

100054301
IM/IM/

ENTRE LES SOUSSIGNES

PROMETTANT

La Société dénommée **CONCEPT DESIGN DEVELOPPEMENT**, Société par actions simplifiée au capital de 10.000,00 €, dont le siège est à MARCQ-ENBAROEUL (59700), 212 rue du Buisson, identifiée au SIREN sous le numéro 821491800 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Ci-après dénommée le **"VENDEUR ou PROMETTANT"**

D'UNE PART

BENEFICIAIRE

Nom : _____	Nom: _____
Nom de jeune fille : _____	Nom de jeune fille : _____
Prénom : _____	Prénom : _____
Adresse: _____	Adresse: _____
_____	_____
Adresse mail: _____	Adresse mail: _____
Tél.portable: _____	Tél.portable: _____
Profession : _____	Profession : _____
Date et lieu de naissance : _____	Date et lieu de naissance : _____
SITUATION FAMILIALE :	
Date du mariage / Pacs :	
Lieu du mariage / Pacs :	
Régime matrimonial :	
Date de divorce :	

Ci-après dénommée l' « **ACQUEREUR** » ou le **"BENEFICIAIRE"**

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- | |
|--|
| - La Société dénommée CONCEPT DESIGN DEVELOPPEMENT est représentée à l'acte par : Monsieur Dimitri COLLET, en sa qualité de Président de ladite société. |
| - L'acquéreur est présent à l'acte. |

EXPOSE PREALABLE

Préalablement à la promesse de vente de BIEN IMMOBILIER A RENOVER, il est exposé ce qui suit.

I- Projet de rénovation

Le **PROMETTANT** projette de réaliser la RENOVATION d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** à usage d'habitation dénommé bâtiment B comprenant 30 logements et leur annexes situé à CAMBRAI (NORD) 59400 1, 3 et 5 rue René Mouchotte entend y acquérir un bien rénové.

Le PROMETTANT s'oblige envers le BÉNÉFICIAIRE qui accepte l'engagement, à lui offrir, dans le cas où viendrait à être réalisée l'opération définie ci-dessous, la faculté d'acquérir les locaux désignés ci-après en leur état futur de rénovation tels qu'ils résultent de la notice descriptive technique et du plan annexé.

Les **BIENS** dont la désignation suit seront VENDUS EN L'ETAT D'IMMEUBLE A RENOVER conformément aux articles L 262-1 et suivants et R 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** comportera à son achèvement :

Au sous-sol : Trois parties communes nommées Escalier 1, Escalier 3, Escalier 5, des caves numérotées de 13 à 22, de 35 à 45 et de 58 à 67

Au rez-de-chaussée : des parties communes nommées Entrée 1, Entrée 3, Entrée 5, Escalier 1, Escalier 3, Escalier 5, ainsi que 6 appartements numérotés 1, 2, 23, 24, 46 et 47

Au premier étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 3, Escalier 5, ainsi que 6 appartements numérotés 3, 4, 25, 26, 48 et 49

Au deuxième étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 3, Escalier 5, ainsi que 6 appartements numérotés 5, 6, 27, 28, 50 et 51.

Au Troisième étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 3, Escalier 5, ainsi que 6 appartements numérotés 7, 8, 29, 30, 52 et 53.

Au quatrième étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 3, Escalier 5, ainsi que 6 appartements numérotés 9, 10, 31, 32, 54 et 55.

Au cinquième étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 3, Escalier 5, 6 greniers numérotés 11, 12, 33, 34, 56 et 57.

II-Conditions préalables à la réalisation du programme

Il est expressément stipulé par le PROMETTANT, ce dont le BÉNÉFICIAIRE lui donne acte, qu'il conserve la faculté de ne pas poursuivre l'opération en l'absence de la garantie financière d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation et faisant l'objet d'une condition suspensive plus amplement détaillée ci après.

Ceci étant exposé, il est passé à la présente la PROMESSE DE VENTE DE BIEN IMMOBILIER A RENOVER en conformité des articles L 262-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

PROMESSE DE VENTE DE BIEN IMMOBILIER A RENOVER

CARACTERISTIQUES CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

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

EXPOSE

OPERATION DE RENOVATION-CONSTRUCTION

L'immeuble dans lequel se trouvent notamment les **BIENS** fait l'objet d'une opération de rénovation-construction dont les caractéristiques figurent ci-après.

Cette rénovation-construction a pour conséquence la soumission de l'opération aux règles protectrices de la loi numéro 2006-872 du 13 juillet 2006 relative à la vente d'immeuble à rénover.

Les **BIENS** dont la désignation suit, 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.

OBJET DU CONTRAT PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le **VENDEUR** s'engage irrévocablement à vendre à l'**ACQUEREUR** qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions suspensives ci-après relatées, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

Le **VENDEUR** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

DESIGNATION DES BIENS

Dans un ensemble immobilier bâtiment B situé à CAMBRAI (NORD) 59400 1, 3 et 5 rue René Mouchotte.

Au sous-sol : Trois parties communes nommées Escalier 1, Escalier 3, Escalier 5, des caves numérotées de 13 à 22, de 35 à 45 et de 58 à 67

Au rez-de-chaussée : des parties communes nommées Entrée 1, Entrée 3, Entrée 5, Escalier 1, Escalier 3, Escalier 5, ainsi que 6 appartements numérotés 1, 2, 23, 24, 46 et 47

Au premier étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 3, Escalier 5, ainsi que 6 appartements numérotés 3, 4, 25, 26, 48 et 49

Au deuxième étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 3, Escalier 5, ainsi que 6 appartements numérotés 5, 6, 27, 28, 50 et 51.

Au Troisième étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 3, Escalier 5, ainsi que 6 appartements numérotés 7, 8, 29, 30, 52 et 53.

Au quatrième étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 3, Escalier 5, ainsi que 6 appartements numérotés 9, 10, 31, 32, 54 et 55.

Au cinquième étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 3, Escalier 5, 6 greniers numérotés 11, 12, 33, 34, 56 et 57.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	0424	RUE DU CDT RENE MOUCHOTTE	00 ha 16 a 89 ca

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section AN 424 est issue de la division de la parcelle originellement cadastrée section AN numéro 28 en parcelles de moindre importance.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Appartement (description) :

L'ensemble des bâtiments A, B et C forme le QUARTIER GENEREUX, propriété de la société CONCEPT DESIGN DEVELOPPEMENT et faisant l'objet de travaux de réhabilitation. L'organisation des travaux interviendra par tranches successives, de sorte que l'acquéreur devra subir les désordres et nuisances pouvant être occasionnés dans le cadre de la réalisation de travaux, portant tant sur son bâtiment que sur les bâtiments A et C.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'état descriptif de division valant règlement de copropriété, dont le projet demeure ciannexé, sera reçu par Maître Karine LEGRAND-LEFEBVRE notaire à CAMBRAI, préalablement à la signature de la première vente portant sur un des lots de copropriété dépendant de l'ensemble immobilier.

Le vendeur s'engage à ne pas procéder à des modifications substantielles ayant une incidence sur le lot objet des présentes, et s'oblige à ne pas modifier la consistance du lot objet des présentes, ni ses tantièmes, sans l'accord préalable de l'acquéreur.

PLAQUETTE PUBLICITAIRE

Les parties déclarent que la désignation figurant aux présentes correspond à celle figurant sur la plaquette publicitaire de l'agence.

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 aux dispositions de 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 à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le **BIEN**, 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 **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**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENECIAIRE**.

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale du **BENEFICIAIRE** et des cas prévus dans le présent contrat.

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le 31 décembre 2025 à seize heure.
--

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.

EXECUTION

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par Maître Karine LEGRAND-LEFEBVRE, Notaire à CAMBRAI.

Avec, le cas échéant, la participation de Maître :

Notaire à :

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 ci-dessus visé.

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 signature de l'acte 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 l'indemnité d'immobilisation 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

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire de la quote-part de la propriété du sol attachée aux lots vendus et des constructions existantes à compter du jour de signature de l'acte authentique de réitération.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de la rénovation de l'immeuble au fur et à mesure de l'accomplissement de celle-ci, par voie d'accession. Il aura la jouissance des biens et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés dans les conditions définies ci-après.

Le **BENEFICIAIRE** s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être intégralement libéré de son prix d'acquisition, aucun droit ou de promesse d'un droit quelconque de

jouissance, notamment sous forme de bail, sauf accord préalable écrit du **PROMETTANT**.

DECLARATION PREALABLE DE LOCATION

En application des dispositions de l'article L 634-1 du Code de la construction et de l'habitation, le conseil municipal a délimité les zones soumises à déclaration de mise en location.

Ce dispositif est actuellement en vigueur.

Une cartographie demeure ci-annexée.

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, de :

(PRIX EN TOUTES LETTRES ET EN CHIFFRES).

PAIEMENT DU PRIX

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de CINQUANTE-CINQ POUR CENT (55%) soit :

(PRIX EN TOUTES LETTRES ET EN CHIFFRES).

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article R 262-10 du Code de la construction et de l'habitation, en fonction de l'état d'avancement des travaux tel qu'il est prévu pour la date de signature de la vente.

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

Le **BENEFICIAIRE** paiera comptant, le jour de la signature de l'acte de vente, la somme de :

au **PROMETTANT** par la comptabilité du notaire rédacteur.

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix, correspondant à QUARANTE-CINQ (45%) du prix de vente, soit la somme de :

sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement cidessous prévu, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R 262-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Les pourcentages et échelonnements appliqués à la quote-part du prix payable à terme sont les suivants :

- 30 % à l'achèvement du curage / désamiantage.

- 20 % à l'achèvement de la restauration de la couverture.
- 20 % à la mise hors d'air du lot.
- 20 % à l'achèvement des travaux de cloisons, plâtrerie, isolation du lot.
- 5 % à l'achèvement de l'ensemble immobilier.
- 5 % à la livraison du lot.

COUT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix :

Frais de la vente à la charge du bénéficiaire :
 Frais de négociation (NEANT – frais charge vendeur)
 Frais de prêt (A DETERMINER suivant les garanties
 sollicitées par l'établissement prêteur)
 Quote-part frais d'établissement de l'EDD-RCP :

Ensemble :

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial rédacteur de l'acte authentique de vente.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme représentant 10% du prix de vente, soit un montant de :
 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

De convention expresse entre les parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

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

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

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, le BENEFICIAIRE pourra seul se prévaloir des conséquences de la défaillance dans le délai de sept jours francs qui court à compter de cette défaillance. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui le représente.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le PROMETTANT conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

CONDITIONS SUSPENSIVES DU PROMETTANT

Condition SUSPENSIVE d'obtention de la garantie d'achèvement extrinsèque

Conformément aux dispositions de l'article L 264-4 e du Code de la construction et de l'habitation, le PROMETTANT fournira au BENEFICIAIRE le justificatif de la garantie financière d'achèvement des biens et droits immobiliers vendus, sous la forme prévue par l'article L. 262-7 du même code et permettant de satisfaire aux conditions de la garantie extrinsèque d'achèvement prévue par l'article R 262-12 dudit code.

Cette garantie d'achèvement extrinsèque résultera de l'intervention d'un organisme financier sous forme d'un cautionnement.

La garantie d'achèvement extrinsèque sera notifiée au bénéficiaire au plus tard **le 31 décembre 2025.**

Si toutefois la garantie financière d'achèvement n'était pas obtenue à cette date, la condition ne serait pas défaillie pour autant.

A ce sujet, les parties sont convenues que dans cette hypothèse, la présente promesse, ainsi que la présente condition suspensive serait prorogée d'une durée maximum de 6 mois.

Aux termes de cette garantie, le cautionnaire s'engagera envers le BENEFICIAIRE, solidairement avec le PROMETTANT, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux prévus au contrat.

La non réalisation de cette condition entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

CONDITIONS SUSPENSIVES RELATIVES AU BENEFICIAIRE

Condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare 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 l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

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

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil. Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre le **BENEFICIAIRE** à accepter toute offre d'un montant inférieur.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus indiquées au plus tard le :

Le **BENEFICIAIRE** déclare 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 d'une assurance décèsinvalidité.
- 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."

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions ci-dessus, devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **PROMETTANT** aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** 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 à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la première présentation, sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au **PROMETTANT**.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours susvisé, 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 prêt 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 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

Refus de prêt – justification

Le **BENEFICIAIRE** s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer simultanément deux demandes de prêt.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

EXIGIBILITE

Le **PROMETTANT** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, au **BENEFICIAIRE** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme. Chacune de ces fractions devra être payée dans les QUINZE (15) jours de la notification correspondante sur un compte centralisateur, suivant le RIB qui sera précisé dans l'acte authentique de vente. L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation du maître d'œuvre du chantier.

Etant ici précisé que le vendeur s'engage à n'adresser son premier appel qu'à l'expiration d'un délai d'au moins TRENTE (30) jours à compter de la régularisation de l'acte authentique de vente.

INTERETS DE RETARD - INDEMNITES

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt de un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du **PROMETTANT**, accord de délai de règlement. Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, aux cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués au **BENEFICIAIRE**.

Au cas où le **PROMETTANT** serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restant dues.

INDIVISIBILITE

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès du **BENEFICIAIRE** avant sa 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.

RESOLUTION DE PLEIN DROIT FAUTE DE PAIEMENT DU PRIX A SON ECHEANCE

En outre, il est stipulé qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **PROMETTANT**, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par le **BENEFICIAIRE** et indiquant l'intention du **PROMETTANT** de se prévaloir de ladite clause. Par application de l'article L 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** pourra, pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément aux dispositions de l'article 1244-1 du Code civil. Les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus contenus seraient suspendus. Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si le **BENEFICIAIRE** se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

INDEMNITE EN CAS DE RESOLUTION

La résolution de la vente pour quelque cause qu'elle intervienne donnera lieu au paiement par la partie à laquelle elle est imputable d'une indemnité égale à 10 % du prix.

Réserve est faite au profit de la partie lésée de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

RENOVATION DE L'IMMEUBLE

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le VENDEUR déclare que le projet de réhabilitation s'inscrit dans le cadre d'un projet autorisé par un arrêté de permis de construire délivré par le Maire de CAMBRAI, le 8 avril 2022, sous le numéro PC05912222O0012.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une copie de ce permis de construire est annexée à la minute de l'acte contenant de dépôt de pièces ci-après relaté, et a été remise à l'acquéreur.

AFFICHAGE DU PERMIS

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur l'immeuble, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extrajudiciaire de Maître Catherine ELOY, huissier de justice à la résidence de CAMBRAI en date des 12 mai 2022, 14 juin et 15 juillet 2022.

RECOURS DES TIERS

Le VENDEUR déclare que le permis de construire n'a fait l'objet :

- d'aucun recours gracieux ou contentieux, ainsi qu'il résulte d'un certificat de non recours délivré par la Mairie le 11 août 2022. - ni d'aucun retrait.

OUVERTURE DU CHANTIER

Le VENDEUR déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie de CAMBRAI, le 13 octobre 2022.

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

CONSISTANCE DE LA RENOVATION PROJETEE

La consistance de l'immeuble résulte des plans, coupes et élévations ci-joints.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

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

documents descriptifs de référence prévus par les dispositions de l'article R 262-8 du Code de la construction et de l'habitation ci annexés.

Depuis le dépôt du permis de construire intégrant tant le bâtiment B objet des présentes, que les bâtiments A et C appartenant au PROMETTANT, le projet a fait l'objet d'évolutions.

A ce effet, le PROMETTANT déclare que les plans du permis de construire feront l'objet de modifications, compte tenu notamment de la suppression des ascenseurs pour ce bâtiment B.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance de cette information, et donne tous pouvoirs à l'effet de procéder au dépôt d'un permis de construire modificatif, et d'apporter tout correctif et/ou ajustement au projet de construction.

DESCRIPTION DES BIENS ET SURFACE HABITABLE

En application des dispositions de l'article R 262-14 du Code de la construction et de l'habitation, il est précisé ce qui suit :

Description et situation des biens à leur achèvement :

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Mention obligatoire de superficie - parties privatives - application

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le **PROMETTANT** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, une fois l'opération de rénovation achevée doit être de :

La surface habitable du logement objet des présentes sera, après achèvement des travaux, de :

Numéro de lot :	Mesurage :	m².
------------------------	-------------------	-----------------------

Le **BENEFICIAIRE** dispose de la faculté d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné. La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par 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.

Une attestation de superficie devra être établie aux frais du vendeur au plus tard lors de la livraison du bien afin de constater que la superficie réelle correspond à celle projetée.

ACHEVEMENT DE LA RENOVATION

DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

Il est précisé que, l'achèvement au sens du présent chapitre, s'entend tel qu'il est défini par l'article R 262-4, premier et dernier alinéa 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.

La constatation de l'achèvement 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."

ENGAGEMENT D'ACHEVER LES TRAVAUX

Le **PROMETTANT** s'oblige à poursuivre la rénovation de l'immeuble et des biens vendus et à les achever dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte.

Il s'oblige également à réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers prévus aux documents susvisés qui sont nécessaires à la desserte de l'immeuble.

Conditions d'exécution des travaux - Délai - Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Conditions

Pour l'exécution des travaux restant à faire, le **PROMETTANT** s'oblige à se conformer aux plans, coupes, élévations et à la notice descriptive susvisés.

Délai

Le **PROMETTANT** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés **au plus tard au 2^{ème} trimestre 2027.**

sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

A titre de condition essentielle, les parties sont convenues que le délai réalisation des travaux pourra se trouver prorogé automatiquement d'une durée maximale de 6 mois (en cas de retard dans l'obtention de la garantie financière d'achèvement).

EQUIPEMENT ET FINITION DU LOCAL VENDU

Le **PROMETTANT** s'oblige :

- à installer dans le local vendu les éléments d'équipement qui lui seront propres et qui sont prévus au document descriptif de référence ainsi qu'à la notice descriptive, s'il en existe, des éléments d'équipement propres aux fractions vendues,
- à effectuer la finition intérieure du local vendu conformément aux prévisions de la notice descriptive.

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Le **PROMETTANT** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, choses et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur, s'il existe.

DECLARATION D'ACHEVEMENT ET DE CONFORMITE

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

Il s'engage à obtenir et à fournir à tous les acquéreurs de lots une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

De son côté, le **BENEFICIAIRE** devra s'interdire dans l'acte de vente d'exécuter ou de faire exécuter tous travaux dans les biens ou de demander ou faire demander, toutes autorisations administratives pouvant mettre obstacle à la délivrance de cette attestation.

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

Le **BENEFICIAIRE** devra s'interdire dans l'acte de vente de s'immiscer dans les opérations de rénovation et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

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

QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

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

1°) CONSERVATION PAR LE PROMETTANT DE LA QUALITE DE MAITRE DE L'OUVRAGE

Le **PROMETTANT** conservera, malgré la vente, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, 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, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le **PROMETTANT** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

2°) POUVOIRS DE PASSER LES CONVENTIONS NECESSAIRES A LA RENOVATION DU BATIMENT ET A SA MISE EN ETAT D'HABITABILITE

La signature par le **BENEFICIAIRE** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du **PROMETTANT** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la poursuite de la rénovation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus, le tout dans les conditions prévues au "document d'information" ci-dessus visé. Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- pour déposer tout permis de construire modificatif, dans la mesure où la nature du projet reste inchangée, ainsi que toute autre autorisation administrative nécessaire et ne pouvant plus faire l'objet d'un quelconque recours. De son côté, le **BENEFICIAIRE** s'engagera, après la prise de possession des locaux, à n'effectuer aucuns travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation par la mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, auquel cas il aurait la charge financière de la remise en état devant permettre la délivrance de ce certificat.

Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **PROMETTANT** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **PROMETTANT**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation de conformité susvisée.

3°) AUTORISATION DE MODIFIER LES LOTS DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION AUTRES QUE CEUX PRESENTEMENT VENDUS

Le **BENEFICIAIRE** autorise dès à présent le **PROMETTANT** à modifier l'état descriptif de division par la subdivision de lots, ou le détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus.

SYNDIC

Le **PROMETTANT** maître de l'ouvrage conservera la qualité de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

POUVOIRS POUR RECEPIONNER LES PARTIES COMMUNES

Le **BENEFICIAIRE** donnera lors de la signature de la vente tous pouvoirs au syndic de la copropriété 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'immeuble déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Il est fait observer que ces pouvoirs ne sont pas donnés au syndic provisoire mais au syndic nommé par la première assemblée générale, à défaut le procès-verbal serait inopposable au syndicat des copropriétaires.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE RENOVATION- LIVRAISON

1° PAR LE PROMETTANT

La réception des travaux sera assurée par le **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** fera constater l'achèvement des travaux de rénovation au moyen d'une déclaration certifiée par un homme de l'art. Il est fait observer que 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. La réception des travaux qui ne constituent pas des tranches indépendantes ou ne forment pas un ensemble cohérent ne vaut pas réception au sens de l'article 1792-6 du Code civil.

2° PAR LE BENEFICIAIRE

Le **PROMETTANT** convoquera le **BENEFICIAIRE** ou 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 du **BENEFICIAIRE**, la constatation de la livraison des travaux sera 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 du Code de la construction et de l'habitation. 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 recommandée avec accusé de réception. La notification vaut livraison à la date de cette réception.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés au **BENEFICIAIRE** pour valoir livraison et prise de possession et le **BENEFICIAIRE** procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

Il est spécifié que la remise des clés ne pourra intervenir que si le **BENEFICIAIRE** a payé l'intégralité de son prix, en principal, revalorisations éventuelles et intérêts de retard éventuels.

GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

Le **PROMETTANT** ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

Le **PROMETTANT** sera tenu, par contre, de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 2 du Code civil, ici littéralement reproduits, qui se substitue à celle du droit commun de la vente.

Article 1642-1

"Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice."

Article 1646-1

"Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3, du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le VENDEUR s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3."

Article 1648, alinéa 2

"Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents."

Il est convenu ce qui suit pour l'application de ces dispositions : 1°)

- Garantie des vices apparents

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices ou défauts de conformité, qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par le **BENEFICIAIRE** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

S'il se révélait un tel vice ou défaut de conformité avant l'expiration du délai fixé par l'article susvisé, le **BENEFICIAIRE** devra en informer le **PROMETTANT** dans un délai maximum de huit jours de l'expiration dudit délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins qu'il n'ait déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement prévu plus haut, faute de quoi le **PROMETTANT** sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices ou défauts de conformité lors de l'expiration dudit délai survenant par sa seule échéance. Si un vice ou un défaut de conformité venait à se révéler et à être dénoncé au **PROMETTANT** dans les formes et délais prévus ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** ne pourrait agir en justice contre le **PROMETTANT** que dans l'année qui suit la date à laquelle le **PROMETTANT** pourra être déchargé des vices ou défauts de conformité apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 (2ème alinéa) du Code civil.

2°) - Garantie des vices cachés

Le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil.

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code Civil (reproduit à l'article L 111-13 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Il en sera ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

Il est stipulé que toute action à l'encontre du **PROMETTANT** à raison de ces vices sera prescrite à l'expiration des délais de garantie ci-dessus.

Le **PROMETTANT** sera encore tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne font pas l'objet de la garantie visée au paragraphe ci-dessus, c'est-à-dire, les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'immeuble. Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code Civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la construction et de l'habitation) cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du **PROMETTANT** à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

Le **PROMETTANT** rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties susvisées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le maître de l'ouvrage (le **PROMETTANT**) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation).

Le **PROMETTANT** s'obligera formellement à diligenter cette "réception de travaux" dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'immeuble.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 124-4 du Code de la construction et de l'habitation, le **PROMETTANT** est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Cette garantie est exclusivement limitée au premier occupant de chaque logement d'habitation et toute action à l'encontre du **PROMETTANT** à raison de cette garantie, sera prescrite, soit au départ du premier occupant du logement, soit en tout état de cause, à l'expiration du délai d'un an de la prise de possession du premier occupant si celui-ci se maintenait dans les lieux au delà de ce délai, la "prise de possession" s'entendant de la définition qui a été donnée ci-dessus au paragraphe VII.

CONTESTATION RELATIVE A LA CONFORMITE

De convention expresse, toute contestation relative à la conformité des biens livrés avec les engagements pris par le **PROMETTANT** devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession des lieux par le **BENEFICIAIRE**, ses ayants droit ou ayants-cause.

Toute action concernant les défauts de conformité devra être introduite, à peine de forclusion dans un bref délai, en tout état de cause, ce délai ne pourra être supérieur à un an, du jour où le **BENEFICIAIRE** l'aura notifié au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** pourra, au cours du délai prévu au présent article, notifier au **PROMETTANT** par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera au profit du **BENEFICIAIRE** tous recours et actions contre le **PROMETTANT**.

En revanche, une fois ce délai expiré, le **BENEFICIAIRE** ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

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

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

En application de l'article L 243-2 du Code des Assurances, le **PROMETTANT** déclare qu'il a souscrit une assurance "dommages-ouvrage" auprès de la Compagnie VHV ASSURANCE, par contrat numéro FR17-D023P00005.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances, par le **PROMETTANT**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, 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 an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre "Obligations réciproques des parties" de l'annexe II à l'article L 241-1 du Code des Assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet alinéa.

Le **BENEFICIAIRE** donnera, lors de la signature de la vente, mandat au syndic, à l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes.

D'une manière générale, le **BENEFICIAIRE** et le syndic observeront strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police susvisée.

La méconnaissance de ces obligations entraînera, pour les copropriétaires ou le syndicat, la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du **PROMETTANT** des locaux composant l'ensemble immobilier, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code Civil, pour obtenir réparation des dommages susvisés.

Pour permettre au **BENEFICIAIRE** de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le **PROMETTANT** s'obligera, dans la vente, à lui fournir, ou à fournir au syndic de l'ensemble immobilier, agissant au nom du syndicat des copropriétaires, toutes les indications ou justifications nécessaires.

ASSURANCE DE RESPONSABILITE

Le **PROMETTANT** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2^{ème} alinéa du Code des Assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, suivant police souscrite auprès de la Compagnie VHV ASSURANCE sise à PARIS, par contrat FR17 CNR23P0006, par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs".

Le **PROMETTANT** transmettra au **BENEFICIAIRE** ou au syndic la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

CHARGES ET CONDITIONS

En outre, les présentes ont lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit que le **BENEFICIAIRE** s'obligera à exécuter et notamment sous celles suivantes:

ABSENCE DE GARANTIE DE CONTENANCE DU TERRAIN

La contenance du terrain n'est pas garantie.

Par ailleurs, il est ici précisé que la surface des jardins affectés à la jouissance exclusive et privative, s'il y en a, qui s'entend de la surface hors emprise au sol de la construction et des accès garages et piétons, ainsi que la surface des loggias, terrasses et balcons ne sont précisées qu'à titre purement indicatif. Leur contenance n'est pas garantie.

De même, lorsque la vente comprend un jardin à jouissance privative, l'**ACQUEREUR** devra supporter sans recours contre le **VENDEUR** le modelé et le relief final de son jardin à jouissance privative, lesquels ne sont pas garantis et peuvent varier par rapport au plan de vente et au plan de principe de nivellement annexé à l'acte de dépôt de pièces ci-dessus visé, du fait des contraintes techniques, ledit plan de nivellement n'étant remis qu'à titre indicatif.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** supportera les servitudes passives, pouvant grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans recours contre le

PROMETTANT, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le **BENEFICIAIRE** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **PROMETTANT**.

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

VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne serait pas relaté aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres servitudes que celles ou ceux résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

CONTRATS D'ABONNEMENTS

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **PROMETTANT**, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui sont vendus.

IMPOT

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus seront à la charge du **BENEFICIAIRE** à compter de la date à laquelle, le **PROMETTANT** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition dans les conditions ci-dessus prévues sous le titre "Constatation de l'Achèvement des Ouvrages et Prise de Possession.

ASSURANCES

Le **PROMETTANT** est tenu jusqu'à la mise des locaux à la disposition du **BENEFICIAIRE** ainsi qu'il est dit ci-après, d'assurer le **BIEN** contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale. Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **PROMETTANT**.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurera plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, le **BENEFICIAIRE** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

AVANTAGES FISCAUX

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

Agence nationale de l'habitat

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir conclu de convention pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les locaux.

Frais et émoluments

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence seront supportés par le **BENEFICIAIRE**. De même le **BENEFICIAIRE** supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

CONDITIONS PARTICULIERES

Règlement de copropriété

Le **BENEFICIAIRE** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels dont il déclarera ci-après avoir connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

Païement des Charges de Copropriété

Le **BENEFICIAIRE** supportera 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.

Visite du Chantier

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction le **BENEFICIAIRE** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **PROMETTANT**, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

Toutefois, des visites seront programmées mensuellement, afin de permettre à l'acquéreur de constater l'état d'avancement des travaux.

Commercialisation du programme - Affichage

Le **PROMETTANT** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement de le **BENEFICIAIRE**, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de l'immeuble et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

ASSURANCE INCENDIE

Les **BIENS** sont et demeureront assurés contre l'incendie aux risques du **PROMETTANT** jusqu'à leur mise à la disposition du **BENEFICIAIRE**.

Après cet événement, les **BIENS** seront, en ce qui concerne cette assurance, aux risques de du **BENEFICIAIRE**.

En conséquence, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** avant qu'ils ne soient mis à la disposition du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** encaissera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances couvrant le risque.

Toutefois, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté qui lui est conférée par le **PROMETTANT** de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si le remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

Lors de la mise à la disposition du **BENEFICIAIRE** des **BIENS**, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement pour le compte du syndicat de copropriété par le **PROMETTANT**. Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** avant complète libération du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de l'article 121-13 du Code des Assurances.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

La réalisation de travaux de rénovation d'un bien immobilier engendre des obligations réglementaires pour le maître d'ouvrage, le propriétaire ou encore l'employeur des

salariés réalisant ces travaux, afin de protéger ces salariés et les occupants des biens en question de certains risques sanitaires.

Les diagnostics amiante ou plomb effectués lors d'une vente ou pour l'établissement d'un Dossier Technique Amiante sont ainsi notoirement insuffisants lors de démolition ou de travaux. En effet, ils portent sur l'amiante et le plomb "accessibles" alors que les contrôles amiante et plomb avant travaux imposent de rechercher ces polluants dans tous les éléments de construction, y compris par des sondages destructifs. Le diagnostic amiante ou saturnisme avant travaux ou démolition nécessite dans la pratique de nombreux prélèvements.

Par suite le Maître d'ouvrage et les entreprises intervenantes doivent veiller particulièrement à la conformité des diagnostics effectués par rapport aux recommandations formulées par l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (INRS).

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

Concernant les parties privatives :

Le vendeur déclare qu'à l'achèvement des travaux les parties privatives seront exemptes de toute accessibilité au plomb. Il en sera justifié par la production d'un diagnostic portant sur les parties privatives.

Concernant les parties communes :

Un diagnostic technique, réalisé par Monsieur Hugues ABADI de la société ABADI DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENT accompagné de la certification de compétence, demeure ci-annexé.

Il en résulte la présence de revêtements contenant du plomb, à une concentration supérieure à la réglementation.

Le vendeur s'engage à produire un état des parties communes exemptes de tout revêtement dégradé contenant du plomb, à l'achèvement du bâtiment B. **Amiante**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** 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.

Pour les parties privatives :

Un état établi par Monsieur Hugues ABADI de la société ABADI DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENT, accompagné de la certification de compétence, est annexé. Il en résulte qu'il n'a pas été repéré de matériaux contenant de l'amiante.

Pour les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi par Monsieur Hugues ABADI de la société ABADI DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENT le 10 janvier 2022.

Les conclusions sont les suivantes :

Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

-des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

Calorifugeages (Cave entrée 3)

Calorifugeages (vide sanitaire)

Ardoises fibres-ciment (Extérieur TOITURE)

Conduits fibres-ciment (des caves aux derniers étages entrée 1, 2 et 3)

Ardoises fibres-ciment (Extérieur)

-des matériaux et produits ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante

[...]

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011.

Il est ici précisé que le VENDEUR procèdera au remplacement de la couverture existante en ardoise fibres-ciment contenant de l'amiante par une toiture en tuile terre cuite imitation petit moule, conformément au paragraphe 3.3.2 intitulé « Couverture » de la Notice descriptive sommaire de vente.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

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 **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois 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

Le bien présentement vendu n'est pas équipé d'une installation de gaz.

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 en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** déclare que les travaux de rénovation auront pour effet de lever toutes les anomalies, et ce, conformément à la Notice descriptive sommaire de vente, laquelle prévoit notamment qu'à l'achèvement des travaux, :

- en exécution du paragraphe 3.8.1 intitulé « Principe d'installation » :

« Chaque logement disposera d'une alimentation monophasée 230V simple tarif.

Comptage sur tableau d'abonné selon prescription ERDF.

Protection par disjoncteurs divisionnaires et disjoncteurs différentiels haute sensibilité, incorporés aux tableaux d'abonnés. L'emplacement réservé au tableau est conforme à la norme NFC 15-100.

Distribution encastrée sous tubes entre le tableau d'abonné et les points d'utilisation.

Liaison équipotentielle et raccordement au réseau de terre du bâtiment. »

- du paragraphe 3.8.5 intitulé « Equipement des logements » :

« L'équipement est conforme à la réglementation en vigueur (norme NFC 15-100).

Un diagnostic exempt de toutes anomalies devra être établi à l'achèvement des travaux, de manière garantir à l'acquéreur la délivrance d'une installation conforme à la réglementation actuellement en vigueur.

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).

Le **VENDEUR** déclare à ce sujet qu'à l'achèvement des travaux, le bien pourra prétendre à la classification suivante :

- Concernant la consommation d'énergie : catégorie B.
- Concernant les émissions de gaz à effet de serre : catégorie B.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets. Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le vendeur déclare que l'installation est préexistente, et qu'il ne peut en garantir la conformité avec la réglementation actuellement en vigueur.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollution

Un état des risques est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** 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.

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic

Le syndic à titre provisoire sera la société CONCEPT DESIGN DEVELOPPEMENT.

Première vente après mise en copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété modifié par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004 ne peut être délivré, la présente vente constituant la première vente après mise en copropriété.

Répartition des charges et travaux

Le **VENDEUR** supportera :

- les charges de copropriété dues jusqu'au jour fixé pour l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**,
- le coût des travaux éventuellement en cours d'exécution.

Les travaux décidés à compter de ce jour seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

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.

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret n° 20161167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable. Le notaire y procédera dès après la signature de l'acte de vente, aux frais du syndicat, conformément aux deuxième et troisième alinéas de l'article L 711-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Tant qu'ils ne sont pas immatriculés au registre et que les données y figurant ne sont pas actualisées, les syndicats de copropriétaires ne peuvent pas bénéficier de subventions de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics.

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'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.

Le diagnostic technique global demeure ci-annexé.

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 du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial en charge de la vente, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

INFORMATION SUR LE DISPOSITIF DENORMANDIE

Caractéristiques du logement pour bénéficier du dispositif Denormandie

Le logement doit être situé dans les communes :

- dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué, qui sont mentionnées dans l'annexe à l'arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies de code général des impôts

- ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation. La ville de CAMBRAI est éligible audit dispositif.

Le logement doit être mis en location pendant 6, 9 ou 12 ans à un prix raisonnable à des ménages modestes en respectant certains plafonds de loyers et de ressources.

Les travaux éligibles au dispositif Denormandie

Pour bénéficier du dispositif fiscal, le logement doit faire ou avoir fait l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération.

Le décret du 26 mars 2019 définit la nature des travaux éligibles et le niveau de performance énergétique exigé.

L'arrêté du 26 mars 2019 précise les travaux éligibles, notamment quant au seuil de consommation après travaux et quant à la diminution de la consommation conventionnelle en énergie primaire du logement. Il précise également les actions d'amélioration de la performance énergétique concernées.

Ces travaux doivent :

- soit améliorer la performance énergétique d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif);
- soit correspondre à deux des cinq types de travaux suivants : la rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, le changement de chaudière, le changement de production d'eau chaude ;
- soit créer de la surface habitable nouvelle.

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité que les travaux envisagés répondent aux caractéristiques et exigences du dispositif DENORMANDIE.

Le non-respect de l'une des conditions de ce régime entraîne la déchéance de l'avantage fiscal et l'obligation de restituer la réduction d'impôt obtenue, assortie de pénalités le cas échéant.

L'ACQUÉREUR déclare avoir pu étudier l'environnement locatif, être parfaitement informé de l'articulation de cet avantage fiscal, de ses obligations et de ses risques, et que cet investissement correspond à sa situation patrimoniale et fiscale, ainsi qu'à ses possibilités de financement.

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 **BENEFICIAIRE** étant un nonprofessionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du 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 **BENEFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif. Il est ici précisé au **BENEFICIAIRE** que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.

- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
- Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé. • Le dernier jour est le dixième jour suivant.
- Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
- Le courrier recommandé de rétractation ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- 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 de bénéficiaires, 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 :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

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

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

NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

Le **BENEFICIAIRE** donne son accord pour que toute notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Il bénéficie en contrepartie de la faculté d'effectuer, dans le cadre des présentes, toute notification dans la même forme au notaire qui le représente.

Le **BENEFICIAIRE** 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 email, ainsi qu'à surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur de tout message. Toute action effectuée par le **BENEFICIAIRE** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, l'acquéreur déclare que son adresse électronique est la suivante :

Les bénéficiaires se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre des présentes, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

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.

Fait à :

Le :

En un exemplaire qui demeurera sous la garde du rédacteur des présentes.

Signatures :