

COMPROMIS DE VENTE
IMMEUBLE VENDU EN L'ETAT

6 Place des Trois Six, et 3 rue Viennet
34500 BEZIERS

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

La Société dénommée **AGIRA**, Société étrangère non immatriculée au RCS, dont le siège est à TOURNAI (07500) (BELGIQUE), 33 rue Chambge, non immatriculée au SIREN.

ACQUEREUR

La ou les personnes physiques ou morales ci-après désignée(s).
Agissant conjointement et solidairement entre elles en cas de pluralité, même si cette solidarité n'est pas rappelée à chaque fois.

Se réservant la faculté de se substituer toute personne physique ou morale qu'il lui plaira.

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

EXPOSE

ORIGINE DE PROPRIETE

Aux termes d'un acte par Maître Jean-David RAYMOND Notaire associé de la société par actions simplifiée "NOTAIRES NEMAUSUS", titulaire d'un Office Notarial à NIMES, 13, rue Général Perrier, le 30 décembre 2020.

La Société dénommée AGIRA, Société étrangère non immatriculée au RCS, dont le siège est à TOURNAI (07500) (BELGIQUE), 33 rue Chambge, non immatriculée au SIREN.

A acquis de :

La Société dénommée TEMPERANCE, Société par actions simplifiée au capital de 500.000,00 euros, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), Immeuble Le Nemo-2ème Etage 1086 Avenue Albert Einstein, identifiée au SIREN sous le numéro 817653090 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Propriétaire des lots 3 à 12.

La Société dénommée SCI TEMPERANCE ACTIVITES, Société civile au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 1086 avenue Albert Einstein le Nemo 2ème étage, identifiée au SIREN sous le numéro 840474118 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Propriétaire du lot 13.

Un bien situé à BEZIERS (34500), 6 Place des Trois Six, et 3, rue Viennet, dont la description figure ci-après au paragraphe "DESIGNATION".

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au Deuxième bureau du service de la publicité foncière de BEZIERS.

USAGE ACTUEL DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est à ce jour à usage d'habitation.

ETAT DE L'IMMEUBLE

Pour la parfaite information de l'**ACQUEREUR**, il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes, a fait l'objet d'un diagnostic structurel et pathologique avec préconisations, par la société BTP CONSULTING, 96, avenue du Général Leclerc, 92100 BOULOGNE BILLAN COURT, sous les références 151660 en date du 2 juillet 2015, dont une copie demeure ci-annexée.

Annexe n°1

L'immeuble a également fait l'objet d'une injonction de la commune pour travaux de ravalement des façades en date du 26 mars 2012.

Dès avant ce jour, le précédent propriétaire avait sollicité l'obtention d'un permis de construire pour la restauration d'un immeuble ancien de logements et l'aménagement de 10 logements. »

Par arrêté en date du 29 novembre 2018, la Mairie de BEZIERS a délivré un permis de construire sous le numéro PC 034 032 18 T0120, dont une copie est annexée.

Annexe n°2

L'ACQUEREUR précise que la possibilité de restauration du lot qu'il acquiert est un élément décisif de son consentement.

Le VENDEUR n'entend pas s'impliquer d'aucune manière dans la réalisation des travaux de restauration de l'immeuble et s'engage à transférer, à la copropriété ou à toute personne morale qui sera représentative des tous les propriétaires de l'immeuble, le permis de construire en question.

REGIME JURIDIQUE ET FISCAL DE LA VENTE

1) RÉGIME JURIDIQUE

Il est ici rappelé aux parties les dispositions de l'article L 262-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduites :

" Toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser,

*directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'**ACQUEREUR** avant la livraison des travaux doit conclure avec l'**ACQUEREUR** un contrat soumis aux dispositions du présent chapitre"*

Le **VENDEUR** déclare aux présentes qu'il n'interviendra pas, tant directement qu'indirectement, dans les travaux que l'**ACQUEREUR** envisagerait de réaliser.

2) RÉGIME FISCAL

La vente n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le tarif applicable sera celui de [l'article 1594D du Code général des impôts](#).

Ceci exposé, les PARTIES ont convenu de ce qui suit.

COMPROMIS DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

PARTIE 1 : CONDITIONS PARTICULIERES

IDENTITE DE L'ACQUEREUR

DESIGNATION DU (OU DES) LOT(S) ACQUIS

MESURAGE

CONDITIONS FINANCIERES

DELAJ DE REALISATION

PARTIE 2 : CONDITIONS GENERALES

CONDITIONS SUSPENSIVES

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

**CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

DIAGNOSTICS

SUBSTITUTION

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION DE DOMICILE

PREMIERE PARTIE - CONDITIONS PARTICULIERES

Le **VENDEUR** vend, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR** le **BIEN** dont la désignation suit :

IDENTITÉ DE L'ACQUÉREUR

<u>ACQUÉREUR</u>	
Nom :	Prénom :
Nom JF :	
Né(e) le :	à
Tél :	Email :
Profession :	
<u>CO-ACQUÉREUR</u>	
Nom :	Prénom :
Nom JF :	
Né(e) le :	à
Tél :	Email :
Profession :	
Adresse :	
Situation Matrimoniale :	
Date de mariage/ Pacs :	
Lieu de mariage/Pacs :	
Régime matrimonial :	
Date de divorce :	

DESIGNATION DES BIENS

1) DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS VENDUS :

Dans un ensemble immobilier situé à BEZIERS (HÉRAULT) 34500 6 Place des Trois Six, et 3 rue Viennet, comprenant un commerce en RDC et des logements du R+1 au R+5.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
MN	59	6 Place des Trois six	00 ha 01 a 90 ca

a) Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-David RAYMOND notaire à NIMES le 17 septembre 2018, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 15 octobre 2018, volume 2018P, numéro 8242.

Le règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-David RAYMOND notaire à NIMES le 30 décembre 2020, en cours de publication au service de la publicité foncière de BEZIERS 2.

2) DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS VENDUS EN L'ÉTAT :

Lot numéro

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, mitoyennetés, sans aucune exception ni réserve, ni garantie notamment quant à l'état et au fonctionnement ultérieur des immeubles par destination et éléments d'équipements éventuels pouvant s'y trouver, sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE DES LOTS VENDUS

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 Décembre 1996, le **VENDEUR** déclare que la superficie du (ou des) lot(s) vendu(s) répondant aux caractéristiques de ces textes est la suivante :

m² pour le lot n°

PRIX DE VENTE ET PROVISION SUR FRAIS

1) PRIX

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

EUROS

(**EUR**)

qui sera payable comptant par virement pour le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

2) RÉCAPITULATIF

Prix de la présente vente	€
Provision frais d'acte d'achat (sauf à parfaire ou diminuer)	€
Frais d'emprunt achat foncier	POUR MEMOIRE
TOTAL PREVISIONNEL A FINANCER :	€

3) RÉSERVES

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel, savoir :

Frais de vente : en fonction du taux soit d'enregistrement, soit de la taxe sur la valeur ajoutée, des pourcentages pour le calcul des émoluments, des frais fixes, etc... en vigueur à ce jour.

Frais de prêt : le montant de ces frais pourra varier en plus ou en moins en fonction du régime de faveur pouvant être accordé au prêt et en fonction des garanties imposées par le prêteur.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** devra supporter toutes augmentations de frais entraînées par une modification desdits taux et pourcentages

FINANCEMENT

Caractéristiques du prêt souscrit par **l'ACQUEREUR** :

Montant maximum de la somme empruntée

Durée de remboursement

Taux d'intérêt annuel nominal hors assurance maximum % l'an

Réception de l'offre de prêt par l'ACQUEREUR : DEUX (2) MOIS.

NOTAIRE REDACTEUR DE L'ACTE DE PRÊT

En cas d'absence de Notaire client, le Notaire rédacteur de l'acte de prêt sera le Notaire du **VENDEUR**

MENTION MANUSCRITE

"JE SOUSSIGNE Mr/Mme (Nom, Prénom) reconnais avoir été informé(e) que si, je recours à un prêt, autre que celui ou ceux relatés aux présentes, je ne pourrai me prévaloir des dispositions du Code de la Consommation relatif au crédit immobilier."

(Signature précédée de la mention ci-dessus à faire écrire, si deux ACQUEREURS : deux mentions, deux signatures)

RECAPITULATIF DES DELAIS A RESPECTER

OBTENTION DU PRET (réception de l'offre)	Au plus tard dans les 60 jours des présentes soit, Au plus tard le.....
JUSTIFICATION DE L'OBTENTION DU PRET par l'envoi de la copie de l'offre	Au plus tard dans les 8 jours de la réception de l'offre de prêt soit, Au plus tard le..... Sous peine de nullité absolue des présentes à la seule volonté du VENDEUR et abandon du dépôt de garantie fait par l'ACQUEREUR au profit du VENDEUR
Date de signature de l'acte authentique réitérant les présentes	Au plus tard dans les 90 jours des présentes

DEUXIEME PARTIE - CONDITIONS GENERALES

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé des dispositions desdits articles et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de ladite loi (chapitre I, article 1er) et répondant aux caractéristiques visées aux conditions particulières. En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'**ACQUEREUR** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions énoncées ci-dessus.

1) OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR VIS À VIS DU CRÉDIT SOLlicitÉ

Il s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande et à en justifier au **VENDEUR**

L'ACQUEREUR devra informer, sans retard le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

2) RÉALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'offre écrite.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard dans un délai de DEUX (2) MOIS des présentes.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **VENDEUR** aura la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de 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 l'ACQUEREUR n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le VENDEUR retrouvera son entière liberté, mais l'ACQUEREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé 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, le dépôt de garantie restera acquis au VENDEUR, à titre d'indemnité forfaitaire et définitive pour l'immobilisation du bien.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR**, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au **VENDEUR** qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue à l'article L. 312-17 du Code de la Consommation.

DROIT DE PREEMPTION

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption pouvant s'exercer à leur occasion que ce soit tant en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne le droit de préemption urbain qu'en vertu de tout autre Code instituant un droit de préemption ou encore de tout autre droit de préemption rapporté ci-après au chapitre "CONDITIONS SUSPENSIVES ET RESERVES".

L'exercice du droit de préemption, s'il arrive, obligera le **VENDEUR** à l'égard du préempteur et rendra les présentes caduques, ce que les parties reconnaissent, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

CONDITIONS SUSPENSIVES ET RESERVES

Les présentes sont soumises à des conditions suspensives et réserves stipulées, pour certaines dans l'intérêt des deux parties, et pour d'autres dans l'intérêt de l'**ACQUEREUR** seul.

En conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions ou réserves entraînera la caducité des présentes sauf si l'**ACQUEREUR** renonçait à se prévaloir de celles stipulées dans son seul intérêt.

Cette renonciation devra intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au notaire dans le délai prévu pour la réalisation de la

condition dont il s'agit, ou postérieurement à la défaillance de la condition s'il s'agit d'une condition d'obtention d'un prêt.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code civil aux termes desquelles : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* »

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

- Que les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne révèlent pas de servitudes, de charges, ni de vices non révélés aux présentes et pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à sa destination. Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.
- Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques.

CLAUSE PENALE


Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie **DIX POUR CENT (10 %) DU PRIX DE LA PRESENTE VENTE** à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

SEQUESTRE

L'**ACQUEREUR** déposera au moyen d'un virement bancaire dans les quinze jours de la signature des présentes, et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître Maxime CARRION, qui est constitué séquestre dans les termes des [articles 1956 et suivants du Code civil](#), une somme de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR).

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'étude (cf RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire							
	DRFIP NORD PAS DE CALAIS 82 AVENUE KENNEDY BP 70689 59033 LILLE CEDEX			Domiciliation : Caisse des dépôts et consignations			
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
		40031	00590	0000453281W		10	
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
		FR21	4003	1005	9000	0045	3281W 10
SCP PANTOU-CARRION MAITRE MAXIME CARRION 45 BOULEVARD DE LA LIBERTE 59000 LILLE				Identifiant International de la Banque (BIC)			
				CDCGFRPPXXX			

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 **VENDEUR**. 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 du prix du par l'**ACQUEREUR** lors de la réalisation de l'acte authentique.

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

III – En cas de non réalisation des présentes hors la faute de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** donne dès maintenant pouvoir au séquestre de remettre les fonds à l'**ACQUEREUR**.

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

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

1) GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantira l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de [l'article 1626 du Code civil](#).

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- Qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin
- Que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,

- Que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- Qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales,
- Que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- Subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

2) GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **VENDEUR** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

3) SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

4) ÉTAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

L'acquéreur déclare être informé des dispositions de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs modifiées par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, aux termes desquelles si le logement loué ne satisfait pas à ces critères de décence, le locataire peut demander sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, et que, le cas échéant, le juge peut réduire le montant du loyer.

Le logement dit "décent" se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois du logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.

Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Afin d'informer plus précisément les parties sur la notion de décence, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1 à 6 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, modifié par le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017, relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains :

"Art. 1er. - Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Art. 2. - Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

- 1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;*
- 2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont*

munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;

- 3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;*
- 4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;*
- 5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;*
- 6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;*
- 7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.*

Art. 3. - Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

- 1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;*
- 2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;*
- 3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;*
- 4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;*
- 5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et*

muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. *Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.*

Art. 4. - Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. 5. - Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 6. - Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies. Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés."

L'ACQUEREUR déclare également avoir été parfaitement informé des dispositions résultant du règlement sanitaire du département de l'Hérault, lequel le reconnaît.

Il déclare expressément vouloir faire son affaire personnelle des travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires et des réglementations susvisées.

5) CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

6) IMPÔTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'ACQUEREUR sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et **L'ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'ACQUEREUR règlera le jour de la signature de l'acte authentique au **VENDEUR**, directement et par l'intermédiaire de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata

de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

7) AVANTAGE FISCAL LIÉ À UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

8) CONTRAT DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides. Il sera subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures liées à ces contrats.

Il appartiendra aux parties, dans le cas de services collectifs avec comptage individuel de procéder aux relevés nécessaires, et d'effectuer les comptes directement entre elles.

9) ASSURANCE

L'**ACQUEREUR** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR**, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** devra se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

10) CONTRAT D’AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

11) ABSENCE D’OPÉRATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare :

Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.

Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi dès avant ce jour.
Ce dossier qui est joint, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
Attestation sur l'honneur d'impartialité.

1) DIAGNOSTIC PLOMB.

a) Pour les parties privatives

Annexe n°3

b) Pour les parties communes

Annexe n°4

2) DIAGNOSTIC AMIANTE.

a) Pour les parties privatives

Les diagnostics ont été établis par la société ***, située à *** en date du ***.

Annexe n°5

Les conclusions de ces diagnostics sont reprises dans le tableau ci-dessous :

Constat de repérage Amiante	1.1 Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.		
	1.2 Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visitées et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante:		
	Localisation	Parties du local	Raison
	Néant	-	

b) Pour les parties communes

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le **VENDEUR** et annexés sont les suivants :

- Diagnostic amiante.

Les diagnostics ont été établis par la société ACTIV'EXPERTISE sise 1950 avenue Maréchal JUIN-Immeuble Le Polygone-Bâtiment B-30900 NÎMES.

Annexe n°6

3) DIAGNOSTIC TERMITES

a) Pour les parties privatives

Annexe n°7

b) Pour les parties communes

Annexe n°8

4) 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.

L'ACQUEREUR est informé que le lot vendu ne contient pas de tel dispositif.

5) DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

a) Assainissement

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité :

- Que l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.
- Qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'ACQUEREUR, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

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

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

b) Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est joint.

Annexe n°9

c) Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

d) Consultation de bases de données environnementales

- La consultation de la base de données GEORISQUES est demeurée ci-jointe et annexée.

Annexe n°10

INFORMATION DE L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont joints.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

NOUVEAUX ETATS - CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

1) IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

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.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AD5964457.

2) CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de carnet d'entretien.

3) DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

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

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 134-3 ou L 134-4 1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

L'immeuble a plus de dix ans. Le diagnostic technique global a été établi par la SARL ACTIV'HABITAT, située à NIMES (30900), 1950 Avenue Maréchal Juin, Immeuble Le Polygone, Bâtiment B le 29 août 2018.

Une copie est annexée.

Annexe n°12

4) FICHE SYNTHÉTIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

Aucune fiche synthétique n'a été établie.

Le décret susvisé entre en vigueur le 1^{er} janvier 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots, le 1^{er} janvier 2018 pour les syndicats

de copropriétaires comportant plus de 50 lots et le 1^{er} janvier 2019 pour les autres syndicats de copropriétaires.

Son défaut d'établissement est à la fois un motif de révocation du syndic et d'une pénalité financière automatique à sa charge.

5) EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

6) SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic provisoire est la Société dénommée S.N.G. (Société Nationale de Gestion), dont le Siège social est sise, CS 30406, 1435 ROUTE DES MILLES – 13097 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 2 représentée par son gérant, titulaire de la carte professionnelle GESTION IMMOBILIERE N° CPI 1310 2016 000 012 854, délivrée par la CCI MARSEILLE PROVENCE. Garantie par CEGC tour Kupka B - 16 rue Hoche - 92800 PUTEAUX - Polices n°27105GES171/27105SYN171 pour un montant de 10 165000.00

7) RÉPARTITION DES BUDGETS DE LA COPROPRIÉTÉ

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié posant les principes de répartition des budgets lors d'une vente sont ci-après littéralement rapportés :

Art. 6-2 :

" A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

*1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au **VENDEUR** ;*

*2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;*

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."

Art. 6-3 :

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

8) CONVENTION DES PARTIES SUR LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Le **VENDEUR** paiera au syndic de la copropriété toutes les charges mises en recouvrement par ce dernier au jour de l'entrée en jouissance.

L'**ACQUEREUR** supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

9) CONVENTION DES PARTIES SUR LES TRAVAUX

Le **VENDEUR** conservera à sa charge le paiement des travaux votés par l'assemblée des copropriétaires jusqu'à ce jour, que ces travaux soient exécutés ou non, l'**ACQUEREUR** supportant seul le coût des travaux qui seront votés postérieurement à ce jour.

Toutefois, pour l'application de cette clause, les **PARTIES** conviennent ce qui suit :

- En cas de réunion d'une assemblée des copropriétaires entre le jour des présentes et le jour de la réalisation de la vente, le **VENDEUR** s'oblige à transmettre à l'**ACQUEREUR**, par lettre recommandée avec avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé, au moins huit jours avant celle-ci, la convocation, l'ordre du jour et les annexes.
- L'**ACQUEREUR** pourra alors, à son choix, donner des instructions écrites au **VENDEUR** qui devra, dans ce cas, assister à cette assemblée, ou s'y faire représenter, à l'effet d'émettre un vote conforme à celles-ci, ou demander au **VENDEUR** de lui donner mandat à l'effet de le représenter à l'assemblée et d'y prendre toutes décisions relatives aux travaux.

Si le **VENDEUR** ne respectait pas ses engagements, la charge des travaux votés avant la réalisation de la vente serait supportée par lui, l'**ACQUEREUR** ne supportant que le coût des travaux votés après la réalisation de la vente par acte authentique.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a reçu à ce jour aucune convocation à une assemblée générale.

Les parties reconnaissent avoir été averties que l'exécution des conventions qui précèdent demeurera inopposable au syndicat des copropriétaires, par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

En conséquence, il est convenu entre les **PARTIES** de ce qui suit :

- l'**ACQUEREUR** s'engage à rembourser au **VENDEUR** tous appels de charges intervenant entre le jour de la vente et la date à laquelle celle-ci aura été rendue opposable au syndic,
- le **VENDEUR** s'engage à rembourser à l'**ACQUEREUR** tous appels de fonds concernant le règlement de travaux dont la charge incombe au **VENDEUR** en vertu de la convention susvisée.

Il sera procédé au jour de la vente, par la comptabilité du notaire, au règlement du prorata de charges pour le trimestre en cours.

Il est précisé aux **PARTIES** que les sommes seront indiquées par le syndic sous réserve de l'apurement des comptes et de la date de réception par le syndic de la notification de transfert de propriété, les sommes exigibles à cette date étant réclamées au copropriétaire cédant. Par suite, les **PARTIES** conviennent à l'égard de ces provisions et avances une fois définitivement arrêtées une répartition prorata temporis qui n'aura d'effet qu'entre elles comme étant inopposable au syndicat. Il en ira de même si lors de l'approbation des comptes de la copropriété apparaissait un moins perçu sur provisions.

Ces éventuels remboursements interviendront par la comptabilité du notaire rédacteur des présentes.

En outre, si l'état à recevoir du syndic venait à révéler des avances que le **VENDEUR** détiendrait à l'encontre du syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** s'engage à en devenir cessionnaire auprès du syndicat en les couvrant selon les instructions fournies par le syndic.

10) CONVENTION DES PARTIES SUR LES PROCÉDURES

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au **BIEN**.

11) TRAVAUX URGENTS DÉCIDÉS PAR LE SYNDIC (ARTICLE 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'ont été décidés par le syndic.

Au cas où, avant la signature de l'acte de vente, le syndic fait procéder de sa propre initiative, dans le cadre des dispositions de l'article 37 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, à l'ouverture de travaux d'urgence nécessaires à la sauvegarde de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, les parties conviennent dès à présent que le coût définitif de ces travaux sera exclusivement supporté par le **VENDEUR**.

Cette convention particulière n'est pas opposable au syndicat des copropriétaires.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR SA SITUATION

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente doit notifier au syndic le nom du candidat **ACQUEREUR** ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant **ACQUEREUR**, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

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

- Soit que l'**ACQUEREUR** ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant **ACQUEREUR**, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation.
- Soit si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire (futur **ACQUEREUR**) n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifiera aux parties l'impossibilité de conclure la vente, sauf pour l'**ACQUEREUR** de s'acquitter de sa dette vis-à-vis du syndicat dans les trente jours de la notification et d'en justifier.

Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, le présent acte sera réputé caduc aux torts de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas déjà être propriétaire de lots dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

INFORMATION DU VENDEUR SUR LA LIBERATION DES FONDS

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **VENDEUR** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

REMISE DES PIECES

Les pièces suivantes sont communiquées à l'**ACQUEREUR** pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.

Ces pièces sont jointes et seront notifiées à l'**ACQUEREUR**, ce qu'il accepte, par lettre recommandée avec accusé de réception électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard à la date fixée dans les conditions particulières ci-dessus par le Ministère de **Maître Maxime CARRION, notaire associé de la SCP PANTOU & CARRION, titulaire d'un office notarial à LILLE (59000) et à VALENCIENNES (59300)**, conseil du **VENDEUR**, moyennant le paiement du prix et des frais par virement à l'ordre dudit Notaire.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités de moins de deux mois de date de certification, répertoire civil, etc...

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le délai d'UN MOIS de la date de réalisation fixée ci-dessus.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont il s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et lui sera dû par l'**ACQUEREUR**, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence et sera immédiatement payé au **VENDEUR** sous la déduction des frais des présentes, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

En cas de défaillance du **VENDEUR**, l'**ACQUEREUR** pourra de même et dans les mêmes conditions, renoncer à demander l'exécution forcée des présentes. Dans ce cas, il retrouvera immédiatement sa liberté et pourra bénéficier de même de la clause pénale ci-dessus.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le ou les biens objet des présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de **l'ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente.

Il est toutefois précisé à **l'ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, si la substitution intervient en dehors du délai d'exercice de la faculté de rétractation, et si le substitué exerce pour lui la faculté de rétractation alors le substituant sera tenu de l'entière exécution de la présente.

En aucun cas la substitution ne pourra intervenir après la levée des conditions suspensives.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

REDACTION

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Maxime CARRION, et/ou tout autre notaire de la SCP PANTOU & CARRION, titulaire d'un office notarial à LILLE (59000) et à VALENCIENNES (59300).

REQUISITION

Le **VENDEUR** et **l'ACQUEREUR** donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

PROVISION SUR FRAIS

A titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** verse au compte de la SCP PANTOU & CARRION, titulaire d'un office notarial à LILLE (59000) et à VALENCIENNES (59300), la somme de deux cent cinquante euros (250,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte. Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance de l'**ACQUEREUR**, sauf s'il s'agit de l'exercice du droit de rétractation, 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 au titre du rapprochement des parties et de la rédaction des présentes.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle frappait le **BIEN** dont il s'agit durant la durée de validité des présentes, l'**ACQUEREUR** aurait la faculté :

- a- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.
- b- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre ou une catastrophe de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou 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.

En cas de pluralité de **VENDEURS** personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les **VENDEURS**.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

En cas de pluralité d'**ACQUEREURS** personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les **ACQUEREURS**.

FACULTE DE RETRACTATION

Le lot vendu n'est pas à usage d'habitation et n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Néanmoins, les soussignés ont voulu conventionnellement permettre à l'**ACQUEREUR** de bénéficier de cette faculté de rétractation

A cet effet, le présent acte avec ses annexes lui sera notifié 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, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **VENDEUR** constitue pour son mandataire la SCP PANTOU & CARRION, titulaire d'un office notarial à LILLE (59000) et à VALENCIENNES (59300), aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** 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'**ACQUEREURS**, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, si aucun versement ne peut intervenir directement entre les parties pendant le délai de rétractation, l'alinéa deuxième dudit article dispose que :

*« lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat de prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'**ACQUEREUR** s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. »*

*Si l'**ACQUEREUR** exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. »*

Les époux **ACQUEREURS** aux présentes se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer l'avis de réception de la notification par lettre recommandée qui leur sera faite, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

ENVOI ELECTRONIQUE

L'**ACQUEREUR** donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1369-8 du Code civil.

L'**ACQUEREUR** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un **ACQUEREUR** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité d'**ACQUEREURS**, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous seing privé pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de la SCP PANTOU & CARRION, titulaire d'un office notarial à LILLE (59000) et à VALENCIENNES (59300), qui 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 à l'**ACQUEREUR**.

Les présentes comprenant :

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

La société AGIRA	
A LE	
ACQUEREUR	
A LE	
ACQUEREUR CONJOINT	
A LE	