui suivra la prise de possession des parties communes.

Ce mandat étant conféré dans l'intérêt commun de tous les acquéreurs, est stipulé irrévocable.

A ce sujet, le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE** qu'il donnera pouvoirs, en qualité de syndic provisoire, à l'effet de convoquer la première assemblée générale de copropriétaires et pour procéder à la livraison des parties communes à un syndic professionnel que le **PROMETTANT** choisira de manière discrétionnaire.

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'Article 17 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 55 de la loi dite ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 :

«Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

A défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.»

Au cas où le syndic ne répondrait pas à la convocation du **PROMETTANT**, il sera à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception.

Et dans le cas où alors il ne serait pas encore ni présent, ni valablement représenté à la date fixée par cette convocation, le procès-verbal d'état des lieux sera établi par le **PROMETTANT** seul et notifié au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

La première présentation par les services de la Poste emportera opposabilité dudit procès-verbal au syndic et vaudra mise à disposition par le **PROMETTANT** au syndic des parties communes et transfert des risques inhérents.

10°) VERIFICATION DE LA CONFORMITE :

Toutes contestations relatives à la conformité des Biens livrés avec les engagements pris par le **PROMETTANT** devront être constatées dans le procès-verbal de livraison ou notifiées par lettre recommandée, avec accusé de réception, à celui-ci, dans le délai de un (1) mois à compter de la livraison des lieux, à peine de déchéance du **BENEFICIAIRE** de tous droits et actions en raison de ces défauts.

11°) GARANTIE DES VICES :

A- Garantie des vices cachés

Sur l'existant, le Promettant devenu Vendeur en sa qualité de vendeur professionnel au sens de la loi n°78-23 du 10 janvier 1978 sera tenu des conséquences des défauts ou vices cachés.

En ce qui concerne les travaux, l'article L.262-2 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation dispose que le vendeur est tenu, pour les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L.262-1, par les garanties prévues par les articles L.111-13 ; L.111-15 (relatifs à la garantie décennale) et L.111-16 (relatif à la garantie biennale) dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces articles.

B- Garantie des vices et défauts de conformité apparents

Conformément à l'article L.262-3 du Code de la construction et de l'habitation, les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux devront être dénoncés dans le procès-verbal de livraison des travaux ou dans le délai d'un mois après cette livraison.

L'action en réparation de ces vices de construction apparents peut alors être intentée dans un délai d'un an après la livraison.

Aux termes du deuxième alinéa de l'article L 262-2 du Code de la construction et de l'habitation, la réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties mentionnées au dernier alinéa du même article.

Cette garantie des vices et défauts de conformité apparents ne s'appliquera pas dans l'éventualité où la vente des biens ne serait plus assujettie aux dispositions légales du régime de la vente d'immeuble à rénover.

12°) GARANTIE D'ACHEVEMENT CONFEEE PAR UN TIERS CAUTIONNEMENT :

Conformément aux dispositions de l'article L. 262-4, e) du Code de la construction et de l'habitation, le **PROMETTANT** fournira au **BENEFICIAIRE** la garantie d'achèvement des Biens et droits immobiliers vendus, sous la forme prévue par l'article L. 262-7 du même code au plus tard le jour de l'Acte de Vente.

Le bénéfice de ce cautionnement sera accepté par le **BENEFICIAIRE**, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, aux termes de l'Acte de vente.

13°) ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

A- Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des Assurances, le PROMETTANT s'engage à souscrire une assurance « Dommages-Ouvrage » préalablement à la signature de l'Acte de Vente.

Ce contrat d'assurance sera souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances, par le PROMETTANT, auprès d'une compagnie d'assurance ayant son siège social en France, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs des Biens, lesquels ont la qualité d'assurés.

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un (1) an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, le Réservataire pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes devra en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommages, conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre « Obligations réciproques des parties » de l'annexe II à l'article A 241-1 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq (5) jours imposé par cet alinéa.

B- Assurance de responsabilité de constructeur non réalisateur

Le PROMETTANT déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des Assurances, il sera couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, par contrat de « Responsabilité décennale des Constructeurs non Réalisateurs », souscrit auprès d'une compagnie d'assurance ayant son siège social en France, préalablement à la signature de l'Acte de Vente.

Il s'oblige à transmettre au syndic la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

Cette police comprendra également la couverture relative aux dommages immatériels consécutifs.

C- Tous risques chantier (TRC)

Le PROMETTANT déclare qu'il sera couvert en outre par un contrat d'assurance « Tous Risques Chantier », souscrit auprès d'une compagnie d'assurance ayant son siège en France, préalablement à la signature de l'Acte de Vente.

Les risques relevant d'une police de type multirisques (incendie, foudre, explosion, dommages électriques, dégât des eaux, ...) seront couverts par la police TRC jusqu'à la réception et la Livraison des ouvrages.

La garantie de ce contrat prendra fin à la date de réception/Livraison de l'Ensemble Immobilier, suivie de douze (12) mois de maintenance visite.

Le PROMETTANT s'oblige à proroger la police TRC en cas de retard dans la réalisation des travaux de l'Ensemble Immobilier.

14°) DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE :

Le **PROMETTANT** s'oblige à faire établir par le coordinateur de chantier le Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage visé par l'article L 4532-7 du Code du Travail et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire chargé de recevoir les actes de vente ainsi qu'à en transmettre un exemplaire au syndic de copropriété.

15°) RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :

Article 1792

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 1792-1

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

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 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 1792-3

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 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques - Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Plomb

Les dispositions de la Loi 98-657 du 29 Juillet 1998 et les décrets 99-943 et 484 et arrêtés pris pour leur application, contiennent diverses mesures de lutte contre le saturnisme et comportent notamment l'obligation pour le **PROMETTANT** ou le **VENDEUR** d'un Immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant 1948, situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par arrêté préfectoral, d'annexer à la promesse de vente ou à la vente, un état des risques d'accessibilité plomb de moins d'un an, lui permettant de s'exonérer de la garantie des vices cachés constitués par l'accessibilité au plomb.

A cet égard, le **PROMETTANT** déclare :

- que les Biens seront affectés à un usage d'habitation,
- que les Biens sont situés dans une zone d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée suivant arrêté préfectoral,
- qu'il n'a pas connaissance de cas de saturnisme d'un occupant de l'Immeuble ni d'un risque d'accès au plomb,
- et qu'il n'a reçu du Préfet aucune injonction de travaux.

Les parties reconnaissent être informées de la teneur des dispositions des articles L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société ACTE Cabinet, dont le siège est à LA CIOTAT (13600)45 avenue de la Coriandre, est annexé.

Le **PROMETTANT** s'engage à faire son affaire personnelle des travaux de retrait ou de recouvrement de tous matériaux contenant du plomb révélé par ledit diagnostic, afin de rendre celui-ci inaccessible.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il a été réalisé l'audit technique suivant dont copie du rapport est demeurée ci-annexée, savoir :

- diagnostic amiante établi par la Société ACTE Cabinet, dont le siège est à LA CIOTAT (13600)45 avenue de la Coriandre.

Le PROMETTANT s'engage à faire son affaire personnelle des travaux de retrait de tous matériaux amiantés révélés par ledit diagnostic.

La copie des bordereaux de suivi des déchets amiantés pourra être remis par le PROMETTANT au syndic ou au notaire chargé de recevoir les ventes ainsi que la copie du Dossier des Ouvrages Exécutés dans le cadre des travaux de retrait d'amiante.

Termites

Les dispositions de l'article 8 de la loi du 8 juin 1999 ci-après littéralement transcrites stipulent :

"En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique.

Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'état parasitaire."

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'à sa connaissance les **Biens** objet des présentes ne contiennent ni termite ni autre insecte xylophage.
- que par arrêté préfectoral la Commune de NICE a été déclarée zone contaminée par les termites.

Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

Un état relatif à la présence de termites délivré par la société ACTE Cabinet susnommée est annexé.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **PROMETTANT** déclare sous son entière responsabilité que les **BIENS** ne seront pas concernés par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **PROMETTANT** déclare sous son entière responsabilité que les **BIENS** ne seront pas concernés par cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En outre, aux termes des dispositions de l'article L 126-28.1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du même Code. L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements avec un DPE de classe G sera interdite. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

L'attention du **BENEFICIAIRE** est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2025, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le **BIEN** sera interdit à la location ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.
- Qu'à compter du 1er janvier 2034, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 230 kilowattheures par mètre carré (étiquette E) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

Le Diagnostic de Performance Energétique sera remis par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE le jour de la livraison des BIENS.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de l'équipement des **BIENS** d'un tel dispositif.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
ALEAS NATURELS MINIERES OU TECHNOLOGIQUES, SISMICITE, POTENTIEL
RADON ET SOLS POLLUES

Le **PROMETTANT** rappelle les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, ci-après littéralement repris :

Article L.125-5 :

« I. — Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.»

Il résulte de l'arrêté de Monsieur le Préfet des ALPES MARTIMES numéro AP 2020-012 du 16 mars 2020 et des pièces annexées audit arrêté que :

- Les Biens sont situés dans le périmètre d'un PPRn Approuvé.
Les risques pris en compte sont : séisme.

- Les Biens ne sont pas concernés par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN.

- Les Biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un Plan de Prévention de Risques Miniers (PPR m).

- Les Biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un Plan de Prévention de Risques Technologiques (PPR t) prescrit ou approuvé.

- Les Biens ne sont pas situés en secteur d'expropriation ou de délaissement.
- Les Biens ne sont pas situés en zone de prescription.
- Les Biens sont situés dans une zone de sismicité moyenne (zone 4).

Le Terrain n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS).

Les Biens ne sont pas situés dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Pour se conformer à son obligation d'information, le PROMETTANT a remis au BENEFICIAIRE l'état des Risques et Pollutions prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et l'article R.125-6 du même code, daté de moins de six mois.

Cet état des Risques et Pollutions accompagné de sa documentation est demeuré ci-annexé.

L'Immeuble sera par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui lui sont applicables.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le PROMETTANT de la situation de l'Immeuble au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

En outre, le **PROMETTANT** déclare que depuis qu'il en est propriétaire :

- le bien immobilier objet des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances, survenu pendant la période durant laquelle il était propriétaire du dit bien.
- et qu'il n'a pas connaissance du versement d'une telle indemnité au titre du sinistre intervenu pendant la période antérieure à sa propre acquisition.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodrômes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions dont une copie demeure annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1°) Rappel des textes :

- l'article L514-20 du Code de l'Environnement ci-après littéralement transcrit:

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

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

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

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

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Précision étant ici faite qu'aux termes du décret n°2015.1353 du 26 octobre 2015, pris en application de l'article susvisé et publié au Journal Officiel le 28 octobre 2015, il a été notamment ajouté au Code de l'environnement un article R.125-41, ci- après littéralement retranscrit :

"I. Sur la base des données dont l'Etat a connaissance entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019, la liste des secteurs d'information sur les sols est établie par le représentant de l'Etat dans le département avant le 1er janvier 2019.

« II. Dans chaque département, le préfet arrête par commune un ou plusieurs projets de création de secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6."

En application desdites dispositions, le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'Immeuble n'est pas situé dans le champ d'application d'un périmètre des Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS) au sens des dispositions du décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 intégré depuis dans le Code de l'environnement.

Laquelle déclaration est corroborée par l'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS ci-dessus visé et annexé.

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

2°) Déclarations du PROMETTANT :

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a été exploitée dans les **BIENS**.

3°) Compte-rendu d'interrogation des bases de données BASIAS, BASOL et ICPE :

Seront déposés au rang des minutes de l'office notarial sis à PARIS (VIIème arrondissement) 137 rue de l'Université, les comptes-rendus d'interrogation sur les Biens des bases « BASIAS » et « BASOL » ainsi que la Base répertoriant les installations classées, concernant la Commune de NICE.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

1°) Syndic :

Le syndic provisoire sera nommé par le **PROMETTANT** conformément aux dispositions du règlement de copropriété à établir.

Il conservera la qualité de syndic provisoire jusqu'à la première réunion de l'assemblée générale des copropriétaires, ce que le **BENEFICIAIRE** accepte et ratifie expressément.

Jusqu'à ce qu'il soit procédé à la nomination d'un syndic par l'Assemblée Générale des copropriétaires, le syndic provisoire, dans l'exercice de sa mission, devra :

- convoquer la première assemblée générale de copropriétaires selon les formes et délais légaux, à l'occasion de laquelle sera désigné le syndic de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et ce dans le respect des dispositions de la Loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014, entrée en vigueur le 27 Mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (A.L.U.R.).
- assurer les parties communes et organiser les services généraux.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

2°) Pouvoirs au syndic pour réceptionner les parties communes :

Le **BENEFICIAIRE** donne, en outre, tous pouvoirs au syndic provisoire pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à déposer au rang des minutes de l'Office Notarial sis à PARIS (VIIème arrondissement) 137 rue de l'Université, et en prendre possession, ainsi que pour procéder à la levée des réserves le cas échéant.

La date de prise de possession des parties communes est indépendante de celle de la prise de possession des parties privatives.

Le syndic provisoire devra rendre compte de son mandat lors de la première assemblée générale de copropriétaires qui suivra sa prise de possession.

Ce mandat étant conféré dans l'intérêt commun des différents acquéreurs, est stipulé irrévocable.

3°) Règlement de copropriété :

Le **BENEFICIAIRE** s'obligera à respecter et à faire respecter par ses ayants-droit et locataires, auxquels il devra le communiquer, les dispositions du règlement de copropriété dont une copie lui sera remise et il s'obligera à en exécuter toutes les obligations en résultant, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **PROMETTANT**.

4°) Paiement des charges de copropriété et autres :

Le **BENEFICIAIRE** devra supporter sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **PROMETTANT** aura convoqué le **BENEFICIAIRE** pour la livraison (première convocation).
Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

FISCALITE

1°) REGIME FISCAL DE LA VENTE :

Le **PROMETTANT** déclare :

- être assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts (CGI),
- que l'immeuble vendu est achevé depuis plus de cinq (5) ans, les travaux à réaliser n'ayant pas pour effet de le rendre à l'état neuf au sens du 2°) du 2. Du I de l'article 257 du Code Général des Impôts ,
- ne pas opter pour un assujettissement de la présente opération à la TVA.

En conséquence la mutation à intervenir en exécution des Présentes sera hors champ d'application de la TVA.

Le Bénéficiaire déclare ne pas être assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts (CGI).

La vente, si elle se réalise, sera donc soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu à l'article 1594D du Code Général des Impôts dont l'assiette est constituée par le prix de vente des biens immobiliers objet des présentes et les éventuelles charges augmentatives telle que la quote-part des frais d'établissement de l'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété.

Par ailleurs, le **PROMETTANT** déclare avoir demandé dans son acte d'acquisition à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

En conséquence, il a déclaré à l'acte qu'il s'engageait à revendre le **BIEN** au plus tard le 31 janvier 2024.

Par suite, la vente devant venir en exécution des Présentes interviendra dans le délai imparti.

2°) PLUS-VALUES :

La mutation n'entrera pas dans le champ d'application des dispositions du Code Général des Impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute personne morale dont il serait associé majoritaire ou mandataire social, qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Cette faculté de substitution pourra être exercée au plus tard dans le mois suivant la signature des présentes.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du **BENEFICIAIRE** originaire, seule la substitution étant dans ce cas nulle et non avenue. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente, le **BENEFICIAIRE** reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration. Si le **BENEFICIAIRE** substituant ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra être possible qu'au profit d'un **BENEFICIAIRE** ne pouvant pas lui aussi se prévaloir desdites dispositions.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente et leur toute propriété.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** des **BIENS** objet des présentes.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne le dépôt de garantie, il ne sera pas du et celui versé devra être restitué, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

PROVISION SUR FRAIS

En plus du dépôt de garantie, et à titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** versera au compte de l'Office Notarial 137 NOTAIRES sis à PARIS (75007) 137 rue de l'Université, la somme de **SEPT CENT EUROS (700,00 EUR)**.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique. Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance d'une des Parties, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation par le Bénéficiaire s'il existe, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

POUVOIRS

Les parties confèrent aux notaires, clerks ou collaborateurs de l'office notarial sis à PARIS (VIIème arrondissement) 137 rue de l'Université, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal Judiciaire de la situation des **BIENS**.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES

1. RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACQUEREUR ***SI ACQUISITION PAR PERSONNE(S) PHYSIQUE(S)***

ACQUEREUR

Nom
.....

Prénoms'
(dans l'ordre de l'état civil)

Adresse
.....
.....

Date de naissance mention obligatoire
.....

Lieu de naissance mention obligatoire
.....

Profession mention obligatoire
.....

Téléphone mention obligatoire
.....

Adresse mail

Situation matrimoniale

- ☐ Marié
- ☐ Veuf
- ☐ Divorcé
- ☐ Célibataire
- ☐ PACS

CONJOINT

Nom ou nom de naissance mention obligatoire
.....

Prénoms'
(dans l'ordre de l'état civil)

Adresse
.....
.....

Date de naissance mention obligatoire
.....

Lieu de naissance mention obligatoire
.....

Profession mention obligatoire
.....

Téléphone mention obligatoire
.....

Adresse mail

Situation matrimoniale

- ☐ Marié
- ☐ Veuf
- ☐ Divorcé
- ☐ Célibataire
- ☐ PACS

Si mariage

Date de mariage mention obligatoire :
.....

Lieu de mariage mention obligatoire :
.....

Régime matrimonial mention obligatoire :
.....

DATE du contrat de mariage (si contrat de mariage) mention obligatoire + joindre une copie du contrat :

Nom et adresse du notaire rédacteur du contrat de mariage :
.....
.....

Si PACS

Date mention obligatoire :

Lieu mention obligatoire :

Acquisition effectuée par: mention obligatoire

- ☐ Monsieur seul
- ☐ Madame seule
- ☐ Monsieur et Madame

Dans ce dernier cas proportion souhait es de chacun :
Monsieur %

Madame %

SI ACQUISITION PAR UNE SOCIETE

Société à créer : ☐ **OUI** ☐ **NON**

Forme juridique :

Dénomination de la société :

Siège social :

Capital :

Associés et répartition du capital :

.....

.....

.....

REMARQUE : Si société en cours de formation :

Signature des présentes par tous les associés en leurs qualités de seuls associés de la société

2. DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIER VENDUS EN L'ETAT FUTUR DE RENOVATION

LOT NUMERO [N° RCP logement]
[Description logement EDD-RCP]

3. PRIX DE VENTE ET PROVISION SUR FRAIS

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme, forfaitaire et définitif de [•] [MSG14] qui sera payable partie comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse et partie à terme ainsi qu'il sera dit ci-après.

Observation étant ici faite que ce prix ne tient pas compte :

- des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière qui seront à la charge du **BENEFICIAIRE**,
- s'il y a lieu des frais liés au financement du **BENEFICIAIRE**,
- des charges de copropriété des **BIENS** à compter de la date à laquelle il lui aura été notifié que les locaux sont mis à sa disposition. Toutefois, si des travaux particuliers demandés par le **BENEFICIAIRE** avaient pour effet de retarder cette mise à disposition, les charges de copropriété seraient dues à compter de la date à laquelle la livraison de la totalité de l'Ensemble Immobilier aurait été notifiée au syndic.
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à ce jour.
- de la quote-part des frais d'établissement de l'Etat descriptif de division et règlement de copropriété qui sera calculée proportionnellement aux tantièmes qui seront attribués aux **BIENS**.

Ainsi qu'il a été dit au **TITRE I**, le prix de vente est ventilé de la manière suivante :

- à concurrence de [•], [MSG15] soit quatre-vingt pour cent (80%) du prix global, à l'existant.
- à concurrence de [•], [MSG16] soit vingt pour cent (20%) du prix global, aux travaux devant être réalisés par le Promettant.

4. PAIEMENT DU PRIX

A- Paiement de la fraction du prix correspondant à l'existant

Le paiement de la partie du prix afférente à l'existant, soit la somme de [•], [MSG17] s'effectuera en totalité comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente par virement préalable sur le compte de l'Office Notarial chargé de recevoir ledit acte de vente.

B- Paiement de la fraction du prix correspondant aux travaux à réaliser par le PROMETTANT

Le paiement du prix des travaux à réaliser, soit la somme de ++++++ (++++ EUR) [MSG18] sera payée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** à terme suivant l'échéancier ci-dessous prévu :

- A l'achèvement des travaux
représentant la moitié du prix total des travaux

- A l'achèvement des travaux
représentant 75% du prix total des travaux

- A l'achèvement des travaux
représentant 100% du prix total des travaux

- A la livraison

Totaux

%	Travaux dans les parties communes
50	[•] EUR[MSG19]
22	[•] EUR[MSG20]
23	[•] EUR[MSG21]
5	[•] EUR[MSG22]
100	[•] EUR[MSG23]

5. Règlement DE COPROPRIETE : récupération des frais

S'agissant de la première vente après mise en copropriété, le BENEFCIAIRE s'engage à supporter sa quote-part dans les frais d'établissement de l'état descriptif-de division - règlement de copropriété.

Cette quote-part correspond aux millièmes présentement acquis et viendra s'ajouter aux frais des présentes comme indiqué ci-dessus.

6. FINANCEMENT :

CAS N° 1 : FINANCEME'T AU MOYEN D'UN PRET

Le **BENEFCIAIRE** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

- au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de :	
- au moyen de ses fond personnels pour :	
TOTAL EGAL au montant à financer :	

Caractéristiques du prêt souscrit par l'ACQUEREUR :

Organisme prêteur :
Montant maximum de la somme empruntée :
Durée maximale de remboursement :
Durée minimale de remboursement :'
Taux nominal d'intérêt maximal : % l'an (hors assurance)

CAS N° 2 : ABSENCE DE PRET

En l'absence de recours à un prêt, signature de chacun des BENEFCIAIRES précédée de la mention manuscrite suivante, à recopier par chacun des BENEFCIAIRES :

"Je déclare ne pas recourir à un prêt pour le paiement du prix de la présente et reconnais être parfaitement informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais en conséquence me prévaloir des dispositions de la loi n° 79-596 du »13 Juillet 1979."

Signature(s)

Signature(s)

7. DEPOT DE GARANTIE

En cas de vente non soumise à la loi sur le démarchage à domicile

Le dépôt de garantie est fixé à 5% du prix de vente, soit la somme de [5 % du prix].

Le BENEFICIAIRE versera au plus tard dans un délai de dix (10) jours ouvrés des présentes, cette somme augmentée de la provision sur frais de SEPT CENTS EUROS (700€), par **VIREMENT** à l'Office Notarial 137 NOTAIRES, sis à PARIS (75007) 137 rue de l'Université, au compte ci-dessous.

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les Présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au **PROMETTANT**.

Référence bancaire du Notaire de l'opération :

	Relevé d'Identité Bancaire		
	Relevé d'Identité Bancaire DRFIP PARIS 94 RUE DE REAUMUR 75104 PARIS		
Cadre réservé au destinataire du relevé			
137 NOTAIRES 137 RUE DE L UNIVERSITE 75007 PARIS			
Domiciliation : SIEGE SOCIAL			
Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000119462Z	08
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR7340031000010000119462Z08			
Identifiant International de la banque (BIC) CDCGFRPPXXX			
Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc.). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.			

8. RECAPITULATIF DES DELAIS A RESPECTER

Dépôt de la demande de prêt	Au plus tard dans les 15 jours des présentes
Justification du dépôt de la demande de prêt (par l'envoi de l'attestation de dépôt directement au vendeur)	Au plus tard dans les 8 jours du délai ci-dessus
Obtention du prêt (réception de l'offre)	Au plus tard dans les +++++ jours des présentes [MSG24]
Justification de l'obtention du prêt (par l'envoi de la copie de l'offre directement au vendeur)	Au plus tard dans les 8 jours de la réception de l'offre de prêt
Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique réitérant les présentes	Dans les quinze (15) jours de la réalisation de la dernière condition suspensive et au plus tard le ++++++[MSG25]

9. RECAPITULATIF DES ANNEXES

1. Notice descriptive
2. Plan masse
3. Plan de vente
4. Attestation de l'architecte confirmant que les présentes relèvent du régime de la VIR
5. Attestation de l'architecte confirmant la ventilation du prix de vente
6. Diagnostics parties privatives - Constat de risque d'exposition au plomb - Dossier Technique Amiante - Etat termites
7. Diagnostics parties communes - Constat de risque d'exposition au plomb Parties Communes - Dossier Technique Amiante Parties Communes - Etat termites Parties communes [MSG26]
8. Etat des Risques et Pollutions

Etabli en un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial 137 NOTAIRES, notaire à PARIS (75007) 137 rue de l'Université.

Lequel Office Notarial sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée au BENEFCIAIRE en application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les présentes comprenant :

Paraphes (initiales PROMETTANT et BENEFCIAIRE)

- CINQUANTE SIX pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

ET SIGNE PAR LES PARTIES, savoir :

POUR LE BENEFCIAIRE A Le	SIGNATURE(S)
---	---------------------

POUR LE PROMETTANT A..... Le	SIGNATURE
---	------------------

JOINDRE lors du renvoi du présent document signé :[MSG27][MS28]

Si Acquisition par personne physique :

- Photocopie de la carte d'identité du ou des acquéreurs,
- Photocopie du Livret de famille,
- Photocopie du contrat de mariage.

Si Acquisition par personne morale existante :

- Copie des statuts si acquisition par une société existante.
- Copie du Kbis si acquisition par une société existante.